

Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

# Projektbeställning exploateringsprojekt för nytt Logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen, etapp 1

## Innehållsförteckning

### Innehåll

1. Inledning .....	2
1.1 Bakgrund .....	2
1.2 Geografisk avgränsning .....	3
1.3 Markägoförhållanden .....	3
2. Förväntningar .....	4
2.1 Exploateringsprojektets syfte .....	4
2.2 Projektets målbild .....	4
2.3 Måluppfyllelse program för detaljplan .....	4
2.4 Förväntningar på projektets leveranser och behov av utredningar .....	6
2.4.1 Projektets leveranser .....	6
2.4.2 Exploateringsprojektets behov av utredningar .....	7
2.5 Tidplan .....	9
2.6 Projektbudget .....	10
2.7 Nyttokostnadsanalys .....	11
2.8 Projektets prioritering .....	11
3. Påverkande omgivning .....	11
3.1 Intressenter och angränsande projekt .....	11
3.2 Exploateringsprojektets koppling till övriga strategiska behov .....	13
3.3 Styrande dokument .....	14
4. Organisation, rapportering och överlämning .....	15
4.1 Organisation .....	15
4.2 Resurser från Gävle kommun, sektor Livsmiljö .....	15
4.3 Rapportering .....	16
4.4 Överlämning .....	16



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund

Planeringen för ett nytt logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen sträcker sig långt tillbaka i tiden, redan i Gävle kommuns översiktsplan 1990 redovisades ett verksamhetsområde i Tolvforsskogen.

Den 13 december 2017 skrev staten, Region Gävleborg och Gävle kommun ett avtal om satsningar på infrastruktur och byggande av en ny hållbar stadsdel på Näringen, i fortsättningen kallat "avtalet med staten". Avtalet med staten innehåller infrastruktur i form av ny dubbelspårig Ostkustbana norr om Gävle central, ny regional tågstation i Gävle Västra, flytt av bangården på Näringen till Tolvforsskogen, ny trafikplats vid E4 och ny dragning av Bergslagsbanan, samt ny stadsdel i form av minst 6 000 bostäder. Region Gävleborg åtog sig att möjliggöra god kollektivtrafikförsörjning av området Näringen, samt att det ska finnas erforderliga medel att skapa god tillgänglighet till och från området norr om nya hamnspåret. Gävle kommun åtog sig att se till så utbyggnaden av bostäder byggs i en större samlad exploatering på Näringen i enlighet med kommunens promemoria och att utveckla ett nytt logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen.

I mitten av 2020 påbörjades parallellt en förstudie och ett program för detaljplan för ett nytt logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen.

Medfinansieringsavtal för planering av trafikplats Tolvforsskogen beslutad av KS den 23/11 2021.

I juni 2022 beslutade regeringen, genom nationell transportplan, att bidra med ytterligare 5 miljarder kronor till ostkustbanans utbyggnad. Det beslutet förtydligar också att byggstart för genomförandet av Ostkustbanan sträckan Gävle C- Kringlan ska vara förberett inom perioden år 2025-2027. Det ställer krav på att Gävle kommun är redo att möta Trafikverkets tidplan för fastställande av järnvägsplan år 2026.

I september 2022 godkändes förstudie i KS och program för detaljplan i KF.

Programmet visar den politiska viljan för utveckling av området och utgör därmed ett vägledande underlag till kommande detaljplanering av området.

Avsiktsförklaring mellan Gävle kommun och Trafikverket för passager för genomförandestapp 1 är beslutat i KS i september 2022.

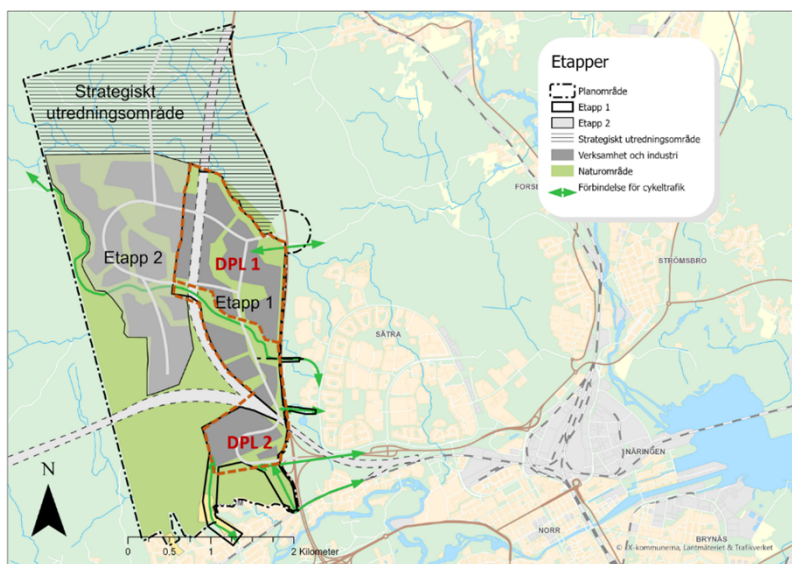
Efter program för detaljplans antagande pågår arbete med att ta fram en genomförandestrategi för området av SG/ÖP. Syftet med den strategin är att dels kunna sätta tid på utveckling av området i etapper, dels ekonomisk planering i tid för genomförandet, dels att ha en tydlighet i kostnadsfördelning mellan kommunen och investerare/exploatörer.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 1.2 Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen för detta exploateringsprojekt illustreras i bild nedan, med röd inramning (Ettapp 1, DPL 1 och DPL 2)



## 1.3 Markägoförhållanden

Exploateringsprojekt ettapp 1 motsvarar ca 350 Ha kvartersmark.

Gävle kommun äger mestadels av marken i planområdet, totalt 730 av 1000 hektar. Grönmarkerad yta i kartan visar kommunägd mark över hela det 1000 hektar stora området.



I ettapp 1 är följande fastigheter berörda:

Forsby 12:1, Forsby 13:1 och Tolvforsskogen 2:1 berörs samt en icke kommunägd fastighet Oppala 22:1 (förhandling med fastighetsägaren)

Kommunen upplåter idag marken till förmån för jakt och en liten del för enduro

Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 2.Förväntningar

### 2.1 Exploateringsprojektets syfte

Projektets syfte är att erbjuda mark för företagsetableringar och att skapa en attraktiv, hållbar och innovativ logistiknod i Gävle kommun som stärker Gävles näringsliv. En ökad mängd företagsetableringar ger fler arbetstillfällen till Gävle. Tolvforsskogen ska också erbjuda omlokalisering av verksamheter som är lokaliserade i centrala lägen och avlasta staden från tung trafik. Tolvforsskogen ska bidra till ett effektivt, innovativt och hållbart transportsystem för de godstransporter som genereras i eller passerar kommunen. Med smart logistikhantering för staden minskar utsläppen av växthusgaser.

### 2.2 Projektets målbild

Ett målbildsarbete för Tolvforsskogen är genomfört med kommunstyrelsen under 2021, målbilden kan läsas nedan:

”Tolvforsskogen logistik- och verksamhetsområde är ur fler aspekter ett väl lokaliserat nav för väg, järnväg, sjöfart och för/i luftrummet. Områdets lokalisering bidrar till att effektivisera godstrafiken som genereras i, kommer till, eller passerar kommunen.

I området erbjuds goda möjligheter till intermodalitet genom närhet till viktig fysisk infrastruktur.

Korta beslutsvägar och en snabbfotad organisation leder till att stärka Gävles position i Sverige och möjliggör att bli en betydande aktör internationellt.

Tolvforsskogen erbjuder fysisk såväl som digital infrastruktur i framkant. Innovativa lösningar utvecklas, t ex genom delning av information i syfte att öka transporteffektiviteten genom sam- och omlastning, ruttoptimering och ökad fyllnadsgrad.

Tolvforsskogen erbjuder mark för nyetableringar men även för befintliga verksamheter som behöver omlokaliseras. Tack vare geografisk närhet till andra regioner och samverkan mellan offentlig sektor och näringsliv ökar etableringsviljan vilket ger fler arbetstillfällen och Gävle växer.

Området bidrar till ett klimatneutralt Gävle 2035 genom miljövänliga transporter, ett effektivt marknyttjande, etablering av hållbara verksamheter, samt genom att värna om de naturvärden som Tolvforsskogen innehåller.

Tolvforsskogen ska vara en attraktiv, flexibel, säker, trygg och jämställd arbetsplats, fri från gifter, buller och andra skaderisker. Området erbjuder hög tillgänglighet, god service och prioriterad hållbar mobilitet för de som verkar i eller besöker området”

### 2.3 Måluppfyllelse program för detaljplan

I program för detaljplan har målbilden brutits ned till följande inriktningsmål för genomförandet, dessa mål skapar en större tydlighet för exploateringsprojektet kring vad man ska fokusera på vid genomförandet.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

### Skapa A-lägen för etableringar

Innehållet och strukturen i området ska sträva mot att skapa attraktiva lägen för olika typer av etableringar, så kallade A-lägen. I söder behövs goda kopplingar till staden för att skapa centrumnära lägen för besökstätt verksamhet. Närheten till E4 ger goda skyltlägen, närhet till av/påfarter till E4 ger god tillgänglighet för lastbilstransporter. Centrumnoder där service och kollektivtrafik samlas ger attraktiva lägen för etablering av personaltäta verksamheter. Testbäddar skapas för innovativa företag och tekniska lösningar. Möjliggörande av intermodala transporter ger förutsättningar för hållbar logistik där järnvägstransporter är navet.

### Effektivisera marknyttjandet

Fler verksamheter ska rymmas i framtidens verksamhetsområde! Etableringar i området ska därför ske utifrån tanken att göra så litet markavtryck som möjligt. Det gäller såväl byggnader som anläggningar i form av upplag och parkeringsytor. Samnyttjande av lokalytor, upplagsytor och parkeringsytor mellan olika fastighetsägare ska eftersträvas. Vinsterna med detta är att fler verksamheter ryms på mindre mark. Detta främjar gröna ytor i form av parker, dagvattendammar, och natur vilket är bra för både människor, växter och djur. Högre byggnader skapar landmärken som syns från avstånd och marknadsför såväl företaget som hela området.

### Hänsyn till omgivning och klimat

Att ianspråkta stora ytor för nya verksamhetsetableringar medför omgivningspåverkan på befintliga miljöer som omger Tolvforsskogen i form av bland annat rekreationsmiljöer, bostadsmiljöer och trafiksystem. Vid etablering av nya verksamheter ska stor hänsyn tas till omgivningen såväl vid anläggningsarbetet som vid driften av området. Åtgärder i form av bullerskydd, landskapsanpassningar och gestaltning ska utföras. Kommunens målsättning om klimatneutralitet ska översättas i kravställning i entreprenader för såväl allmän plats som för kvartermark.

### Länka området till staden

Tolvforsskogen är målpunkten men också passagen. För att skapa förutsättningar för hållbara transporter, framförallt med kollektivtrafik och cykel för de som ska arbeta i och besöka Tolvforsskogen, behövs gena och trygga passager till nuvarande och planerade vägnät och cykelbanor. För närboende i Hagaström, Lexe och Sätra behövs passager för att komma igenom området och vidare till omgivande skogsområden för rekreation av olika slag. Gröna och blå passager genom området behöver bevaras för att bibehålla de ekosystemtjänster som Hagaströmskilen förser staden med. Befintliga bäckar och vattendrag är särskilt viktiga att bevara för att bibehålla balans i vattenavrinningen från området.

### Skylta med det bästa

Skytllägen nära E4 och trafikplatserna ska marknadsföra Gävle som en attraktiv, hållbar och innovativ stad. Där ska högre byggnader vara synliga med tak och fasader som visar på energiproduktion, främjande av ekosystemtjänster och smarta innovativa lösningar. Natur sparas mellan bebyggda tomter för att visa att Gävle är en grön stad nära naturen. Även trafikstrukturen i form av trafikplatser, broar och tunnlar ska visa prov på hållbarhet. Att skylta med det bästa är viktigt även inom området där allmän plats i form av huvudvägnätet blir det stråk som flest människor upplever området ifrån. Även här blir gestaltning som visar på hållbarhet och innovation extra viktigt.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

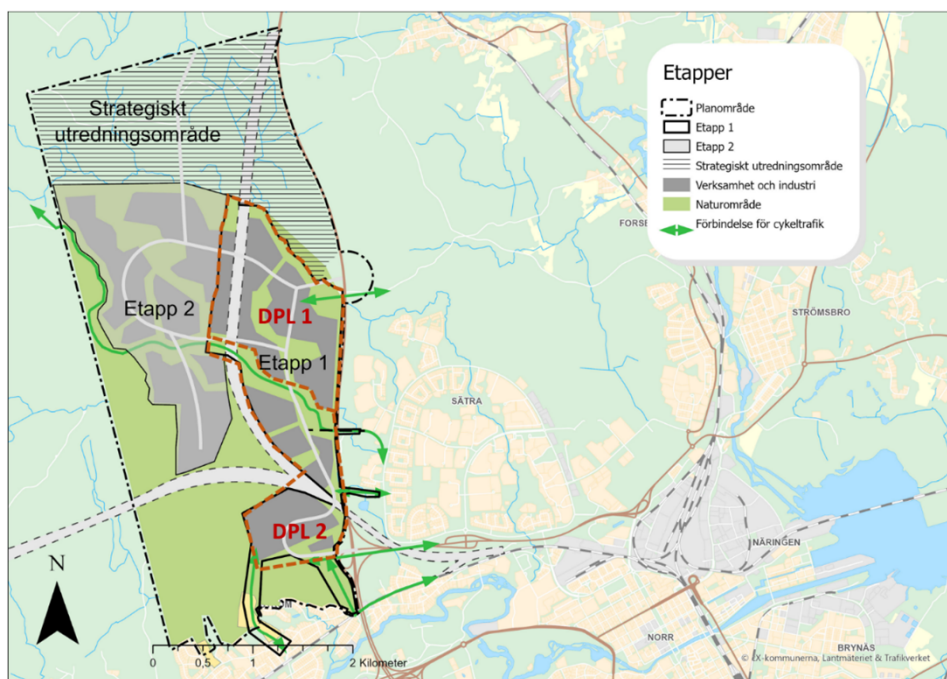
## Cirkulära flöden och smarta system

Innovera tillsammans! För att uppnå smarta logistiklösningar, hållbarhet och klimatneutralitet behövs gemensamma angreppssätt mellan kommunkoncernen och de privata etablerarna. Den enes avfall kan vara den andres näring. Etableringar behöver göras utifrån tanken att skapa cirkulära flöden och möjliggöra testbäddar för innovativa lösningar. Gävle kommunkoncern ska vara vägledande i detta arbete och lotsa etablerare som har nytta av varandra att etablera sig nära varandra, såväl inom staden i stort som inom området. De tekniska verken och kommunalförbunden ska samarbeta för bästa tänkbara lösningar för infrastrukturen i området. Tolvforsskogen erbjuder mark för gemensamma behov i stadens utbyggnad.

## 2.4 Förväntningar på projektets leveranser och behov av utredningar

### 2.4.1 Projektets leveranser

- Projektet ska leverera två detaljplaner (märkt DPL 1, DPL 2 enligt nedanstående kartbild) som stödjer utformning av logistik och verksamhetsområdet med passager över/under spår och anslutning till två nya trafikplatser. I arbetet med detaljplanerna ställs höga krav på ett tätt samarbete med Trafikverket då den kommunala planeringen både måste möta den statliga planeringen men också säkerställa att den inte utgör hinder för den statliga planeringen som är beroende av detaljplanerna för järnvägsplan och vägplan för OKB, Bergslagsbanan, Trafikplats Gävle Norra och Trafikplats Tolvforsskogen. För att järnvägsplan och vägplan ska kunna fastställas krävs att kommunal planering möter järnvägsplanens anläggningar och i förhållande till tiden för fastställandet ska den kommunala planeringen vara lagakraftvunnen. Detaljplanearbetet fördelas på två delområden då den nordligaste detaljplanen behöver vara klar när Trafikplats Tolvforsskogen går in för fastställelseprövning, detaljplanernas geografiska utbredning motsvarar hela etapp 1 i kartbild nedan.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

- Etapp 1 ska iordningställas med kvartersmark med utbyggd allmän platsmark inklusive gatustruktur och utbyggd teknisk infrastruktur utifrån inriktning enligt antaget planprogram. Samverkan behöver ske bolag för utbyggnad av teknisk infrastruktur.
- Ekonomisk kalkyl och riskhantering  
Upprätta och underhålla ekonomisk kalkyl för genomförande/drift samt jobba aktivt med riskhantering. Viktigt att den ekonomiska kalkylen möjliggör för hållbara val i genomförandet
- Upphäva detaljplaner som hindrar statlig planering
- Kommunala behov (både beroende och leveranser)  
Exploateringsprojektet ska möjliggöra/ reservera yta för kommunala behov såsom återvinningscentral, bygglogistikcenter och distributionscentral för samordnad kommunala varutransport och snödeponi och testbäddsboulevard – kommunkoncernens behov av ytor och funktioner inom området kommer tydliggöras efter projektets gång i nära samarbete med beställare på SG/ÖP och Gästrike Återvinnare
- Exploateringsprojektet ska genomföra ekologiska förstärkningsåtgärder och utveckla nya ekosystemtjänster i den kvarvarande grönstrukturen inom planområdena
- Exploateringsprojektet kan också i senare skede få uppdrag att sälja kvartersmarken, principer för markförsäljning tas fram i försäljningsstrategier från SG/ÖP
- Överlämning av de färdigställda allmänna anläggningarna till enheten Drift & förvaltning inom sektor Livsmiljö.

#### 2.4.2 Exploateringsprojektets behov av utredningar

Från tidigare arbete i program för detaljplan och förstudie har nedanstående utredningar specificerats som särskilt viktiga att ta fram i detaljplanarbetet:

- Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning behövs för att utreda en bra linjedragning för huvudvägnätet. Även geoteknisk utredning för lokalgator och kvartersmark kan behövas.

- Dispositionsplan

En dispositionsplan som visar en layout för huvudvägnät, lokalgator och fastighetsindelning av kvartersmark.

- Analys av lösningar för hållbara transporter – cykel och kollektivtrafik

En trafikanalys med syfte att välja typ av kollektivtrafiklösning till och från området, vilket ger förutsättningar för hur vägens sektion ska utformas. Ställningstagande kring genomförande av BRT (Bus rapid transports) inom området samt till och från Centrum och Gävle Västra samt lägen för mobilitetshubbar. Utgångspunkten är mobilitetsutredningen som genomförts i program för detaljplan. Synkronisering med linjenätsanalys för Gävle kommun. En färdigställd linjenätsanalys och pågående kollektivtrafikstrategi skapar tydlighet i vinsten med att genomföra det breda huvudgatunätet där bussen har egen fil. Exploateringsprojektet behöver göra ett ställningstagande utifrån dessa utredningar kring val av huvudgatunät, dvs om det är tillräckligt stora vinster med BRT. Ställningstagande behövs också kring vilka gång- och cykelkopplingar som visas i program för



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

detaljplan som ska genomföras i exploateringsprojektet för att uppnå målsättning om hållbara transporter. Utformningen av trafikplatser bygger på att stor andel trafikrörelser som är hållbara.

- Framtagande av ett kvalitetsprogram

Ett ramverk kring hur vi arbetar med hållbarhet och gestaltning i Tolvforsskogen.

Kvalitetsprogrammet uppdelat på ansvarsområdena allmän plats (som kommunen ansvarar för) och kvartersmark (som privata intressenter genomför men som kommunen kan krav ställa). Programmet visar på i vilka skeden i exploateringsprocess och genomförande som vilka kvaliteter för hållbarhet och gestaltning följs upp. Detaljplaneskedet, projekteringsskedet, upphandling av genomförandet, samt vid försäljning av mark.

- Exploateringsprojektet förväntas ta fram de utredningar som behövs för att detaljplanerna ska kunna antas. Från tidigare arbete i program för detaljplan har nedanstående utredningar specificerats som särskilt viktiga att ta fram i detaljplanarbetet:
  - Miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL. Fördelaktigt är att lägga bullerutredning, dagvattenutredning och riskutredning i samma upphandling
  - Trafikutredning inklusive bullerberäkning
  - Riskutredning- riskutredning farligt gods och verksamheter
  - Artskyddsutredning-eventuellt kan en artskyddsutredning behöva göras för den tjäderspelplats som hittades i fågelinventeringen
  - Dagvattenutredning-Den hydrologiska modell Mike 21 som har tagits fram i program för detaljplan ska förfinas i sin detaljeringsgrad
  - Brandvattenutredning-behov av brandvatten. Utreddes om det kan sammanfalla med dagvattendammar inom området
  - Arkeologisk utredning steg 2-utifrån arkeologisk utredning steg 1 säkerställa vilka lämningar som verkligen finns i terrängen
  - Naturvärdesinventering, fågelinventering (steg 2) och naturvårdsinsatser för att sätta gränser för naturmark och kvarter. Som grund för skydd av naturmark i logistikområdet
  - Utredning ekologiska förstärkningsåtgärder och utveckling av ekosystemtjänster i kvarvarande grönstruktur. Utredningen kommer att behöva innefatta en riktad naturvärdesinventering samt framtagande av genomförande- och skötselplan
  - Utredning ekologiska kompensationsåtgärder samt framtagande av genomförande- och skötselplan
  - Avfallsutredning för områdets interna avfallshantering ska göras i samarbete med Gästrike Återvinnare.





Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 2.5 Tidplan

Exploateringsprojektet förväntas vara klar år 2029

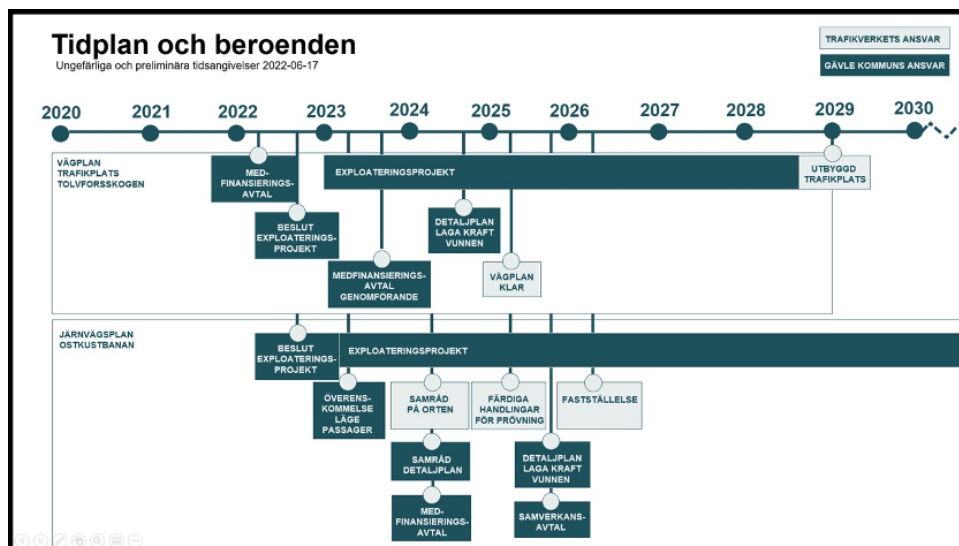
Kommunens planering förväntas kunna löpa parallellt med den statliga planeringen. Vägplan för trafikplats Tolvforsskogen till fastställelseprövning år 2025. Följande tidplan skapar möjligheter ur planperspektivet att möta den statliga planeringen av infrastruktur (vägplan och järnvägsplan).

Följande datum avser då aktiviteter är slutlevereade:

Ansökan om planbesked godkänd	22 Q4
Fördelat planuppdrag	22 Q4
Geoteknisk utredning	23 Q2
DP1	25 Q1
DP2	25 Q3
Byggande anläggande	2029
Överlämning till drift	2029

Denna tidsplanering ska noga följas/uppdateras upp med TRV för att kunna takta deras planering och genomförande.

Gävle kommuns tidsplan i förhållande till Trafikverkets tidsplan för järnväg och trafikplats kan ses i nedanstående bild:



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 2.6 Projektbudget

Genomförandeetapp 1 ett omfattas av följande projektbudget som är framtagen i tidig kostnads kalkyl:

Kostnadspost	Kostnad	Kommentar
<b>Genomförande</b>		
Huvudgata	280 000 000	35 meter huvudgata(sektion)
Kvartersgata	120 000 000	
Dagvattendammar	10 000 000	
Utredningar	30 000 000	Geoteknik, förprojektering
Osäkerhetsfaktor		+/- 20%
<b>TOT kostnad etapp 1</b>	<b>440 000 000</b>	
<b>Intäkter, förväntade</b>	<b>1 500 000 000</b>	Etapp 1
<b>Exkluderat i denna kalkyl som behöver tydliggöras i projektplan:</b>		
Driftkostnader		1,5 % av investering
Masshantering		områdesnivå
Utbyggnad teknisk infra		
Plankostnader		
DP1	2 700 000	Inkl. utredningar, drift
DP2	2 700 000	Inkl. utredningar,drift
Trafikplats Tolvforsskogen	150 000 0 00	Medfinansiering
Passager	180 000 000	Medfinansiering, etapp 1&2

Kalkyl är upprättad i mycket tidigt skede och har därför stora osäkerheter. Det som är exkluderat är kostnad för masshantering på områdesnivå och utbyggnad av teknisk infrastruktur. Utbyggnad av teknisk infrastruktur och masshantering på områdesnivå kräver ytterligare utredningar på stadsnivå och tekniska lösningar som kompletterar kalkyl i senare skede. I denna budget är detaljplanekostnader som belastar driftbudget och trafikplats och passager som är medfinansiering exkluderade.

Budgeten är uppskattad och kommunicerad med kommunstyrelsen finansutskott. Budgetramen avser utbyggnad av etapp 1 fram till år 2029.

I Kommunplan 2023 kommer avsatta medel för detta redovisas för år 2023-2027.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 2.7 Nyttokostnadsanalys

Tolvforsskogen kommer att bli en arbetsplats för många personer då området är färdigutbyggt, uppskattningsvis kommer mellan 5000–10000 personer arbeta där. Fler arbetstillfällen till Gävle leder till positiva effekter på t ex arbetslöshet och skatteintäkter. Tolvforsskogen har också som målbild att skapa effektivare och mindre transporter i centrala delarna av Gävle, detta ger positiva effekter både på miljö/ hälsa och säkerhet. Genom att tidigt i planeringen av Tolvforsskogen arbeta med att utveckla området till en innovativ/ attraktiv och hållbar arbetsplats genom samarbete med näringslivet kommer det stärka Gävle position som logistiknod av rang.

I program för detaljplan föreslås strukturer för såväl natur och grönska, hållbara transporter och bebyggelsestruktur som bidrar till att bevara ekosystemtjänster samtidigt som området exploateras. Rekreativa stråk föreslås genom området till nytta för närboende och de som arbetar i området. Gator med planteringar och dagvattenhantering som höjer den visuella upplevelsen av området och bidrar till den biologiska mångfalden och vattenrening/fördröjning. Gator och mobilitetshubbar där hållbara transporter prioriteras bidrar till renare luft. Effektivt markutnyttande inom kvartersmarken och bevarande/skyddande av naturmark. Teknisk infrastruktur som är hållbar stärker attraktiviteten för området.

## 2.8 Projektets prioritering

Projektets främsta prioritering är tid, detta för att kunna takta med Trafikverkets utbyggnad av infrastruktur. Det följer av att den kommunala planeringen och genomförandet måste takta med den statliga aktiviteten för att statlig järnvägsplan/vägplan ska kunna fastställas i utsatt tid. Om projektets prioritering påverkas är det av stor vikt att det kommuniceras med Trafikverket då det finns beroenden till deras planering.

- I. Tid
- II. Resultat/kvalitet
- III. Kostnad

## 3. Påverkande omgivning

### 3.1 Intressenter och angränsande projekt

#### Trafikverket

Genom sitt uppdrag från staten äger Trafikverket ansvaret för planering, projektering och genomförande av statligt ägd infrastruktur. Deras arbete följer av beslutad nationell transportplan med tillhörande produktionsplan som också anger tid för de olika momenten. Viktigt med ett nära samarbete i frågor som påverkar statlig infrastruktur och som ska uppfylla nyttor inom den kommunala planeringen. Överenskommelser mellan parterna avseende planering av området förväntas finnas innan tillfället för järnvägsplanens samråd på orten.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

Trafikverket driver arbetet med järnvägsplaner för ostkustbana och bergslagsbana, ny vägplan för trafikplats Tolvforsskogen och trafikplats Gävle Norra, trafikplats Tolvforsskogen med kommunal finansiering. Tidsplaner för detta ska synkas med kommunal detaljplanering.

Exploateringsprojektet förväntas samverka i arbetet med t ex tidsplaner, passager, gc-kopplingar, tillfälliga vägar och masshantering. Hur samarbete och samverkan ska ske behöver SG/ ÖP återkomma med.

### **Trafikpusslet**

Trafikverket jobbar med samordning av Gävle kommuns utbyggnad av infrastruktur och är därför en viktig intressent av arbetet kopplat till tidsplaner, avtal och kostnader för utbyggnad av GC, trafikplatser, passager, tillfälliga vägar. Trafikpusslet ansvarar även för avtal med Trafikverket för genomförande av infrastruktur samt övergripande tidsplaner kopplade till Gävle kommun, Trafikverkets och Region Gävleborgs infrastrukturutbyggnad.

Exploateringsprojektet förväntas samverka i arbetet med t ex tidsplaner, tillfälliga vägar, masshantering, kalkyl. Hur samarbete och samverkan ska ske behöver SG/ ÖP återkomma med.

### **Exploateringsprojekt Gävle Västra**

Projekt Gävle västra arbetar tillsammans med region Gävleborg och Trafikverket med att möjliggöra för en ny tågstation i läget Gävle västra.

Exploateringsprojektet förväntas samarbeta med exploateringsprojekt Gävle Västra i samordning med trafikpusslet för att synka tidsplaner mot Trafikverket och gc -kopplingar vid E4.

### **Region Gävleborg**

Exploator inom närliggande projekt avseende "Framtidsbygget" och ansvarig för kollektivtrafik för Tolvforsskogen.

### **GVAB**

Ansvarig för områdets anslutning till vatten, avlopp och verksamhetsområde för dagvatten. Löpande avstämningar sker för att områdets försörjning ska takta med planerad utbyggnad.

### **GEAB**

Ansvarig för områdets anslutning till el, fjärrvärme, fiber och fjärrkyla. Löpande avstämningar sker för att områdets försörjning ska takta med planerad utbyggnad.

### **Gästrike Återvinnare**

Exploateringsprojektet behöver samarbeta och möjliggöra kommunkoncernens behov inom området.

### **Gästrike räddningstjänst:**

Exploateringsprojektet behöver samarbeta och möjliggöra kommunkoncernens behov inom området.



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

### Gävle Hamn:

Exploateringsprojektet behöver samarbeta och möjliggöra kommunkoncernens behov inom området

### Markägare

Dialog med markägare i samband med detaljplan kring anspråk på mark och funktion.

### Näringsliv

Förfrågningar kring etableringar hänvisas till styrning och stöd till dess att försäljningsstrategi finns framtagen av SG/ÖP.

### Medborgare/ närboende

Dialog om projektet med närboende hanteras av exploateringsprojektet.

### Övriga intressenter

Fortsatt dialog med arrendatorer och andra intressenter av exploateringsprojektet

## 3.2 Exploateringsprojektets koppling till övriga strategiska behov

Program för detaljplan och förstudien för Tolvforsskogen pekar på behoven av fortsatt arbete för att utveckla området i linje med den målbild som finns framtagen: ett attraktivt, hållbart och innovativt logistikområde. För att utföra det arbetet finns många behov parallella strategiska aktiviteter beroende av och kopplade till exploateringsprojektet. SG/ÖP behöver återkomma så skyndsamt som möjligt om hur detta parallella arbete ska bedrivas och kopplas ihop med exploateringsprojektet. De aktiviteter som förstudie och program för detaljplan pekar på är:

- Upprätta olika typer av avtal med Trafikverket
- Ekonomi för det totala genomförandet, inklusive strategiska aktiviteter
- Markförhandling
- Genomförandestrategi
- Arbete med Marknad/ Kommunikation:
  - Marknadsplan
  - Försäljningsstrategi
  - Bolagisering
  - Samarbete investerare
  - Visualisering
  - Nätverk
  - Varumärke, hemsida
  - Attraktiv arbetsplats
- Logistik:
  - Behovet av testbäddar
  - Last mile delivery
  - Fortsatt utredning kring införande av bygglogistik, samordnad varudistribution, snödeponi- för lokalisering i Tolvforsskogen
  - Branschindelning



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

- Ledtidskarta
- Masshanterings strategi för hantering av massor
- Hållbarhet:
  - Framtagande av hållbarhetsprogram, ett ramverk kring hur vi arbetar med hållbarhet i Tolvforsskogen
  - Samarbeten och nätverk
  - Samarbete med teknisk infra

### 3.3 Styrande dokument

- Program för detaljplan nytt logistik och verksamhetsområde Tolvforsskogen 21KS520
- Förstudie för nytt Logistik och verksamhetsområde Tolvforsskogen – 20KS162
- Samverkans och medfinansieringsavtal Trafikplats- 20KS162
- Avsiktsförklaring passager, genomförandeetapp 1-20KS162
- Avtalet avseende bostadsbyggande Näringen -17KS102
- Översiktsplan år 2030-17KS40
- MSP 2.0-21KS162
- Dagvattenpolicy- 17KS558
- Näringslivsprogram- 21KS125
- Färdplan Näringslivsarbete- 22KS36
- Kollektivtrafikstrategi-21KS534
- Planeringsriktlinjer Gävle växer- 18KS43
- Färdplan klimatneutralt Gävle 2035-20KS85
- Sociala hållbarhetsprogrammet -17KS453
- Mobilitetsnorm för Gävle kommun -21KS86



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

## 4. Organisation, rapportering och överlämning

### 4.1 Organisation

#### Beställare

SG/ÖP

#### Politisk styrgrupp

Samhällsbyggnadsutskottet

#### Projektstyrgrupp

Genomförandeportfölj exploatering beslutar om projektets styrgrupp. Beställarrepresentant från SG/ÖP ska ingå i projektets styrgrupp.

#### Projektsponsor

Funktion inom sektor Livsmiljö. Ansvar för beslutad budget. Arbetsmiljöansvarig. Beräknar och fördelar resurser för projektet. Rapporterar till beställare.

#### Projektledare

Funktion inom sektor Livsmiljö med samordnande ansvar för arbeten mellan delprojektledare och projektmedlemmar. Leder projektet enligt tidplan och mot beställningens mål. Ansvarar för statusrapport till projektsponsor.

#### Projektmedlemmar

Utses av projektsponsor.

### 4.2 Resurser från sektor Livsmiljö

ETAPP 1							
RESURS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sponsor	40	40	40	40	40	40	40
MEX	500	3500	3500	3500	2500	2500	2500
Trafik	100	500	500	250	50	50	50
Landskap	50	200	200	100	50	50	50
Planerare (avser dpl1 och dpl2)		1050	1050	1050			
Miljöutredare (avser dpl1 och dpl2)		400	300	200			
Kommunekolog (avser dpl1 och dpl2)		125	125	125			
Kulturmiljö (avser dpl1 och dpl2)		50	50				
Trafik/mobilitetsutredare		525	250				



Skapad av Katarina Johansson	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2022-11-01	Rev.	Referens

### 4.3 Rapportering

Projektet följer projektmetodiken XLPM och projektledaren rapporterar till projektspansor. Efter beslutad projektbeställning måste projektledare meddela avvikelser från beställningen till projektspansor som förmedlar information till projektstyrgrupp.

### 4.4 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 projektspansorn som för vidare till styrgrupp för godkännande.

#### DATUM OCH SIGNATUR

Projektspansor; namn och signatur	Datum	Projektledare; namn och signatur	Datum
-----------------------------------	-------	----------------------------------	-------

