

Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 21KS464		
Godkänd av	Datum 2022-02-14	Rev	Referens



Beställning av exploateringsprojekt verksamhetsmark Fredriksskans 15:1 med flera

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Förväntningar	2
3	Påverkande omgivning.....	3
4	Organisation, rapportering och överlämning.....	4

1 Bakgrund

Gävle kommun har hög efterfrågan på verksamhetsmark som idag överskrider utbudet. Efterfrågan är särskilt stor i logistiskt bra lägen med anslutning till hamnen, europavägar och järnväg. Idag planläggs verksamhetsmark Ersbo syd etapp 4 och förväntas vara klar för försäljning under 2023 Q3. I Tolvforsskogen tas ett program för detaljplan fram för ett stort verksamhetsområde men genomförandet är beroende av Trafikverkets planeringsprocesser.

I och i anslutning till Gävle hamn finns ett stort behov av ytterligare detaljplanelagd mark för hamnanknuten verksamhet. Hamnen växer och behovet av mer mark för logistik och hamnanknuten verksamhet är viktig om hamnen och staden ska kunna fortsätta att utvecklas.

Området har tidigare varit detaljplanerat för industri och då för ett valsverk men delar av den detaljplanen är upphävd. Området är del av Fredriksskans 2:1, del av Fredriksskans 15:1 och del av Fredriksskans 17:1. Området saknar till största delen detaljplan.

En mindre del av området ägs av Gävle hamn och under del av området finns stora berggrum för förvaring av olja som byggdes på 1970-talet. Inom området finns även en bergtäkt som Gävle hamn nyttjat för utbyggnaden av hamnen och den är upplåten med nyttjanderätt från kommunen. Sedan den 25 maj 2021 finns ett intentionsavtal mellan Gävle Hamn AB och Gävle kommun om att Gävle hamn ska få förvärva marken enligt befintligt lägenhetsarrende FSS0000-027/1 när detaljplanen vunnit laga kraft.



Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 21KS464		
Godkänd av	Datum 2022-02-14	Rev	Referens

2 Förväntningar

2.1 Förväntningar på projektet

Projektet förväntas leverera färdigställd säljbar mark för hamnanknuten verksamhet på ca 65 HA av det totala markområdet på ca 107 HA inklusive gator och övrig allmänplatsmark.

En tidig ekonomisk kalkyl för genomförande av exploateringsprojektet är att kostnaden bör hamna på ca 120 mnkr och intäkter på ca 260 mnkr det vill säga ett netto på ca 140 mnkr beräknat på en intäkt på 400 kr per m².

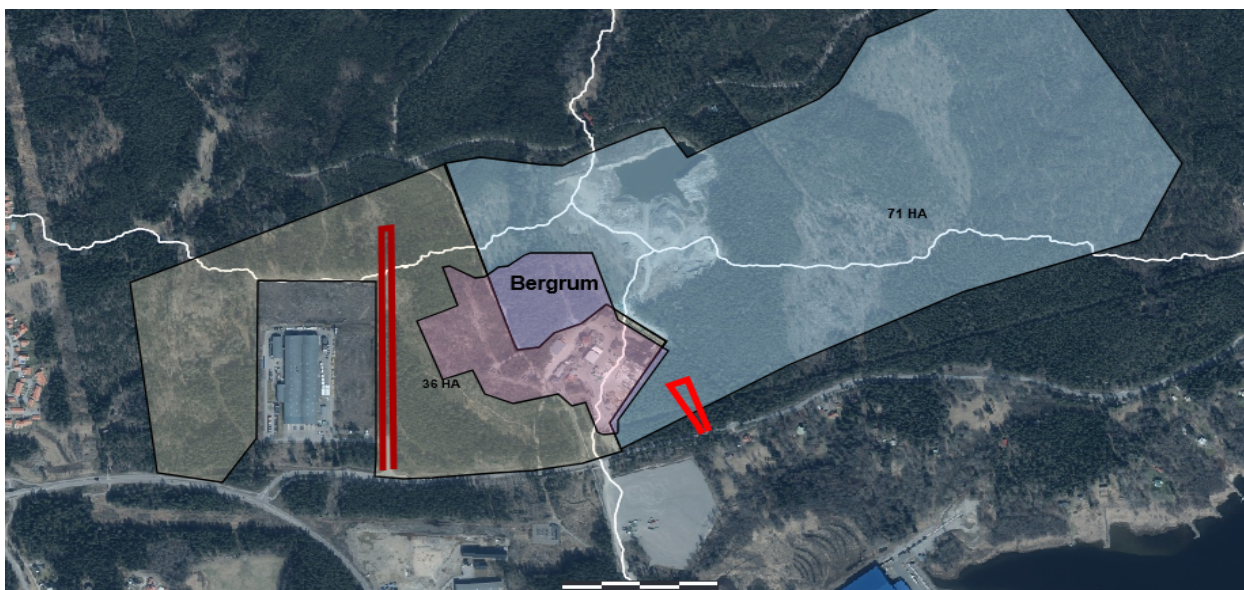
Projektet förväntas genomföra markanvisningar av området, antingen genom anbudstävling eller direktanvisning. Markanvisningar ska bidra till utvecklingen av Gävle hamn och den logistiknod som hamnen idag är.

Effekt målet är att tillgodose Gävle kommun med säljbar mark för hamnanknuten verksamhet för att stimulera marknadens behov och skapa arbetstillfällen.

Projektet syftar till att bidra till Gävle kommuns mål att skapa 11 000 nya arbetsplatser i Gävle kommun fram till år 2030 samt att utveckla logistiknoden Gävle hamn.

Målet är att området ska ha antagen detaljplan Q3 2023 och utbyggd infrastruktur under Q2 2024.

Bilden nedan visar en trolig yta för detaljplanen.



Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 21KS464		
Godkänd av	Datum 2022-02-14	Rev	Referens

2.2 Förväntningar på arbetet i kommande fas

I kommande fas ska projektledaren upprätta en detaljerad tidplan med tydligt markerade tollgates, milstolpar och beroenden som är styrande för projektet.

En preliminär projektplan ska upprättas och stämmas av med sponsor

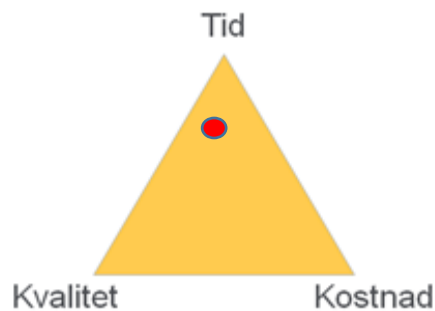
En detaljerad 5 års budget för projektet ska upprättas och stämmas av med sponsor och ekonom på SG.

En detaljerad lista på utredningar som kommer att behövas tas fram tillsammans med detaljplanehandläggaren och beställas.

En ansökan om planbesked ska tas fram och stämmas av med sponsor före inlämning.

Inför kommande tollgates beslut ska underlag för kommande beslut tas fram. Se checklistor i XLPM. Inför varje tollgate så dessa kan stämmas av med sponsor inför varje tollgate beslut.

2.3 Projektets prioritering



Viktigaste aspekten i projektet är tid eftersom det idag är stor brist på verksamhetsmark och då det i anslutning till hamnen är efterfrågan på mark och tillgången på mark är otillräcklig.

3 Påverkande omgivning

Projektet ska följa gällande lagstiftning för hälsa, säkerhet och miljö och ska beaktas såväl i planeringen som genomförandet. Andra lagar som styr hanteringen och framdriften av projektet är bland annat plan- och bygglagen, miljöbalken, kommunallagen och lagen om offentlig upphandling.

Gävle kommun har ett intentionsavtal med Gävle Hamn om att hamnen ska få förvärva den mark som idag är en bergtäkt där hamnen i dag har ett nyttjandeavtal.

3.1 Intressenter

- Gävle Hamn
- Gästrike Vatten Vatten Kopplat till utbyggnad och drift av VA
- Gävle Energi Kopplat till utbyggnad av fjärrvärme el och opto

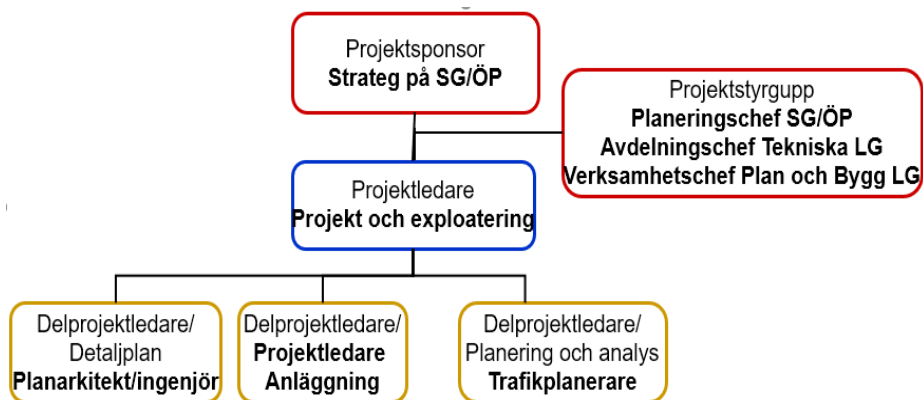


Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 21KS464		
Godkänd av	Datum 2022-02-14	Rev	Referens

- Markägare verksamheter i anslutning till området
- Näringslivsavdelningen
- Exploatörer
- Trafikverket
- Gävle hamn

4 Organisation, rapportering och överlämning

Projektorganisation



Projektstyrgrupp

- Att se till att de allokerade resurserna finns tillgängliga för projektet
- Att aktivt stödja och uppmuntra projektledaren.
- Att stödja projektet i fråga om kompetensallokering, prioriteringar och problemlösning.
- Att bidra till projektarbetet med sina individuella färdigheter och erfarenheter.



Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 21KS464		
Godkänd av	Datum 2022-02-14	Rev	Referens

Projektsponsor

- Projektets interna beställare och den som är ekonomiskt och kommersiellt ansvarig för projektet och dess slutresultat.
- Ansvarar för att fatta affärsbeslut i projektet, inklusive tollgate-beslut.
- Är sammankallande och ordförande för projektstyrgruppen.

Projektledare

- Leda projektet mot dess mål i enlighet med överenskommelsen med projektsponsorn.
- Samordnar delprojekten.
- Rapportera förändringar i tidplan, budget och resultat till sponsor.
- Säkerställa att alla de aktiviteter i projektledningsprocessen som krävs för ett projektgenomförande av hög kvalitet och ett framgångsrikt projektgenomförande utförs.

Delprojektledare

- Styr och leder resurser och ansvarar för framdriften i respektive delprojekt.
- Rapporterar till projektledare.

4.1 Överlämnande

När projektet är färdigställt ska projektet slutredovisas till sponsor. Utbyggd allmän plats ska överlämnas till Drift och Förvaltning för framtida drift.

VA – nätet överlämnas till Gästrike Vatten AB för framtida drift och avtalshandläggning med kommande exploitörer.

Dagvattenanläggning – Drift och Förvaltning

Kvartersmark för försäljning övergår i Linjearbete och handläggs av Projekt och exploatering enligt framtagna försäljnings principer.

Slutrapport godkänd av styrgrupp och sponsor/beställare.

DATUM OCH SIGNATUR

Projektsponsor; namn och signatur	Datum	Projektledare; namn och signatur	Datum
-----------------------------------	-------	----------------------------------	-------

