

Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138



## Beställning av genomförande - exploatering för Vuxenutbildning på Kungsbäcks IP, Villastaden 5:5 m.fl.

Styrning och stöd Gävle, Övergripande planering, har i denna beställning samlat de viktigaste målen, förutsättningarna och förväntningarna på ett genomförande av en exploatering för Gävle kommuns Vuxenutbildning på fastigheten Villastaden 5:5 m.fl. också kallad Kungsbäcks IP.

### Innehåll

1	Bakgrund och strategisk betydelse .....	1
2	Förväntningar på projektet .....	4
3	Intressenter .....	9
4	Omfattning och avgränsning av arbete .....	10
5	Uppskattad kostnad, tid och nytta .....	11
6	Påverkande omgivning och risker .....	11
7	Koncernens kapacitet.....	14
8	Organisation, rapportering och överlämning .....	15

## 1 Bakgrund och strategisk betydelse

Vuxenutbildningen i Gävle är idag lokaliserad i kvarteret Skytteln och fastigheten Söder 67:1. Verksamheten ser inte att lokalerna motsvarar dagens eller framtidens behov av funktionalitet och flexibilitet. Dessutom hyr Gävle kommun in sig i lokalerna vilket går emot inriktningsbeslutet i *Fastighetsstrategi för Gävle växer* (19KS374) som säger att kommunal verksamhet i första hand ska lokaliseras i lokaler ägda inom kommunkoncernen. Avtalet med privat fastighetsägare går ut 2023-12-31.

Vuxenutbildningen behöver nya lokaler och beslut för att möjliggöra en ny vuxenskola i Gävle initierades av Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden den 16 december 2020. Det beslutades då att hänskjuta ansvaret för lokaliseringen av en ny vuxenskola till Kommunstyrelsen för prioritering och beslut samt till AFN att arbeta fram ett lokalprogram. Gavlefastigheter AB fick i uppdrag att planera och genomföra ett byggprojekt.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

Kommunstyrelsen samlade besluten kopplade till vidare arbeten för Vuxenutbildningen i ärende 20KS548 och beslutade den 23 november 2021 att lokaliseringen ska ske på Kungsbäckens IP, att AFN:s lokalprogram ska godkännas, att investeringsmedel under 2024-2025 kan ianspråkta samt att uppdra åt Gavlefastigheter AB att återkomma till kommunstyrelsen för igångsättningstillstånd i etapper och/eller i helhet.

Samordning, utbyggnad av kommunal infrastruktur, förverkligande av de många delprojekten och genomförandet behöver hållas ihop i ett exploateringsprojekt vilket härmed beställs.

### 1.1 Strategisk betydelse och övergripande måluppfyllelse

En välfungerande Vuxenutbildning i funktionella och flexibla lokaler i ett tillgängligt läge nära högskolan bidrar till högre utbildningsnivå, kompetensförsörjning, samordnad stadsutveckling med höga hållbarhetsambitioner och hjälper därmed till att uppfylla flera av Gävles kommunövergripande mål:

- Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor
- Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen
- Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle
- En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov
- En ekologisk hållbar och klimatneutral kommun

Nytan med att etablera en ny skola för vuxenutbildningen och skapa bättre förutsättningar för verksamheten har lyfts och beskrivits av Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden under lång tid. Den strategiska betydelsen för själva genomförandet är också viktig för att säkerställa både ett väl samordnat utförande samt ett lyckat slutresultat med god kvalitet. Det innebär att ett exploateringsprojekt behöver beställas och genomföras.

### 1.2 Vad är ett exploateringsprojekt?

Varje nytt tillägg i staden påverkar och påverkas av sin omgivning. Inget nytt projekt kan hanteras som en solitär utan behöver en samordning, samplanering och samverkan med aktuella aktörer för att både genomförandet och resultatet ska bli lyckat. I utvecklandet av Gävle med nuvarande förändringstryck är det särskilt viktigt att kommunkoncernens alla delar taktar och samverkar. När ett projekt medför förändringar i allmän plats, kommunalteknisk infrastruktur och kommunal mark används exploateringsprojektet som arbetsform för denna koordinering och nyttofördelning.

Exploateringsprojektets syfte är att skapa och fördela nytta och värde för aktuella aktörer, samordna genomförandet och därmed kvalitetssäkra ett lyckat resultat för Gävle och gävleborna.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diarienumr 22KS138

Exploateringsprojekt är till sin form en samordning, avvägning och koordinering av beroenden i tid, nytta, kapacitet, kvalitet och kostnad för genomförandet och slutresultatet. Projektet försöker säkerställa att den påverkan och det som påverkas genomförs så nyttigt som möjligt. I ett exploateringsprojekt blir avtal, kostnadsfördelning och hantering transparent och otillbörligt gynnande kan undvikas.

#### Exploateringsprojekt väljs när Gävle kommun

- äger mark som ska utvecklas till kvartersmark och/eller allmän plats (ibland tillsammans med annan aktör, extern eller intern)

*och/eller*

- behöver säkerställa allmänna intressen och därmed utveckla/tillskapa allmän plats (på egen och/eller annans mark)

*och*

- behöver säkerställa satsningar via kommunstyrelsens exploateringsekonomi

#### Exploateringsprojekt möjliggör att Gävle kommun

- kan samverka med flera aktörer för bäst nytta (för respektive aktör, kommunkoncernen och helheten i Gävle)
- kan säkerställa kvalitet och måluppfyllelse i ett genomförande via uppgörelser med aktuella aktörer
  - i ett markanvisningsavtal som leder fram till en marköverlåtelse av utvecklad mark som samordnas i en eller flera detaljplaner när aktör vill köpa mark av Gävle kommun
  - i ett exploateringsavtal när aktör äger del av mark inom ett projekt
- via en beställning av kommunstyrelsen kan förvänta samordning kring måluppfyllelse, allmänna intressen, helheten för Gävle och kommunens ekonomi
- kan hålla ihop, samordna och säkerställa kommunkoncernens behov, påverkan och nytta
- kan samordna markköp och marköverlåtelser
- kan underlätta genomförandet (bygget, anläggandet) av kvartersmark och allmän plats med en samordnande arbetsmiljöansvarig



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

## 2 Förväntningar på projektet

Exploateringsprojektet ska möjliggöra att Vuxenutbildningen lokaliseras i nya funktionella och flexibla lokaler och utemiljöer på Kungsbäcks IP. Skolan och dess omgivning ska tillföra platsen värde och nytta för verksamheten men också för Gävle och gävleborna. Särskilt viktigt är att i detta läge möjliggöra goda lösningar för att anpassa, bevara och utveckla kulturmiljö, utemiljö, grön- och blåstruktur, tillgänglighet med hållbart resande, säkerställa litet klimatfotavtryck och skapa nyttiga samverkanslösningar för funktion, användning och mark.

Exploateringsprojektet ska utgå från Gävle kommuns styrdokument och framtagna underlagsmaterial som redan finns i ärendet men har möjlighet att ompröva och föreslå än bättre lösningar om projektet finner sådana möjligheter. Då platsen är särskilt viktig för kulturmiljö, rekreation och en utbildningsnod för många elever och studenter förväntas särskilt ambitiösa lösningar för att bli en attraktiv och tillgänglig mötesplats med en god gestaltad utformning. Gävle som en av Sveriges mest hållbara kommuner behöver även i detta projekt tillföra goda och ambitiösa miljö- och klimatlösningar.

Exploateringsprojektet ska möjliggöra ett så hållbart, nyttigt och effektivt genomförande som möjligt. Extra viktigt är att koordinera Gävle kommunkoncerns alla delprojekt för ett samordnat och funktionellt genomförande. Det innebär till exempel att säkerställa en eller flera smarta etappindelningar.

Exploateringsprojektet ska säkra förutsättningarna för att Vuxenutbildningen kan bedriva verksamhet på platsen utifrån tillgänglighet och kommunala försörjningssystem och förväntas därmed säkra nödvändig mark för detta genom till exempel förvärv, byten eller samverkansavtal tillsammans med mark- och exploateringsstrateg på Styrning och stöd Gävle.

Exploateringsprojektet ska arbeta för att följa de nu uppsatta tidsramarna med utrednings- och detaljplanearbete under 2022-2023 och bygg- och anläggningsarbete under 2024-2025. Projektet förväntas regelbundet återkoppla till beställare.

Exploateringsprojektet förväntas också göra upp en kommunikationsplan för att kommunicera vad som händer när och varför med berörda parter och intressenter.

### 2.1 Förväntningar på innehåll

Efter en lokaliseringsutredning (20KS548) beslutade Kommunstyrelsen den 23 november 2021 att nya lokaler för vuxenutbildningen ska lokaliseras på fastigheterna Villastaden 5:5 och 2:1 där idag Kungsbäcks IP ligger. Marken är ca 1,8 hektar stor och ägs till största delen av Gävle kommun men en del av den mark som berörs och kommer att påverkas är privatägd.

Det förväntade slutresultatet är att exploateringsprojektet ska möjliggöra och bereda byggklar mark för en vuxenskola, skapa kopplingar med nya entréer till området, möjliggöra god tillgänglighet med hållbart resande i gator, hållplatser, gång- och cykelvägar, säkerställa nödvändig teknisk infrastruktur, utforma byggnader och allmän plats så att de samspelar med sin omgivning och kulturmiljön samt åstadkomma övrig allmän plats som bidrar till mötesplatser och aktivitetsytor för främst områdets elever och studenter och eventuellt annat som behövs och berörs utifrån projektet.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

Exploateringsprojektet med en eller flera detaljplaner ska möjliggöra en lokalyta om ca 13 000 kvm som ska inrymma ca 2 500 elever samt ca 130 personal. I vuxenskolans ska det erbjudas, förutom vuxenutbildningen, även SFI-utbildning. Vuxenutbildningen i Gävle har ett upptagningsområde för hela Gävleborgs län och den nya lokaliseringen behöver skapa goda förutsättningar för hållbart resande och goda kopplingar och eventuella samverkanslösningar till högre utbildning då den placeras intill högskolan i Gävle.

### För att nå slutresultatet ska projektet

- Beställa en eller flera detaljplaner som möjliggör
  - o en eller flera byggnader med lokalyta om ca 13 000 kvm för vuxenutbildning. Användningen skola för vuxenutbildning i detaljplanesammanhang kan dock vara lämplig att bredda eller ändra för en mer flexibel användning över tid
  - o att visa hur Gävle kommun förhåller och anpassar användning och verksamhet till riksintresse och kulturmiljö
  - o entrélägen för trafikslagen bil, kollektivtrafik, cykel och gång som stärker entréer till både Vuxenutbildning och till Högskolan i Gävle
  - o användning och funktion på allmän plats inom området som kan användas för spontanaktiviteter för studenter från både Vuxenutbildning och högskola men också av gävlebor när skolverksamhet inte pågår
  - o trafiklösningar för såväl tänkt verksamhet och etablering som för helheten i området där det tydligt ska framgå eventuella krav på förändring och samverkanslösningar för grannfastigheter och anslutande gator, gång- och cykelstråk, angöring samt kollektivtrafikåtgärder.
- Göra utredningar gällande geoteknik, stabilitet, miljö, trafik och transporter/mobilitet, dagvattenhantering, skyfallskartering, buller, kulturmiljö samt övriga utredningar som krävs inom exploateringsprojektet. I flera fall kan det gälla ett påverkande område som är både inom och utanför detaljplaneavgränsningar och exploateringsprojektets geografiska avgränsning.
- Göra utredningar för en större helhet inom hela Kungsbäcksområdet om sådana behov uppstår tillsammans med andra pågående exploateringsprojekt.
- Utredda möjligheten till kompensationsåtgärder för idrottsplanen som ett deluppdrag inom projektet. Här behöver kompetenser inom Kultur och Fritid LG, fastighetsstrateg och mark- och exploateringsstrateg SG, och eventuellt ytterligare andra hjälpa till att kartlägga nuläge och framtida möjligheter.
- Utredda möjligheten till markinköp och samverkansavtal inom och i anslutning till området för att säkerställa såväl allmänna intressen (kulturmiljö, trafik, rekreation, m.fl.) som goda förutsättningar för Vuxenutbildningen. Markförhandlingar ska ske tillsammans med mark- och exploateringsstrateg på Styrning och stöd Övergripande planering
- Utföra markanvisning av kvartersmarken till Gavlefastigheter. Marköverlåtelseavtalet ska tecknas till marknadsvärde efter att detaljplanen har antagits.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

- Beställa en eller flera värderingar av marken inför markanvisning och utveckling av området.
- Ansöka om de lantmäteriförrättningar som krävs för att köpa och sälja kvartermark samt för att anpassa fastighetsgränser.
- Möjliggöra utbyggnad av kommunala anläggningar som till exempel trafikanläggningar, parkmark och dagvattenanläggningar.
- Utredda möjligheten och föra dialog om samverkansavtal eller andra gemensamma lösningar för till exempel parkering och mobilitetshus tillsammans med grannfastigheter och särskilt Akademiska Hus som ägare av högskolan och intilliggande parkering. Utförs tillsammans med mark- och exploateringsstrateg på Styrning och stöd Övergripande planering.

### 2.1.1 Projektets leveranser

- En eller flera detaljplaner för hela eller delar av exploateringsprojektets avgränsning med för detaljplanens genomförande nödvändiga utredningar
- Markanvisningsavtal
- Marköverlåtelseavtal
- Eventuella markinköp för att säkerställa god nytta och allmänna intressen
- Eventuella samverkansavtal eller andra typer av avtal eller avsiktsförklaringar som kan komma att krävas
- Utredningar för kompensationsåtgärder och etapputbyggnad
- Genomförandeplan där koordinering under bygg- och anläggningskedet visar samordningen mellan alla parter, aktiviteter och transporter
- Kommunikationsplan med aktiviteter under projektets gång för allmänhet och berörda intressenter
- Utbyggd allmän platsmark med transparent fördelning av nytta mellan olika parter

### 2.1.2 Avgränsning i geografin

Exploateringsprojektet kommer att få avgränsa projektet i geografin utifrån vilka genomförandeförutsättningar projektet behöver ta hänsyn till och vilken nytta projektet behöver skapa. Exploateringsprojektet kan ha en avgränsning och en eller flera detaljplaner kan ha mindre utbredning inom exploateringsprojektets geografiska område.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

Huvudfokus är att möjliggöra vuxenutbildning på Kungsbäckers IP men avgränsning för detaljplan och exploateringsprojekt behöver arbetas fram i samband med projektplanen och i tidig dialog med angränsande fastighetsägare.

Området ligger intill högskolan i Gävle, Soldathemmet och stadsdelen Villastaden och området gränsar till Kungsbäcksvägen och Regementsparken.



Även om Kungsbäckers IP är i fokus kommer förändringar i närområdet att behöva göras och beroende på bäst nytta och möjlighet till kvalitet i genomförande och slutresultatet kommer avgränsningarna göras när projektet startat. Geografiska avgränsningar förankras med beställare/projektponsor och styrgrupp.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diarienumr 22KS138

### 2.1.3 Avgränsning i tid och preliminär tidplan

Projektet förväntas starta under våren 2022 genom beslut i kommunstyrelsen. Projektplanering, start av utredningar och detaljplan kan ske under våren 2022. Detaljplanearbetet förväntas pågå till slutet av 2023. 2024-2025 är planerad byggnation av skola. Byggnation och anläggande av allmän plats under 2024-2025. Slutrapport och uppföljning förväntas levereras under 2026. Förändringar i tidplan dialogas med beställare.

### 2.1.4 Ekonomi

Exploateringsprojektets ekonomi ska hantera såväl utredningar, detaljplanering, projektering, avtal och samverkanslösningar som det konkreta genomförandet av allmän plats. Kalkylen i detta tidiga skede ligger på 24 mnkr under åren 2022-2025 och har redovisats i Finansutskottet i februari 2022 med en fördelning enligt

2022	2023	2024	2025
1 mnkr	3 mnkr	10 mnkr	10 mnkr

Den framtagna kalkylen är preliminär och i kommande projektplanering genomförs fler utredningar och analyser som kommer att precisera kostnad och fördelning av kostnad och nytta. Inför TG2-beslut i exploateringsprojektet ska en driftkalkyl tas fram.

## 2.2 Förväntningar på arbetet i kommande fas

I kommande fas ska projektledaren ta fram en projektplan. I planeringsarbetet kommer en mer preciserad ekonomisk kalkyl samt tidplan att tas fram. Ansökan om planbesked ska inlämnas och en projektorganisation ska sättas. Kontakt ska tas med representanter för Gavlefastigheters byggprojekt för att inleda ett samarbete i den kommande exploateringen.

Avvikelsehantering sker i första hand till beställare/projektsponsor som flaggar upp till styrgrupp om behov uppstår.

## 2.3 Projektens prioritering

Projektets prioritering är:

1. Tid
2. Kostnad
3. Kvalitet/resultat





Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diarienum 22KS138

### 3 Intressenter

#### 3.1 Gävle kommunkoncern

Tekniska på Livsmiljö Gävle genomför på uppdrag av Kommunstyrelsen och Styrning och stöd Gävle, Övergripande planering, ett exploateringsprojekt där Plan och bygg, Livsmiljö Gävle, bidrar med detaljplanering.

Gavlefastigheter AB kommer att bygga lokaler för Vuxenutbildningens verksamhet utifrån beslutat Lokalprogram och i enlighet med exploateringsprojektets inriktning och detaljplan.

Teknisk infrastruktur och allmän plats byggs och anläggs utifrån exploateringsprojektets inriktning, detaljplan, fördelning av ansvar och roller, nytto- och kostnadsfördelning.

#### Gävle kommun

- Kommunstyrelsen ansvarar för exploateringsprojektet
- Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden ansvarar för korrekt och med kommunstyrelsen avstämt Lokalprogram
- Sektor Valfärd Gävle med kontor Förebyggande och kompetens och verksamheten Vuxenutbildningen ansvarar för verksamhetsanknuten kompetens
- Sektor Livsmiljö med enheterna Fritid och Plan, Utbildning Gävle samt Sektor Styrning och stöds fastighetsstrateg kan medverka i utredning för kompensationsåtgärder

#### Gävle kommuns bolag

- Gavlefastigheter AB ansvarar för byggprojektet Vuxenutbildning
- Gävle Energi AB ansvarar för utveckling, utbyggnad och anslutning för el, fjärrvärme, fiber och eventuell fjärrkyla enligt projektets inriktning
- Gästrike Vatten AB ansvarar för utveckling, utbyggnad och anslutning av ledningsinfrastruktur för vatten, avlopp och dagvatten enligt projektets inriktning

De kommunala bolagen ansvarar för utbyggnaden av den tekniska infrastrukturen men samordning sker av projektet.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

### 3.2 Aktuella intressenter

#### Angränsande markägare

- Akademiska Hus AB (Kungsbäck 2:8)
- Stiftelsen Sällskapet Hälsinge Regemente (Kungsbäck 2:7)
- Patrik Björn (Villastaden 26:1)

#### Grannar och eventuella samverkanspartners

- Villastadens Villaförening
- Högskolan i Gävle
- Fortifikationsverket (Kungsbäck 2:5)
- X-trafik
- Vy

#### Länsstyrelsen Gävleborg

- Ansvariga och rådgivande inom riksintresset kulturmiljö

## 4 Omfattning och avgränsning av arbete

Beställningen avser ett genomförande av ett exploateringsprojekt där geografisk avgränsning och antalet detaljplaner med avgränsning får avgöras i projektets tidiga upplägg för att genomförandet ska kunna ske så nyttigt, ekonomiskt och effektivt som möjligt.

Exploateringsprojektet behöver ha ett nära samarbete med Gavlefastigheter AB för att samordna och möjliggöra krav och nytta för såväl allmänna intressen, kommunkoncernens genomförbarhet samt byggprojektets framdrift.

Eftersom exploateringsprojektet kommer verka i riksintresseområde för kulturmiljö behöver utformning, gestaltning och etappindelning föreslås i nära samarbete med kommunantikvarie, stadsarkitekt och bygglovavdelning likväl som länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Eftersom exploateringsprojektet troligen kan skapa mer nytta och bättre lösningar genom att samverka med andra kring exempelvis parkering eller funktioner på allmän plats bör samverkanslösningar och avtalsmöjligheter undersökas och föreslås där så är möjligt.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

## 5 Uppskattad kostnad, tid och nytta

Exploateringsprojektet ska påbörjas våren 2022 och pågå till dess att överenskomna leveranser och slutresultat uppnåtts och slutrapport och uppföljning gjorts under 2026.

Översiktlig kostnad för exploateringsprojektet är 24 mnkr över åren 2022-2025 vilka kan komma att förändras när projektplanering och mer kunskap om projektet visar vad som behöver göras. Kostnaden för exploateringsprojektet ska sedan fördelas hos de som har mest nytta av åtgärder och slutresultat. Denna fördelning av nytta och kostnad ska vara transparent och skrivas in i avtal beroende på typ.

## 6 Påverkande omgivning och risker

Aktuellt område ligger ca 1,5 km från Stortorget i Gävle och är ca 1,8 ha stort. Idag används en avgränsad yta som fotbollsplan och viss föreningsaktivitet och spontanaktivitet.

Aktuell fastighet, Villastaden 5:5, ägs av Gävle kommun och omkringliggande fastigheter av Akademiska Hus AB (Kungsbäck 2:8), Stiftelsen Sällskapet Hälsinge Regemente (Kungsbäck 2:7), Patrik Björn (Villastaden 26:1), Fortifikationsverket (Kungsbäck 2:5) och Gävle kommun (Villastaden 2:1).

### Planläget

Området är inte medtaget i *Program för detaljplan del av Kungsbäck (15KS255)* men kommer att påverkas om programmet förverkligas med byggplaner på nuvarande parkeringsyta mellan nuvarande fotbollsplan och högskolans byggnader. Programmet möjliggör att kontor, utbildning och service kan utvecklas.

Bedömningen är att exploateringsprojektet bör pröva om det går att möjliggöra samverkansavtal för gemensamma funktioner på denna yta.

I *Översiktsplan Gävle stad (08KS239)* är området utpekad som verksamhetsområde W.V.2 där det står att högskolan ska kunna expandera och kompletteras. Utveckling kan innebära komplettering av skolverksamheten med bland annat studentsociala verksamheter, företagsetableringar, bostäder, park, sport, service. Högskolan ska ha möjlighet att uppmärksammas och göra positiv reklam för Gävle vid E4:an. Beaktande: Hänsyn ska tas till kulturmiljön. Mer trafik i området med ny förlängd Västerbågen. WV2 förslås utgå ur riksintresse för kulturmiljö.

Bedömningen är att en etablering av Vuxenskola får anses passa in i användningsbeskrivningen av området.

### Lägesfördelar

Platsen ligger i direkt anslutning till Högskolan i Gävle med potential att utgöra ett entréläge för utbildnings- och lärandemiljön inom området. Möjlighet kan finnas för sambruksmöjligheter i utbildningslokaler. Korta avstånd till parkmiljöer i Regementsparken, Boulognern och stråket via Gavleån till stadskärnan får anses vara fördelar liksom att det ligger i ett område fullt med värdefulla kulturmiljöer.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

## Risker

Flera risker finns som kan kräva förändringar i tidplan eller omfattning av projektet. Överklagande av detaljplan, svårigheter till samordnat genomförande av teknisk infrastruktur och trafiklösningar, utdragna markförhandlingar, svårigheter för genomförandet att knyta till sig kompetens eller att förändringar i politisk inriktning och ekonomiska förutsättningar kan förändras under projektets gång. Då flera utvecklingsprojekt pågår i anslutning området finns också risk att helhetslösningar för området på sikt gynnar hela Kungsbäck men blir en risk för projektets framdrift, tidplanering och genomförbarhet.

Exploateringsprojektet hanterar risker och planerar och lyfter eventuella avvikelser eller möjligheter till beställare/projektsponsor och styrgrupp när det behövs.

## 6.1 Förutsättningar

### 6.1.1 Befintliga styrdokument

Genomförandet förväntas ta hänsyn till Gävle kommuns befintliga styrdokument som gäller för och i direkt anslutning till platsen. Kommer projektet fram till att förändringar krävs i beslutade styrdokument behöver detta flaggas upp till beställaren för att kunna hanteras. Några av styrdokumenterna som behöver följas:

- Översiktsplan Gävle kommun (17KS40)
- Översiktsplan Gävle stad 2025 (08KS239)
- Planeringsriktlinjer Gävle växer (18KS43)
- Program till detaljplan omfattande del av Kungsbäck 2:10 m.fl. (15KS255)
- Gävle kommuns Miljöstrategiska program 2.0 (21KS122)
- Färdplan klimatneutralt Gävle 2035 (20KS85)
- Sociala hållbarhetsprogrammet (17KS453)
- Mobilitetsnorm för Gävle kommun (21KS86)
- Arkitekturpolicy (20KS242)

Projektet ska utgå från beslutade material i ärende 20KS548

- Lokaliseringsstudie SG
- Lokalprogram AFN



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

### 6.1.2 Kulturmiljö

Exploateringsprojektet och detaljplanearbetet ska utgå från de underlag till riksintressebeskrivning som finns i ärende Framtidens Strömvallen 15KS446. Där kan till exempel Tyréns slutrapport med rekommendationer kring riksintresse för kulturmiljö och länsstyrelsens bedömning av rekommendationerna hjälpa till att säkra värden men förnyad diskussion behöver tas med länsstyrelsen.

Befintliga detaljplaner har också bakgrundsmaterial för kulturmiljö som kan komma att vara användbara men ytterligare utredningar behöver troligen beställas och kulturmiljökompetens avropas i detaljplanearbetet. Eventuellt behöver detaljplanen kompletteras med ett Gestaltungsprogram för att lösa kulturmiljö och gestaltad livsmiljö.

### 6.1.3 Trafik

Trafikutredningar behövs för alla trafikslag och studier behövs på såväl kapacitet som stråk, sektioner och korsningar. Beroende av eventuella krav på nya ledningsdragningar för teknisk infrastruktur kan flera gator bli aktuella att bygga om. Tillgängligheten till Kungsbäcks IP hänger ihop med utvecklingen i hela Kungsbäcksområdet och förändringar i trafik och gatustruktur kommer att påverkas under lång tid och projektet behöver ta ställning till vilka åtgärder som behöver ske i närtid och i framtid samt vad som är lämpliga etappindelningar.

Redan uppmärksammade behov är

- Behov av fler och säkrare cykelvägar. Eventuellt kan Cykelplanens C11 realiseras i samband med markinköp/markbyten, WB1 i Översiktsplan Gävle stad och en cykelfartsgata anläggs i stråket Karlavägen-Floragatan-Banérgatan
- Behov av förändrade och standardhöjda busshållplatser för elever och studenter till både Vuxenutbildning och högskola. (gärna hela-resan-perspektivet)
- Parkeringsutredning för bilar och cyklar samt möjligheter till samverkan eventuellt i ett gemensamt mobilitetshus tillsammans med Akademiska Hus.
- Trafikutredning för mobilitet, kollektivtrafik och alla trafikslag med studier för kapacitet, stråk, sektioner och korsningar samt kopplingen med övriga Kungsbäcksområdet.
- En plan för kommande byggtrafik samt kommunikationsinsatser före under och eventuellt efter projektet.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

## 7 Koncernens kapacitet

Gävle kommunkoncern behöver tajma och takta sin utbyggnad och kapacitetsutveckling så att rätt sak sker i rätt tid på rätt plats. För Kungsbäcks IP är det främst utbyggnad av VA, fjärrvärme, el, fiber och trafiklösningar som behöver samordnas och samverka.

### 7.1 Gästrike Vatten AB

Gästrike Vatten AB genomför en kapacitetsutredning för hela Kungsbäcksområdet och de pågående projekten Västra och Östra Kungsbäck där Vuxenutbildningen ingår utifrån de kapacitetskrav som hittills är kända 2500 studenter, 130 personal och ca 13 000 kvm skola. Utredningen beräknas vara klar under våren 2022. Beroende på utredningens resultat kan större eller mindre förändringar i ledningsnätet krävas som då behöver samordnas med övrigt genomförande.

Kungsbäck ingår i verksamhetsområde för dagvatten men en dagvattenutredning krävs och där tillhörande höjdsättning av området. En skyfallsmodellering för 100-årsregn bör också beställas.

Aktuellt område ligger inom kommande tertiär zon för vattenskyddsområde och kan komma att kräva tillstånd om borring i berg blir aktuellt.

### 7.2 Gävle Energi AB

Gävle Energi AB uppger att kapacitet finns i befintligt ledningsnät för energi, fjärrvärme och fiber till en kommande skolbyggnad enligt 2500 studenter, 130 lärare och 13 000 kvm. Om lokalerna kommer kräva något utöver traditionell undervisning som eventuellt en matsal eller labbsalar bör kapaciteten ses över på nytt.

Finns behov av fjärrkyla kan detta i ett första skede lösas med lokal lösning men på sikt kan hela Kungsbäcksområdet vara aktuellt för ett större fjärrkylennät.



Uppgjord av Viveka Sohlén och Karin Theuer	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-02-24	Rev	Diariernr 22KS138

## 8 Organisation, rapportering och överlämning

### 8.1 Organisation

Projektet styrs och leds enligt nedan:

#### **Politisk styrgrupp**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

#### **Projektstyrgrupp**

Planeringschef, planchef, enhetschef Projekt och exploatering

#### **Beställarrepresentant/Projektsponsor**

Mark- och exploateringsstrateg, avdelningen Övergripande planering

#### **Projektledare**

Projektledare exploatering, enheten Projekt och exploatering

#### **Projektmedlemmar**

Delprojektledare detaljplan  
Delprojektledare investering  
Landskapsarkitekt  
Kommunantikvarie  
Stadsarkitekt  
Bygglövshandläggare  
Gatuingenjör  
Trafikplanerare  
Miljöutredare  
Kommunekolog  
Lantmätare

Ytterligare kompetens kan komma att behöva köpas in om tid, kompetens eller annat saknas inom kommunens egen organisation.

### 8.2 Rapportering

Projektet följer projektmetodiken XLPM och projektledaren rapporterar i första hand till beställare/projektsponsor. Efter beslutad projektbeställning måste projektledare meddela avvikelser från beställningen till beställare/projektsponsor som vid behov förmedlar vidare till projektstyrgrupp och politisk styrgrupp.

### 8.3 Överlämning

Utbyggnad av allmän plats samt dagvattenanläggningar ska överlämnas till enheten för drift och förvaltning på sektor Livsmiljö Gävle för framtida drift och underhåll.

Slutleverans för exploateringsprojektet och Slutrapport överlämnas till beställare/projektsponsorn som för vidare till aktuell styrgrupp för godkännande.

