

KONSULTPROFIL

CARL GAVELMAN

Tekn. kand. Fastighetsvetenskap, Malmö Universitet

Fil. kand. Handelsrätt, Lunds Universitet

Telefon: 073-663 56 26

Mail: carl.gavelman@propertywise.se

Hemsida: www.propertywise.se



NYCKELKOMPETENSER

Fastighetsutveckling

- Tidiga skeden; exploatering, program, koncept, planering, kalkyl och budget
- Genomförande; analyser, utredningar, upphandling, marknad, produktion, eftermarknad

Projektledning

- Bostadsprojekt, förvaltningsprojekt, verksamhetsprojekt

Verksamhetsutveckling

- Analyser, utredningar, processutveckling, organisation, uppföljning, planering

HUVUDSAKLIGA TJÄNSTEOMRÅDEN

- Idé- och affärsutveckling
- Koncept och program
- Analyser och utredningar
- Upphandling och anbud
- Fastighetsutveckling

ANSTÄLLNINGAR

Feb 2023 -	Propertywise – Grundare & Rådgivare
Jan 2021 – jan 2023	RO Properties – Fastighetsutvecklingschef
Okt 2015 – dec 2020	Sweco – Projektledare & Rådgivare
Sep 2011 – aug 2015	ALM Equity – Projektledare / Projektgruppschef
Maj 2011 – aug 2011	Vasakronan – Sommarpraktik / Biträdande fastighetschef

Om Carl Gavelman

Bakom Propertywise står Carl Gavelman. Med mångårig erfarenhet från både större och mindre bolag har Carl lett och drivit projekt likväl som verksamheter inom fastighets- och förvaltningsutveckling.

Kärnkompetensen finns inom utveckling av bostäder och verksamhetsutveckling men genom åren har Carl haft förmånen att få arbeta inom vitt skilda områden för både offentliga likväl som privata beställare. Genom att arbeta med analyser, utredningar och upphandlingar avseende såväl kommersiella lokaler och fastigheter som offentliga byggnader har en bred erfarenhet och kunskap om hela fastighetsbranschen förvärvat likväl som ett väl utvecklat affärssinne.

Carl trivs med att arbeta mot gemensamma målsättningar och uppskattar tydlighet och raket. För Carl är lojalitet och lagkänsla två viktiga faktorer för att nå bästa resultat. Det betyder att Carl är hängiven det han företar sig men framförallt att det är viktigt att alla trivs och har det bra i projektgruppen.

Den kanske största drivkraften hos Carl är att bidra till att kunskap och erfarenheter sprids och att därigenom verka för ett mer hållbart samhälle. För att uppnå det krävs engagemang, lyhördhet och nyfikenhet samt kreativitet, noggrannhet och ödmjukhet – egenskaper som Carl besitter.

Projekt i urval

Fastighetsutveckling

Panorama Nynäshamn (www.panoramanynashamn.se)

Projektet bestod av tre byggnader samt garage i två plan med totalt 79 bostäder i bostadsrättsform om ca 5 100 kvm BOA belägna i centrala Nynäshamn. Detaljplanen medger byggnation i 5, 9 respektive 10 våningar. Total omsättning ca 305 mkr. Ett åtagande om färdigställande av allmän platsmark (gata och park) ingick också i exploateringsavtalet. Arbetet utfördes inom ramen för anställning hos RO Properties. I arbetet ingick bl.a. att upprätta marknadsplan, ta fram allt säljmaterial, planera för försäljning, upphandling av totalentreprenör, i samverkan med TE ta fram systemhandlingar, revidera bygglovhandlingar och ansöka om nytt bygglov, hantera all BRF-administration, kommunicera med marknad och kunder, kommunicera med kommun avseende exploateringsfrågor samt bygglov med mera. Fullt kostnads-, budget- och kalkylansvar ingick i uppdraget, rapportering skedde till ledningsgrupp och projektstyrelse.

The Corner (www.cornerresidence.se)

Projektet är beläget i Sollentuna och består av två huskroppar ovan ett gemensamt garageplan. Totalt 34 bostadsrätter om ca 2 600 kvm BOA. Omsättning om ca 185 mkr. Exteriör gestaltning styrdes av markanvisningsavtal med kommunen vilket till viss del motsade vad detaljplanen medgav. De två huvudsakliga frågorna var därför inledningsvis att utforma produkt i linje med både markanvisning och detaljplan samt att genomföra en gedigen marknadsanalys för att skapa rätt koncept. Tätt dialog fördes med kommunen under arbetets gång. Arbeta och ansvar var i övrigt i stora delar lika det som i Panorama Nynäshamn men med mer tyngdpunkt på projektering av bygglovs- och systemhandling.

Atrium Ljungberg/Gränbystaden och Nobelberget

Konsultuppdrag under ca 1,5 år omfattande ca 1 800 timmar. Arbetade i rollen som Affärsutvecklare med fokus på bostäder i Uppsala. Uppdraget innebar att självständigt ansvara för utvecklingen av fyra bostadsprojekt omfattande ca 250 bostäder inför och under programhandlingskede. I uppdraget ingick bl.a. att beställa och analysera utredningar, investeringskalkylering, tätt samarbete med arkitekter och tilltänkt entreprenör, samordning och ledning av övriga interna resurser samt kvartalsvis rapportering till styrgrupp. I egenskap av bostads-

utvecklare ingick även deltagande i arbete med kommande detaljplaner i området samt stöd i färdigställandefas av ca 200 hyreslägenheter.

Fick en tid efter avslutat uppdrag förnyat förtroende från beställaren att stötta deras Affärsutvecklare i projekt Nobelberget i Sickla. Uppdraget gick ut på att driva ett av delprojekten under förstudiefas samt att förbereda start av programhandlingskede.

Verksamhetsutveckling

RO Properties, Fastighetsutvecklingschef

Den huvudsakliga uppgiften som Fastighetsutvecklingschef var att förbereda företaget för tillväxt genom att initiera och driva internprojekt som syftade till att skapa strukturkapital. Det innebar skapandet av processer och rutiner för att stödja verksamheten, att ta fram mallar och manualer och att ta vara på organisatoriskt lärande. Detta gjordes bl.a. genom att utreda behov, vara pådrivande i och leda arbetet, leda workshops, modererade samtal samt att dokumentera bolagsledningens visioner på ett pedagogiskt och beständigt vis. Vidare ingick ansvar för den löpande verksamhets- och resursplaneringen tillsammans med ledningen.

ALM Equity, Gruppchef

Huvuduppgiften som Gruppchef var att leda, motivera och utveckla de projektledare som ingick i gruppen. I rollen ingick också att driva förändrings- och förbättringsarbete tillsammans med övriga gruppchefer och bolagets ledning. Arbetet innebar t.ex. att ta fram processbeskrivningar, mallar, kartlägga interna behov och att formulera och dokumentera best practice i olika situationer. Drev även internt projekt vid flytt av kontor samt frågor om arbetsmiljö.

SWECO, interna utvecklingsprojekt

Under anställningstiden drevs ett antal initiativ i syfte att utveckla affärsmöjligheterna för samtliga kollegor inom bolaget. Ett par exempel följer. Genom grundläggande analys av affärsmodell och arbetssätt togs en funktion för snabbare informationsinhämtning fram. Resultatet var en kombination av ett slags intranät och personlig vägledning som hjälpte medarbetarna att finna rätt kompetens. Vidare drevs ett internt projekt för att kartlägga kompetenser och samla relevanta personer att ingå i en utbildningsserie inom digitalisering riktad mot Swecos kunder. Ett sätt att konkretisera tjänsteutbudet vid kundmöten och dylikt.

Projektledning

ICA Fastigheter

Beställaren hade identifierat ett behov av att kartlägga sina interna processer avseende tillvaratagandet av värme från kylanläggningar. Uppdraget gick därför ut på att leda projektet med flera resurser från Sweco, genomlysna fastlagda rutiner och processer för att på så vis identifiera eventuella hinder samt förbättringspotential och slutligen att författa rapport. Uppdraget innebar att under kort tid sätta sig in i beställarens organisation, analysera deras processer samt på ett koncist och pedagogiskt sätt presentera resultat. Uppdraget gav också ny kunskap om teknisk förvaltning och fördjupade kunskaper inom ekologisk hållbarhet.

Swedavia

Som projektledare för ett av tre delprojekt inom ett större internprojekt hos beställaren undersöktes och identifierades behovet av fastighetsinformation i syfte att säkra förvaltningen av beställarens infrastruktur och byggnader. Målet var också att säkerställa en framtida digital hantering av informationen och förvaltningen genom att nyttja standarden CoClass kopplat till ett nytt fastighetssystem. En stor del av arbetet handlade därför om att skapa mallar för klassificering och benämning av ingående objekt samt att inventera och kartlägga behoven av fastighetsinformation. I uppdraget ingick också att identifiera förbättringsmöjligheter avseende arbetssätt- och metoder inom förvaltningen.



Knivsta kommun

Uppdrags- och projektledare för uppdrag som syftar till att uppdatera och revidera tidigare framtagen trafikplan för nybyggnadsområde i centrala Knivsta. Trafikplanen var en av flera delar i arbetet med att revidera framtagna planhandlingar för i huvudsak bostäder. Uppdraget innebar intern projektledning av projektgrupp bestående av kollegor från andra divisioner inom Sweco samt samordning av kompetenserna gentemot beställaren.