



| | | | |
|--|---|--------------------------------------|----------------|
| UPPRÄTTAD AV Anna Hedqvist Utvecklare | GODKÄND AV Lars Wedlin Avdelningschef | DOKUMENTNUMMER (ID) SG-STÖ-5127-2 | SIDA 1 (11) |
| DOKUMENTNAMN Förstudiemall | UPPRÄTTAD 2019-09-10 | REVIDERAD 2019-11-06 | |
| GÄLLER FÖR Styrning & stöd Gävle Avdelning för övergripande planering | | | |

Innehåll

| | |
|--|----|
| 1. Inledning | 2 |
| 2. Åtgärden..... | 3 |
| 3. Kvaliteter | 5 |
| 4. Förutsättningar och beroenden | 6 |
| 5. Tid | 11 |
| 6. Ekonomi | 11 |
| 7. Resurser för genomförande | 11 |

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 2 (11) |

Förstudie

En förstudie syftar till att ta reda på så mycket som möjligt, i ett tidigt skede, om förutsättningarna för att genomföra ett initiativ. Förstudien sammanfattar kunskapen och lyfter fram det som är viktigt.

1. Inledning

1.1. Kort beskrivning

Förstudie av verksamhetsmark norr om Gävlehamn.

Området är del av Fredriksskans 2:1, del av Fredriksskans 15:1 och del av Fredriksskans 17:1 området saknar till största delen detaljplan som ägs av Gävle kommun. En mindre del av området ägs av Gävlehamn och under del av området finns stora bergrum för förvaring av olja som byggdes på 1970 talet. Inom området finns även en bergtäkt som Gävlehamn nyttjat för utbyggnaden av hamnen och som är upplåtet med nyttjanderätt. Sedan den 25 maj 2021 finns ett intentionsavtal mellan Gävle Hamn AB och Gävle kommun om att Gävlehamn ska få förvärva marken enligt befintligt lägenhetsarrande FSS0000-027/1.

1.2. Frågans ursprung / bakgrund

Frågan har väckts av exploateringsstrateg på Styrning och stöd övergripande planering i samband med utredning om ytterligare verksamhetsmark under våren 2020. Anledningen att frågan aktualiserats nu är den akuta bris på verksamhets mark som Gävle kommun nu är i och att Gävle hamn behöver utvecklas. Förslaget redovisades för Samhällsbyggnadsutskottet i slutet av februari 2020 och utskottet förordade att en förstudie skulle tas fram.

1.3. Beställare av förstudien

Planeringschefen har fattat beslut om att en förstudie av området skall göras under hösten 2020 och finnas färdigställd under Q4 2021.

1.4. Utförare av förstudien

Utförare av förstudien är Anders Norgren med stöd från Livsmiljö Gävle.

1.5. Tidsåtgång och tidpunkt för förstudiens genomförande

Förstudien beräknas påbörjas 1 september 2021 och den skall vara avslutad den 30 december 2021.

Uppskattad tidsåtgång ca 160 timmar var av 60 timmar från livsmiljö och eventuellt externt stöd.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 3 (11) |

2. Åtgärden

2.1. Vad är det som ska göras?

Föreslaget område har dragits i forumet Nya ärenden 2020-12-03 där en del inspel och synpunkter framkommit. Se nedan. Samt Pkt 3.4.

I kommande detaljplan ska följande utredningar göras, hur infrastruktur kan anslutas väg, vatten och avlopp el, fjärrvärme och fiber.

- Bullerutredning både mot bebyggelsen och naturreservatet.
- Trafikutredning med in och utfart och eventuell prestandahöjning av Bönavägen.
- Geotekning och bedömning hur marken ovan bergrummen kan bebyggas eller belastas.
- Va anslutning som idag finns nere vid hamnen i Kullandsvägen den kan eventuellt behöva förstärkas.
- Dagvatten behöver utredas.
- Arrenden som idag innehas av Gävle hamn skall också hanteras inom kommande detaljplan.

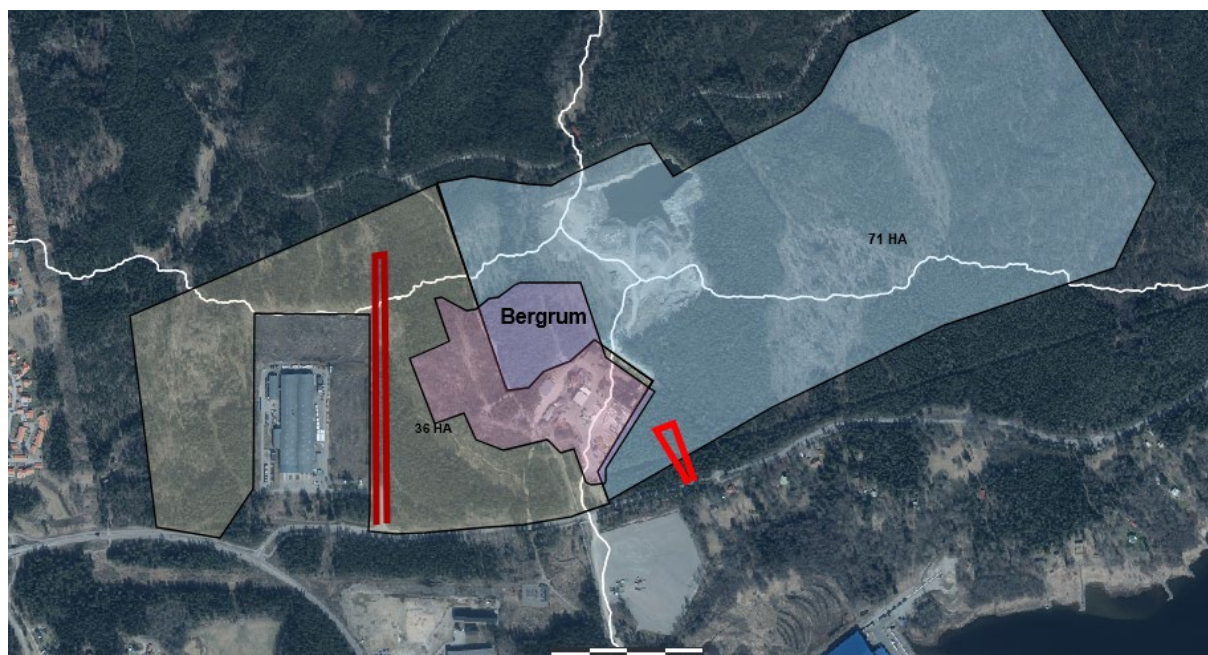
En FÖP för Fredriksskans finns sedan 2004-11-29 och pekar ut områdena som nya industriområden. Inom området finns även en "hundkyrkogård" att ta hänsyn till och att förslå om den ska vara kvar och hur marken i framtiden ska hanteras och upplåtas.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 4 (11) |

2.2. Var ska det göras?

Området är del av Fredriksskans 2:1, Fredriksskans 15:1 Fredriksskans och 17:1 och ligger norr om Bönavägen området saknar detaljplan förutom en mindre del ovan bergrum och fd. Tomokohus. Detaljplan som stödjer planerad markanvändning ska tas fram för aktuellt område.

För området finns en precisering av riksintresse framtagen av Trafikverket Region Mitt 2013-06-20 som anger syftet med en riksintresseprecisering som är att beskriva riksintressets funktion och förtydliga vad det kan innebära att påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.



2.3. Varför ska det göras?

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 25 februari 2020 att inleda en förstudie av verksamhetsområde vid Gävle hamn.

Med anledning av att Gävle växer har efterfrågan på verksamhetsmark ökat. Kommunens mål att ha 60 ha ledig verksamhetsmark uppfylls inte. Framst med anledning av att marken i Ersbo Nord, större delen av Ersbo syd etapp 2 och 3 redan är sålda eller bokade är trycket stort på ytterligare verksamhetsmark.

Området verksamhetsområde vid Gävle hamn är en bra komplettering till redan gjorda och planerade exploateringar. Området ska i huvudsak användas till verksamheter som är hamnanknuten. I området finns en förstudie om vätgastillverkning framtagen av Gävle hamn och den är planerad i befintlig bergtäkt.

Hamnens utveckling bla bla

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 5 (11) |

2.4. När behöver det göras i tid?

Exploateringsprojektet är planerad för start Q1 2022.
Efterfrågan på verksamhetsmark är stor i ett Gävle som växer.
Gävle hamn har behov av ytterligare mark för sin verksamhet och för samarbetspartner.
Det finns även en förstudie om framtida vätgastillverkning i området daterad 2021-01-28.

3. Kvaliteter

3.1. Gestaltning

När det gäller gestaltningen så skall vi alltid sträva efter att ha en god gestaltning även när det gäller verksamhetsmark som i denna förstudie och det kommer att hanteras inom kommande detaljplaneprocess.

3.2. Miljö

När det gäller miljö så ska vi alltid följa antagna styrdokument och bidra till en miljömässigt hållbar exploatering där resursanvändning, klimatanpassning och cirkularitet skall vara ledord och det kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocess. Närheten till hamnen bidrar till att transporter kan bli med resurseffektiva.

3.3. Socialt

Exploateringen kommer att bidra till ökad sysselsättning i Gävle kommun.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 6 (11) |

4. Förutsättningar och beroenden

4.1. Politiskt

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 25 februari 2020 att inleda en förstudie för att en beställning av exploateringsprojekt under Q1 2022.

4.2. Ekonomiskt

Det finns goda förutsättningar för en god ekonomi som kan hanteras inom exploateringsportföljen med god avkastning vid försäljning. Se PKT 5

4.3. Socialt

Exploateringen kommer att bidra till ökad sysselsättning i Gävlekommun.

4.4. Mark och miljö

Följande synpunkter inkom vid nya ärenden 2020-12-03

Anslutning till VA sker nere i hamnen i Kullandsvägen. Man ansluter då till huvudledningen ut till Norrlandet. Eventuellt behövs förstärkningar av kapaciteten av VA-nätet eftersom det idag (endast) är dimensionerat för utbyggnad av Norrlandet. Aktuellt område ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 7 (11) |



Bönavägen eventuellt behöver förbättras i höjd med området vid en utbyggnad av verksamhetsområdet. Det finns en kommunägd grustäkt inom området som varit aktuell i diskussionerna om trafikpusslet, att kunna bidra till masshantering i koppling till kommande trafikutbyggnader.

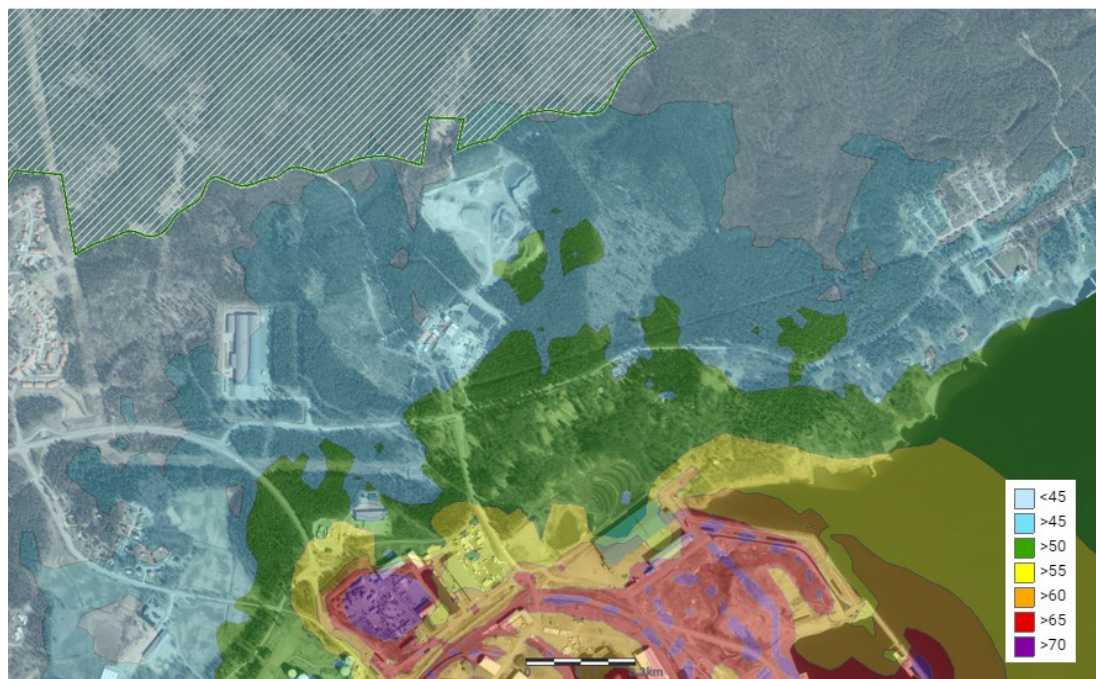
Det är önskvärt att bullermattan för verksamhetsområdena på platsen inte sprider sig ytterligare än dagens utbredning för att möjliggöra att närliggande kulturhistoriska byggnader fortsatt kan nyttjas för bostäder och inte störs ut av bullret. Möjligheten att inte kunna nyttja äldre byggnader som bostäder (och därmed eventuellt lämnas obrukade) kan på sikt leda till skada på Riksintresset för kulturmiljö på Norrlandet.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 8 (11) |



Det finns bestämmelser för hur mycket som det får bullra inne i ett friluftsområde (naturreservatet norrut). Vissa fågelarter finns i området som innebär att artskyddsfrågan behöver hanteras. Det finns en hundkyrkogård inom området som är en intressant företeelse (oklart om den är laglig) och bör tas hänsyn till. Gamla Bönavägen används som skogsväg för kommunens skogsförvaltare.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 9 (11) |



Det är viktigt att utreda bergrummet avseende möjlighet att bygga på bergrummet utifrån stabilitet, belastning och utbredningen av bergrummet.

Bullerfrågan blir förstås högst aktuell att utreda vidare.

Det borde vara möjligt att kunna få till ytterligare in- och utfart till området från Bönavägen men att man i första hand bör planera utifrån att nyttja de befintliga.

Det finns tre arrendena registrerade i området varav ett av arrendena innehålls av Gävle Hamn. Detta behöver utredas vidare.

Vid tidigare utredning av placering av ny snödeponi var detta område aktuellt som alternativ placering och utreddes. Det bör därför finnas ytterligare underlag kring områdets beskaffenhet i den utredningen.

Det finns flera av ovanstående områden som kommer att behöva utredas ytterligare i en kommande detaljplaneprocess men ovan är dom synpunkter som inkom på nya ärenden.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|---------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 10 (11) |

4.5. Byggnadsteknik

Under marken på ca 11.4 HA är det bergrum för oljelagring här måste det utredas om det är möjligt att bygga på dessa bergrum och vad det finns att ta hänsyn till. Den del som hamnen i dag arrenderar och delvis äger är bebyggda i dag och det pågår i dag verksamhet ovan bergrummen.

Ett förslag är att skapa en ny in och utfart öster om fd Tomokohus samt en ni och utfart öster om nuvarande väganslutning vid infarten till bergrum och Ragnsells återvinning.

4.6. Geografi

Det finns goda geografiska förutsättningar för att exploatering verksamhetsmark och läget med närheten till Gävlehamn med både järnväg och väganslutningen tillhamnleden gör området attraktivt för logistik.

4.7. Plan

Området finns utpekad som nya industriområden i den fördjupade översiktsplanen från oktober 2004.

4.8. Underhåll

Ska beaktas i den driftbudget som ska finnas men i detaljbudgeten som information, för att överlämnas till Livsmiljös driftavdelningen i samband med överlämnandet i TG 4.

4.9. Samverkan med andra kommuner, aktörer etc.

Under förstudien kommer följande aktörer att delta i samverkan:

- Gävle Energi, där medskick var att det i dag finns ledig kapacitet men att det händer mycket i hamnen och beroende på mängden av el och effekt behöver utredas ytterligare beroende på vilken verksamhet som kommer att etablera sig i det nya området.
- Gävle vatten, Anslutning till VA sker nere i hamnen i Kullandsvägen. Man ansluter då till huvudledningen ut till Norrlandet. Eventuellt behövs förstärkningar av kapaciteten av VA-nätet eftersom det idag (endast) är dimensionerat för utbyggnad av Norrlandet. Aktuellt område ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ytterligare utredningar kan behövas beroende på vilken verksamhet som kommer att etablera sig i det nya området.
- Gävlehamn, har mycket projekt på gång ett av dem är den vätgasfabrik som planeras med en aktör som kommer att arrendera mark av Gävlehamn för att etablera en fabrik för tillverkning av vätgas.

| DOKUMENTNAMN | GODKÄND AV | DOKUMENTNUMMER (ID) | SIDA |
|---------------|-------------------------------|---------------------|---------|
| Förstudiemall | Lars Wedlin Avdelningschef | SG-STÖ-5127-2 | 11 (11) |

5. Tid

Från TGo till TG 5 tre år och sedan en månad för projektavslutning och MS6

6. Ekonomi

En grov ekonomisk kalkyl för genomförande av exploateringsprojektet på ca 107 HA och med bedömd byggbar mark på 60% av ytan det vill säga ca 65 HA är att kostnaden bör hamna på ca 120 mkr och intäkten på 260 mkr det vill säga ett netto på 140 mkr beräknat på en intäkt på 400 kr per m².

7. Resurser för genomförande

7.1. Vilka kompetensresurser krävs för att genomföra åtgärden

Bedömda kompetensresurser för exploateringsprojekt inklusive detaljplan och utförande av allmänplatsmark.

Resurser som kommer behövas under projektet genomförande är:

- Sponsor 200
- Planarkitekt 450
- Projektledare 500
- Miljöutredare 150
- Trafikplanerare 50
- Investeringsprojektledare 600
- Kommunekolog 50

7.2. Hur är den fördelad över tid?

Bedömd tidsåtgång tre år från beställning av exploateringsprojekt, med detaljplaneprocessen på ca 18 månader som den styrande.