

Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139



Projektbeställning för *Forsbacka Norra*

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Förväntningar.....	4
3	Påverkande omgivning.....	8
4	Organisation, rapportering och överlämning.....	9
5	Bilagor	10

1 Bakgrund

Gävle kommun har under flera år haft brist på verksamhetsmark. Den verksamhetsmark som har detaljplanelagts har dels sålts till stora etableringar som Microsoft men efterfrågan har också varit stor på kommunal verksamhetsmark för mindre etableringar i till exempel Ersbo syd. Området norr om trafikplatsen i Forsbacka längs E16 (figur 1) har identifierats som ett intressant område att detaljplanelägga för verksamheter och utpekats i gällande översiktsplan som ett möjligt verksamhetsområde.

En förstudie har gjorts i mars 2022 som pekar på att området har goda förutsättningar att utvecklas ytterligare som verksamhetsområde. Behovet finns främst i att möjliggöra planberedskap för större etableringar, och samtidigt möjliggöra byggklar mark för mindre etableringar. Tillskapandet av säljbar mark för mindre etableringar skapar en finansiell grund för att finansiera den grundläggande infrastrukturen i området för att i framtiden kunna koppla på en större etablering.

Verksamhetsmark i Forsbacka bidrar till ett mer diversifierat utbud av verksamhetsmark i Gävle kommun.

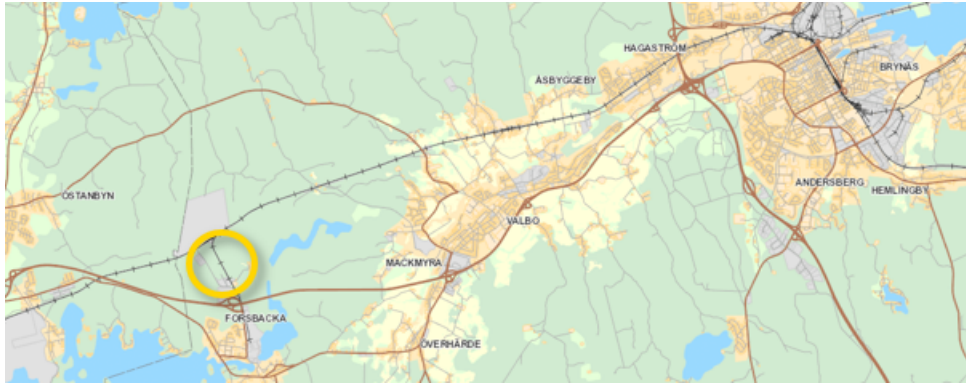
Förstudien har utgått från en konceptuell skiss för området. Denna har agerat underlag för gjorda utvärderingar men ska inte ses som en framtida utformning, se figur 2.

Effekt målet är att tillgodose Gävle Kommun med säljbar verksamhetsmark för att stimulera marknadens behov och skapa fler arbetstillfällen.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

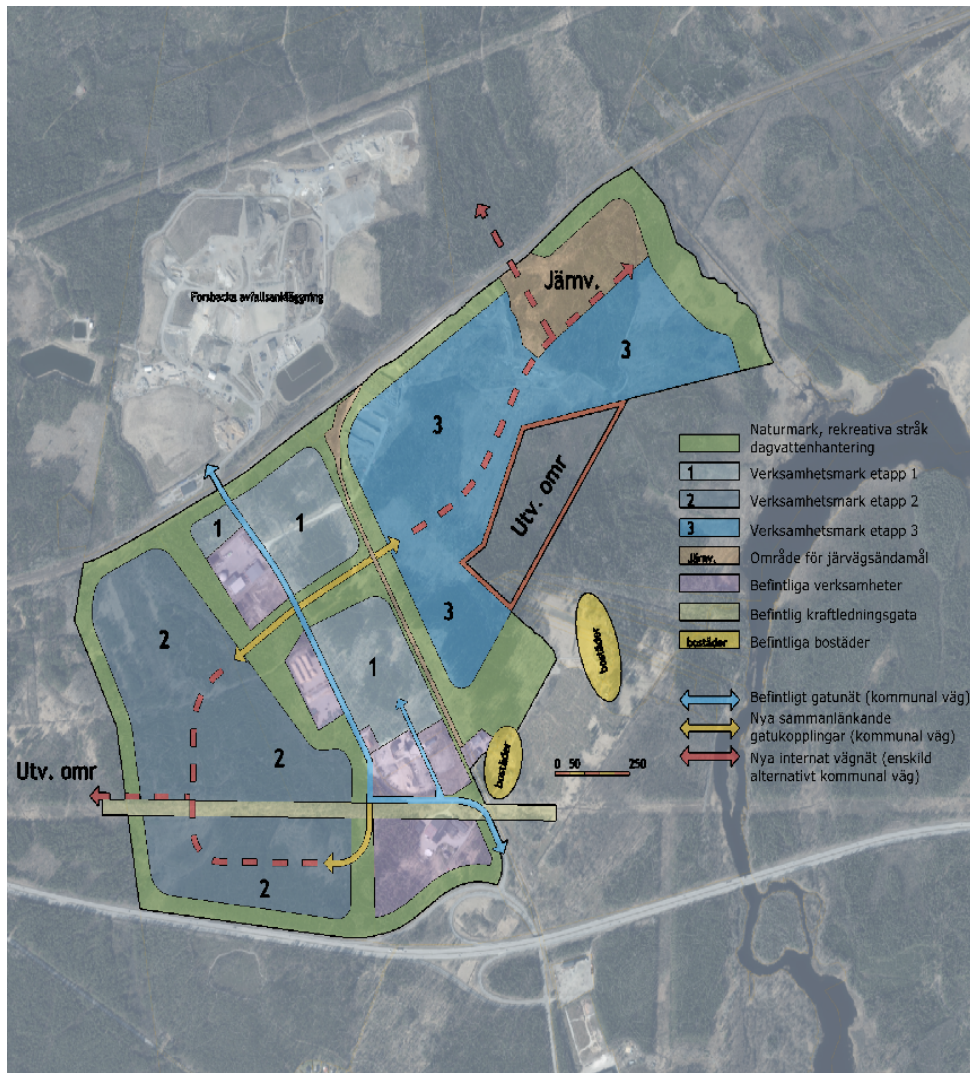
Projektet syftar till att bidra till Gävle Kommuns mål att skapa 11 000 nya arbetsplatser i Gävle kommun fram till år 2030.



Figur 1. Lokalisering av projektets område.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139



Figur 2. Konceptuell skiss över framtida verksamhetsområde Forsbacka Norra.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

2 Förväntningar

2.1 Förväntningar på projektet

Projektet avser att ta fram en framtida struktur för ett utvecklat verksamhetsområde norr om E16 i Forsbacka, denna struktur ska fastslås i en detaljplan och omfatta som minst marken väster om industrispåret mot Forsbacka, Norr om E16 och söder om Bergslagsbanan samt öster om kommungräns. Området inom Sandvikens kommun behöver också utredas och om möjligt förberedas till att kunna ingå i en större etablering. Öster om området finns en privat aktör som har intresse av att delta i utvecklingen av verksamhetsområdet, denna aktör ska bjudas in. Projektet behöver säkerställa att ett beroende från kommunen till den privata aktören inte uppstår.

Projektet avser att färdigställa säljbar mark för verksamheter samt planberedskap för större verksamhetsetableringar. Projektet förväntas dela upp området i flera etapper, där den första etappen ska vara säljbar vid projektavslut, övriga etapper ska som minst ha planberedskap och en plan för etablering.

Projektet avser att för området norr om E16 i Forsbacka, ta fram en antagen detaljplan, ta fram en etableringsplan för framtida etapper, samt iordningställa marken med utbyggd infrastruktur för etapp 1. Volymen av verksamhetsmark behöver utredas i projektets planarbete och utgå från nedan angivna riktlinjer.

Projektet förväntas säkerställa en planberedskap för större etableringar med en sammanhängande yta om minst ca 80-100hektar inklusive potentiella utvecklingsytor.

Projektet förväntas tillskapa säljbar mark i den första etappen, storleken bör inte understiga 20ha men behöver anpassas till den framtida utformningen och medföra en god hushållning av resurser.

Projektet förväntas även att genomföra markanvisningar av området, antingen genom anbudstävling eller direktanvisning.

Projektet avser att säkerställa en etableringsplan för samtliga etapper av området, som beskriver områdets framtida karaktär samt hur framtida etapper ska försörjas med VA, tekniskt vatten och energi, samt eventuellt transportförsörjning via järnväg. Etableringsplanen bör särskilt belysa möjligheter att ansluta större etableringar med stora behov av tekniskt vatten eller energi.

Projektet förväntas anpassa utformningen och genomförandet av området till att ha en god hushållning av resurser, god gestaltning och uppfyllnad av effektmålet att skapa mer verksamhetsmark.

Projektet förväntas ta stöd i förstudiens medskick.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr
Godkänd av	Datum 2022-03-28
	Rev
	dnr 22KS139

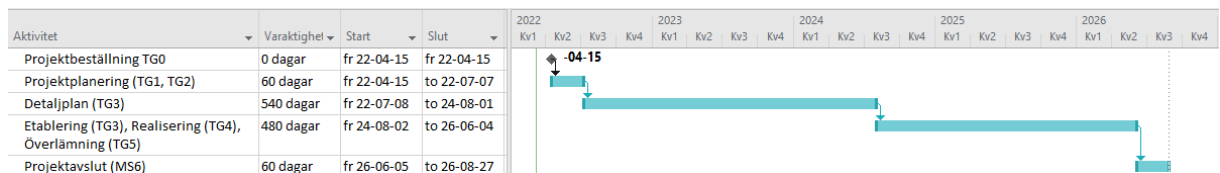
2.2 Tidplan

Målet är att området ska ha en antagen detaljplan Q2 2024 och utbyggd infrastruktur under Q3 2026.

Tid för exploateringsprojekt nytt verksamhetsområde Forsbacka Norra

- Uppstart 2 månader (TG1, TG2)
 - Detaljplan ca 18 månader (TG3)
 - Etablering ca 16 månader (TG4, TG5)
 - Avslut 1 månad (MS6)
- Totalt 37 månader

Projektbeställning tidigt i Q2 2022 innebär slutförande Q3 2026.



2.3 Budget

Projektet är i ett tidigt skede beräknat enligt följande kalkyl, där etapp 1 och 2 är kommunens kostnader och intäkter, etapp 3 privat aktör. Totalt för kommunen ca 90mkr i kostnad och 140mkr i intäkter, räknat med försäljningspris på 200kr/m², det ger ett netto på 50 mkr. Ett tidigt värdeutlåtande bedömer markpriset till 200-250kr/m².

Exploateringskalkyl	Ettapp	Storlek	Enhet	Å-pris	Summa
Utgifter					
Exploateringskostnader	Ettapp 1				20 355 000 kr
Exploateringskostnader	Ettapp 2				70 370 000 kr
Exploateringskostnader	Ettapp 3				62 790 000 kr
Exploateringskostnader	Totalt				153 515 000 kr
Intäkter					
Markförsäljning	Ettapp 1	170 000	kvm	200	34 000 000 kr
Markförsäljning	Ettapp 2	530 000	kvm	200	106 000 000 kr
Markförsäljning	Ettapp 3	610 000	kvm	200	122 000 000 kr
Markförsäljning	Totalt	1 310 000	kvm	200	262 000 000 kr
Intäkter/utgifter					
Intäkter/utgifter	Ettapp 1				13 645 000 kr
Intäkter/utgifter	Ettapp 2				35 630 000 kr
Intäkter/utgifter	Ettapp 3				59 210 000 kr
Intäkter/utgifter	Totalt				108 485 000 kr

En tidig bedömning av driftkostnader per år uppgår till 1,5% av exploateringskostnaden, vilket ger ettapp 1, 305 325kr, ettapp 2, 755 550kr, ettapp 3, 941 850kr, och totalt 2 126 925kr/år.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

2.4 Förväntningar på arbetet i kommande fas

Innan tydliga riktlinjer för TG-beslut finns kan dessa förväntningar stämmas av och justeras av sponsor i samråd med projektledare.

Projektanalysfasen (TG1):

Projektanalysfasen är den förberedande fasen i projektets livscykelmodell, och den genomförs innan projektet formellt har inletts. Under projektanalysfasen bedöms affärsmöjligheterna för det potentiella projektets förväntade slutresultat. Alla relevanta kommersiella, tekniska och organisatoriska synpunkter beaktas och bearbetas.

- Planera projektet på hög nivå genom att genomföra nedan aktiviteter.
- Klargöra eventuella frågeställningar med projektspansorn.
- Planera och strukturera hur kostnader ska bokföras och följas upp.
- Formulera eller anpassa projektmålet vid behov.
- Identifiera och analysera projektets intressenter.
- Planera och förbered beställning av detaljplan.
- Identifiera och analysera risker.
- Planera sätt att kommunicera med olika intressenter
- Fastställ projektbeställningen, större avvikelser behöver lyftas till styrgrupp.
- Upprätta preliminär projektplan och presentera för projektspansorn innan TG1 beslutet.

Projektplaneringsfasen (TG2)

Projektplaneringsfasen är den fas i projektets livscykelmodell under vilken projektet beskrivs och definieras och då grunden läggs för ett framgångsrikt slutförande av projektet.

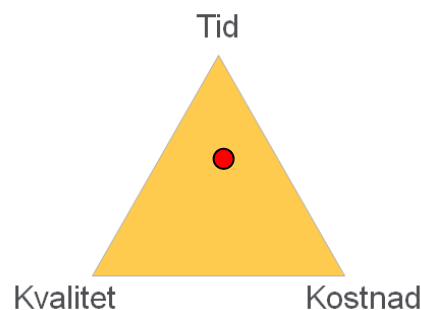
- Planera arbetet i planeringsfasen tillsammans med projektmedlemmarna som är involverade i planeringsfasen.
- Formulera eller anpassa projektmålet vid behov.
- Skapa en Work Breakdown Structure (WBS) som identifierar arbetet som behöver slutföras för att projektets resultat ska uppnås.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

- Uppskatta resursbehovet (inklusive personer och vilken kompetens de bör ha, utrustning och material för olika arbetspaket/aktiviteter).
- Planera eventuella upphandlingar; planera produkter, tjänster och resultat som behöver införskaffas utanför organisationen och från vilka leverantörer, samt vilka tillstånd som behöver inhämtas och varifrån.
- Säkerställ beställning av detaljplan.
- Genomför vid behov tillståndsansökningar för projektets genomförande.
- Uppskatta tidsåtgången för aktiviteterna i projektet.
- Uppskatta kostnader för aktiviteterna i projektet.
- Planera projektorganisationen med passande delprojekt eller team och definiera roller och ansvar.
- Börja skicka ut förfrågningar angående resurser eller resultat som måste upphandlas formellt, om detta är i linje med organisationens process (om inte, gör detta efter TG2).
- Gör en milstolpeplan.
- Uppdatera den preliminära projektplanen
- Presentera projektplanen för projektsponsorn och styrgruppen före TG2-beslutet.

2.5 Projektets prioritering



Den viktigaste aspekten i projektet är tiden då efterfrågan på verksamhetsmark är hög och tillgången på verksamhetsmark är låg.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

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.

3.1 Beroenden

Inom området finns idag flera intressenter. En av intressenterna är en privat markägare öster om det industrispår som passerar genom området. Denna intressent har intresse av att själv utveckla sin egen mark i området.

Gävle Energi och Bergvik skog är markägare som kommunen är beroende av att göra markaffär med.

En viktig faktor för försörjning av framtida verksamheter är VA- och el-infrastruktur. För stora elintensiva verksamheter finns idag inte möjlighet att ansluta rätt kapacitet före stamnätet är upprustat. Detta förväntas ske år 2030.

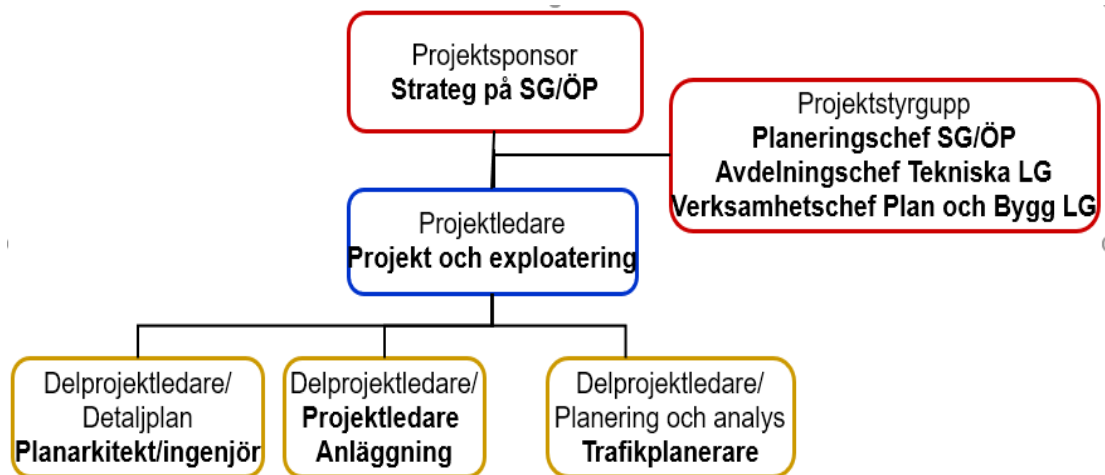
Intressenter

- Gästrike Vatten AB
- Gävle Energi AB
- Markägare och verksamheter i anslutning till området
 - Högbo Bruk AB
 - Gävle Energi
 - Bergvik Skog AB
 - Ekogas AB
 - IPCO Forsbacka 1:2 AB
 - Privat intressent för utveckling av verksamhetsmark
 - Privata
- Boende i området
- Trafikverket
- Framtida verksamheter
- Sandvikens kommun



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

4 Organisation, rapportering och överlämning



Övergripande organisationsskiss, kan komma att justeras vid nya rutiner för portföljstyrning.

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.

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 projektens sponsorn.
- Samordnar delprojekten.
- Rapportera förändringar i tidplan, budget och resultat till sponsorn.
- Säkerställa att alla de aktiviteter i projektledningsprocessen som krävs för ett projektgenomförande av hög kvalitet och ett framgångsrikt projektgenomförande utförs.



Uppgjord av Daniel Andersson	Nr		
Godkänd av	Datum 2022-03-28	Rev	dnr 22KS139

Delprojektledare

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

4.1 Överlämnande

Utbyggd allmän plats ska överlämnas till Drift och förvaltning för framtida drift.

Dagvattenanläggning – Drift och förvaltning

Kvartersmark för försäljning efter projektets slutförande övergår i linjearbete och handläggs av enheten Drift och förvaltning.

5 Bilagor

22KS139, Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra

SLUTRAPPORT GODKÄND AV STYRGRUPP.DATUM OCH SIGNATUR

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

