



UPPRÄTTAD AV Daniel Andersson Exploateringsstrateg SG-ÖP	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID) 22KS139	SIDA 1 (27)
DOKUMENTNAMN Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra	UPPRÄTTAD 2022-03-28	REVIDERAD	
GÄLLER FÖR Styrning & stöd Gävle Avdelning för övergripande planering			

Innehåll

1. Inledning.....	2
2. Projektbeskrivning.....	3
3. Konceptuell strukturskiss	5
4. Förutsättningar och beroenden.....	7
5. Intressentanalys.....	16
6. Tid	18
7. Ekonomi.....	21
8. Resurser för genomförande	22
9. Beskrivning av möjligheter och risker	23
10. Sammanvägd bedömning.....	25
11. Förslag till nästa steg/processbild (medskick)	26
12. Bilagor/Referenser	27

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	2 (27)

1. Inledning

Uppdraget avser att genomföra en förstudie för området Margrethill i Forsbacka norr om E16, och dess förutsättningar för etablering av nytt verksamhetsområde. Förstudien ska bygga på tillgänglig kunskap inom koncernen och peka på framtida behov av utredningar och utgör ett underlag för ev. framtida beslut om att starta ett exploateringsprojekt.

1.1. Frågans ursprung / 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 Forsbacka längs E16 har identifierats som ett intressant område att detaljplanelägga för verksamheter och utpekats i gällande översiktsplan som ett möjligt verksamhetsområde.

1.2. Beställare av förstudien

Beställare av förstudien är Styrning och Stöd, Övergripande planering, t.f. planeringschef Helén Åleskog.

1.3. Utförare av förstudien

Daniel Andersson, Övergripande planering, Styrning och stöd, har varit uppdragsledare, övriga deltagare i förstudien är Josef Wårdsäter, planenheten, Livsmiljö, och Klara Wirdby Näringslivsavdelningen, Styrning och stöd.

1.4. Tidsåtgång och tidpunkt för förstudiens genomförande

Förstudien startades 2022-02-01 och har genomförts under *februari/mars 2022*. Tidsåtgången har varit cirka 80 timmar fördelat på tre personer.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	3 (27)

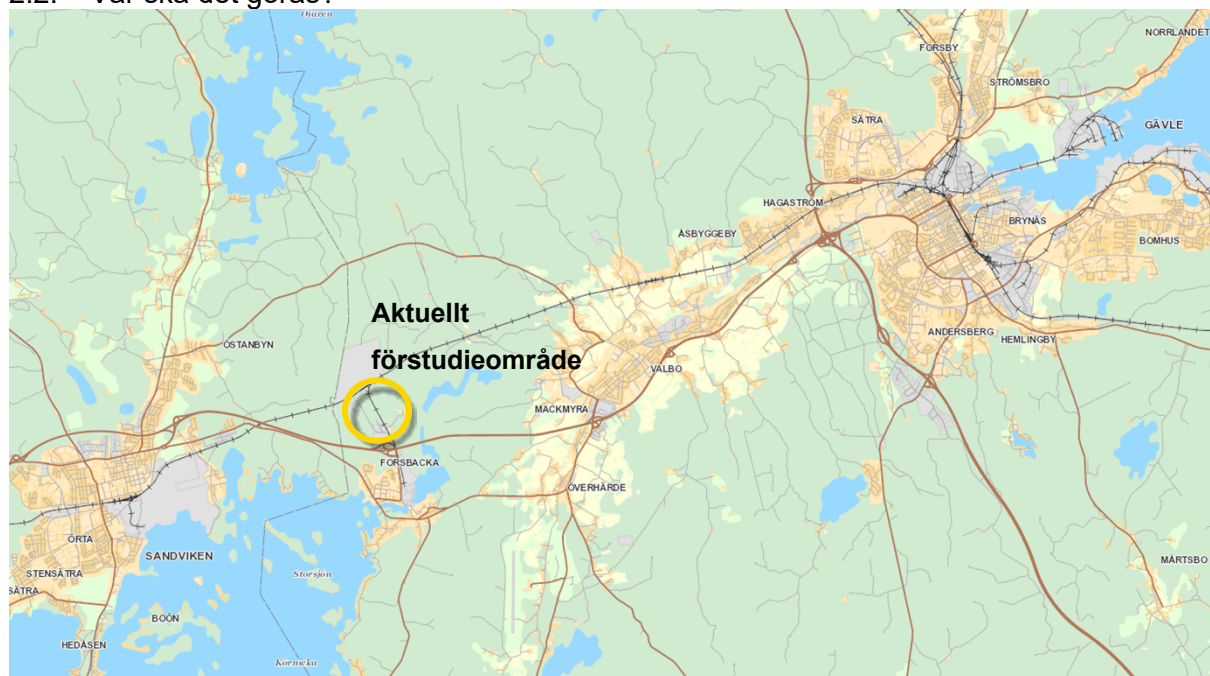
2. Projektbeskrivning

2.1. Vad är det som ska göras?

Förstudien ska utreda förutsättningar för att etablera ett större nytt verksamhetsområde i norra Forsbacka. Området har tidigare studerats i samband med etableringsförfrågningar och det finns idag viss kunskap inom organisationen om platsens förutsättningar för en markomvandling till verksamhetsområde. Förstudien kommer inte kunna ge svar på alla frågor i detalj utan många frågor kommer hänskjutas vidare till exploateringsprojektet och en kommande planprövning. Förstudien behöver visa på ett helhetsperspektiv och en långsiktigt hållbar utveckling och sammanställa redan känt underlag samt om möjligt redovisa i ett antal huvudinriktningar för ett fortsatt arbete. Förstudien behöver också ge samlad bild av hur det framtida utredningsbehovet ser ut i efterkommande arbete.

Utöver platsspecifika förutsättningar finns det ytterligare faktorer inom området behöver hanteras. Dels är flera fastighetsägare är involverade och det olika scenarier för hur ett område skulle kunna utvecklas och vilken mark som ska omfattas och vad det ska innehålla.

2.2. Var ska det göras?



Aktuellt område för förstudien är lokaliserat norr om Forsbacka samhälle och norr om väg E16 samt söder om Bergslagsbanan i direkt anslutning till kommungränsen mot Sandvikens kommun. Aktuellt område ligger ca 16 km från Gävle stad och 8,5 km från Sandviken samt 22 km från Gävle hamn.

2.3. Varför ska det göras?

Det råder brist på verksamhetsmark i Gävle idag. Dels ökar intresset för att etablera företag i Gävle både ur nationellt och internationellt perspektiv och dels är det många företag inom Gävle som expanderar och söker nya markområden att etablera sig på. Planerna på omvandling av mer centrumnära industriområden som till exempel Näringen och Norra Brynäs innebär också att behovet av alternativa platser att lokalisera industriföretag behövs.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	4 (27)

2.4. När behöver det göras i tid?

Se avsnitt 6. Tid.

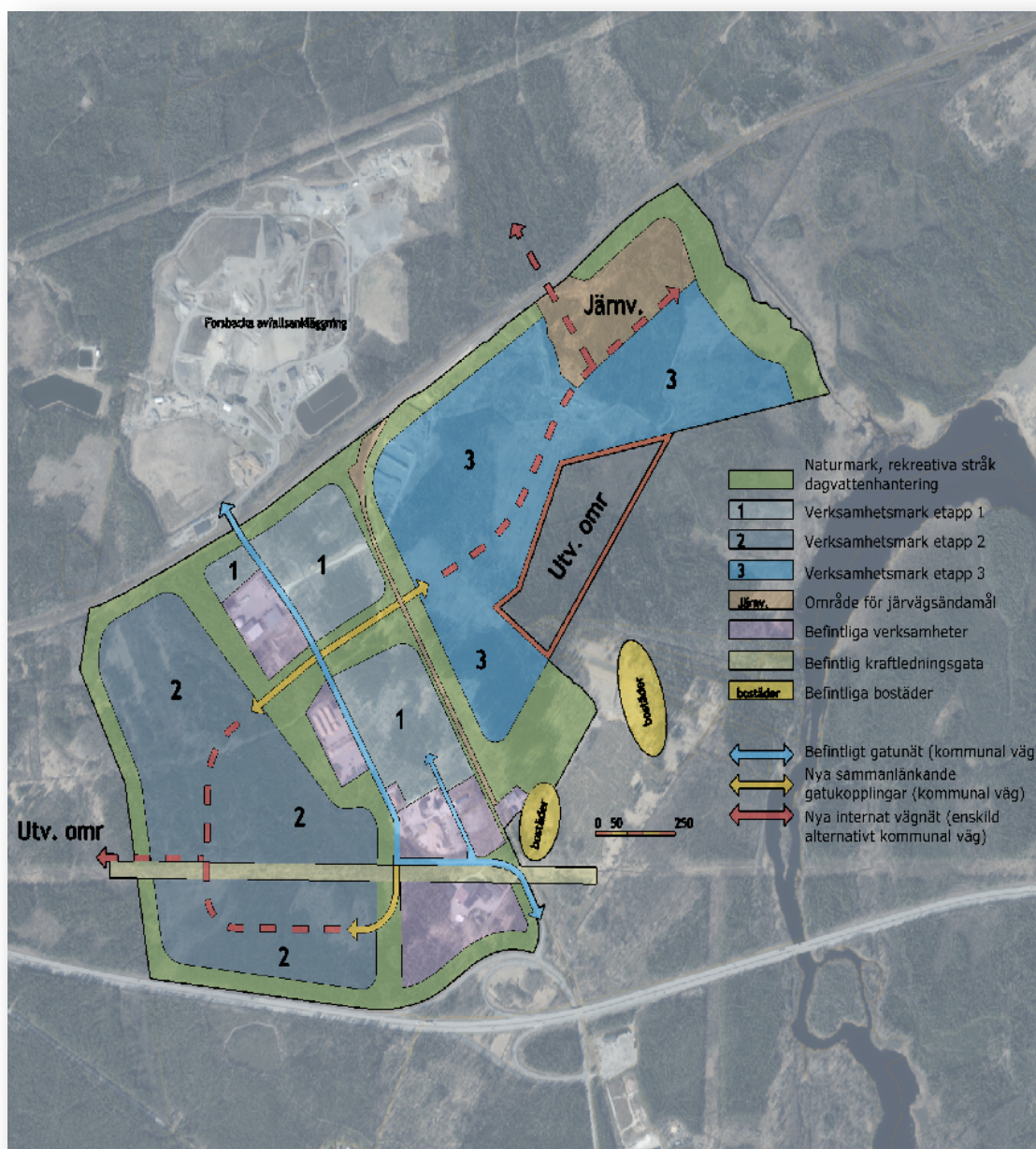
2.5. Vilka andra åtgärder har övervägts eller prövats?

Det har under många år varit en brist på verksamhetsmark inom kommunen. Många etableringsförfrågningar har hänvisats till privata fastighetsägare. Oberoende av markägare behöver dock marken detaljplaneläggas. Den starka efterfrågan på verksamhetsmark gör att kommunen tillsammans med privata initiativ behöver öka takten i sitt arbete med att ta fram verksamhetsmark för att möta näringslivets behov, något som det också finns uttalade mål kring i kommunala styrdokument. I Forsbacka finns förutsättning för kommunen att samspela med intresserade privata markägare för att tillgodose näringslivets behov. De senaste åren har det i kommunen funnits en stark efterfrågan stora områden för att matcha storskaliga etableringar som t.ex. datacenter eller större tillverkningsindustrier, en efterfrågan som Gävle kommunen idag inte har planberedskap för att tillgodose. De tidiga studierna av området i norra Forsbacka har visat att området har god potential att kunna möta/tillgodose en efterfrågan (skapa planberedskap) för en storskalig etablering som kan kombineras med mindre enheter och skapa ett multifunktionellt verksamhetsområde som är flexibelt och anpassningsbart över tid och till flera olika typer av förfrågningar.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	5 (27)

3. Konceptuell strukturskiss

Som en del i förstudien har en konceptuell strukturskiss utarbetats. Avsikten med strukturskissen är inte att redovisa ett färdigt förslag till utformning utan i stället fungera som ett illustrativt underlag för fortsatt dialog om hur ett framtida verksamhetsområde kan komma växa fram på platsen. Den konceptuella skissen ger också ett underlag för initial kostnadsberäkning utifrån ett ytanspråk, dessa ytor kommer behöva revideras i fortsatt arbete och därigenom likaså ytberoende beräkningar. Siffermarkering i den konceptuella skissen är inte att se som möjliga etappindelningar utan avser vara respektive områdes beteckning (namn). **Område 1,2 och 3 omfattar tillsammans ca 125 ha.**



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	6 (27)

I det fortsatta arbetet med projektplaneringen och detaljplanen behöver ett konkret skissförslag utarbetas för området där hänsyn tas till platsspecifika förutsättningar, behov och långsiktigt hållbar utveckling på platsen.

Utifrån den konceptuella skissen har en rad övergripande nyckelfrågor och beroenden identifierats enligt följande:

- Utvecklingen av området bör om möjligt utgå från idag etablerad infrastruktur och en första deletapp kan med fördel i sin utbredning spegla den yta som idag delvis är planlagd för verksamheter och omfattar idag etablerade verksamheter i området.
- Befintlig etablerad verksamhet bör fortsatt kunna verka och delvis utvecklas i området, även under pågående utvecklingsprocess/planprovning.
- Tidigt i kommande process behöver frågor som påverkar utvecklingsstrukturen identifieras och en fördjupad och bearbetad strukturskiss skapas och anpassas till önskade behov och platsspecifika förutsättningar, så som t.ex. rådande strandskydd, skyddsområden för ledningar och järnväg och skyddsområden i förhållande till bostäder.
- Kommande bearbetning av strukturskiss bör värna och se till möjligheten att tillskapa större sammanhängande naturområden, vars funktion är att vara sammanhängande naturstråk genom området som främjar rekreation och biologisk mångfald och kan bidra positivt till områdets hantering av dagvatten.
- Frågor rörande anläggande av ny infrastruktur och huvudmannaskap behöver tidigt identifieras för att klarlägga vilka kommunala investeringar som krävs i förhållande till området utvecklingsinriktning.
- Fortsatt arbete bör skapa förutsättningar att framtida utvecklingsområden runt aktuell avgränsning i framtiden kan nås från området, utvecklingskorridorer för infrastruktur med koppling norrut och västerut bör tillskapas.
- En strategi för områdets framväxt, etapper, behöver utarbetas och kan vid behov speglas i en kommande detaljplan.
- Det är fortsatt viktigt att tidigt identifiera ett lämpligt läge för järnvägsanslutning och hur befintligt spår utnyttjas på bästa sätt för att möta områdets och aktörers behov.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	7 (27)

4. Förutsättningar och beroenden

4.1. Styrdokument (måluppfyllelse) (ÖP)

4.1.1. Måluppfyllelse av befintliga styrdokument

Att etablera verksamheter i området norr om E4 i Forsbacka, har stöd i gällande Översiktsplan. Översiktsplanen slår fast mål och ambitioner att Gävle ska växa med 10 000 bostäder fram till år 2030. Evidens senaste rapport, Marknadsanalys i Gävle kommun, bostäder och verksamheter, visar på att det finns ett stort behov av att locka nya både mindre och framförallt större etableringar till kommunen för att kunna nå tillväxtmålen kommunen har. Att etablera ett större verksamhetsområde bör ses ur ett helhetsperspektiv utifrån samtliga planerade verksamhetsområden i kommunen, läs vidare under kap 6 Tid.

Översiktsplan Gävle kommun år 2030, med utblick mot 2050, antagen 11 december 2017 är den handling som redovisar området. Området pekats ut för verksamhetsområde.

Ur Gävle översiktsplan sidan 208:

F.V.1 "Norr om E16"

Utökning av verksamhetsområde med god tillgänglighet till järnväg och E16. Lämpligt för transportintensiv verksamhet. Beaktande: naturvärden, vägstandarder och vägstrukturer, framtida järnvägsspårsanslutningar, riskhänsyn till befintliga verksamheter, dagvattenhantering.

4.1.2. Behov av ytterligare styrdokument

Några behov av ytterligare styrdokument bedöms inte finnas.

4.2. Områdesförutsättningar

4.2.1. Terrängförutsättningar

Förstudiens område består idag till stor del av för verksamheter oexploaterad mark, det finns dock i och nära området ett flertal etablerade verksamheter /företag, men i huvudsak består marken av en högre barrskog på moränmark (samt lera och silt), skogen i området har karaktär av produktionsskog. I områdets nordvästra del finns spår av tidigare odling men som med åren till stor del växt igen. Terrängen i området är varierande med några inslag av områden med större variation i höjd.



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	8 (27)

4.2.2. Kulturmiljö

I området finns idag en rad kända kulturhistoriska lämningar av olika karaktär och omfattning, i huvudsak är kända lämningar lokaliserade i områdets västra del mot Sandvikens kommun.

4.2.3. Natur

I områdets centrala del har några lokaler av de skyddsvärda växterna, skogsklocka och slätterfibbla identifierats.

4.2.4. Vatten

I området finns ett flertal diken och vattendrag som idag hjälper till att avvattna aktuellt område och närliggande mark och föra vatten mot Gavleån och Storsjön. Karaktären på vattendragen skiljer sig både i utformning och storlek och representerar både grävda diken och naturliga bäckar. Generellt finns det idag begränsad kunskap rörande de hydrologiska förhållandena i området men avvattning sker i huvudsak till två primära recipienter i söder, Storsjön och Gavleån. Gavleån uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Dess ekologiska status påverkas främst av vattendragets konnektivitet och morfologiska tillstånd (flera vattenkraftverk) som påverkar fiskens vandringsmöjligheter. Dess kemiska status påverkas av kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar som påträffas överallt. Gavleåns miljö kvalitetsnorm är satt till god ekologisk och kemisk status, där den nya normen föreslås ges en tidsfrist till 2039. I anslutning till avfallsanläggningen norr om förstudieområdet finns idag en väl fungerande lakvattenanläggning som primärt tar hand om vatten från avfallsanläggningen.

4.2.5. Befintlig verksamhet

De verksamheter som finns på platsen idag har olika karaktärer och här finns allt från äggproduktion, biogasanläggning till anläggningar för bygg och anläggning. Den del som idag är ianspråktagen för verksamheter är idag till stor del detaljplanelagd eller omfattas av områdesbestämmelser. Centralt i området finns ett järnvägsspår som ansluter till Bergslagsbanan i norr och fortsätter söderut mot Forsbacka. Spåret är av industriell karaktär och används sparsamt med undantag för norra delen i anslutning till Bergslagsbanan där det finns en större timmercentral.

Direkt norr om förstudieområdet finns Forsbacka avfallsanläggning, den primära platsen för avfallshantering för Gävle och Sandvikens kommun. Väganslutningen för avfallsanläggningen passerar rakt igenom förstudieområdet.

4.2.6. Trafik

Området är idag ur trafikhänseende tillgängligt i huvudsak söderifrån och har sin väganslutning direkt till befintlig trafikplats på väg E 16. Gatorna i området är i många fall byggda för att klara tunga och stora transporter men det finns också enstaka mindre vägar av varierande standarder i området.

4.2.7. Teknisk infrastruktur

I öst-västlig riktning genom planområdet finns idag en större kraftledning som bidrar till att försörja bland annat Sandvik med el. När det gäller vatten och avlopp generellt i denna del av kommunen finns idag svårighet att tillskapa ytterligare etableringar oavsett markanvändning. Men just nu pågår ett arbete med att förstärka upp kapaciteten rörande vatten och också tillskapa förutsättning för processvatten i området, projekt FELIX. Den långsiktiga tidplanen är satt till att detta ska finnas på plats senast 2030, men de indikationer som ges är att det antagligen kommer finnas kapacitet tidigare än så och vid en tidpunkt som samspekar väl med den tänkta utvecklingen i området. När det gäller områdets kraftförsörjning så kan det konstateras att det finns möjlighet att nå området med nya eller befintliga kraftledningar, ledningar som idag har förmåga att hantera stora mängder kraft. Kapaciteten i området ur ett nationellt perspektiv är svårt att förutsäga och behöver ställas i förhållande till efterfrågad effekt hos den specifika verksamheten.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	9 (27)

4.2.8. Angränsande markområden

Öster om planområdet finns anslutning till mindre arealer av brukningsvärd mark. Det finns en grupp med bostäder som nås via samma trafikanslutning som aktuellt område avser utnyttja invid väg E16.

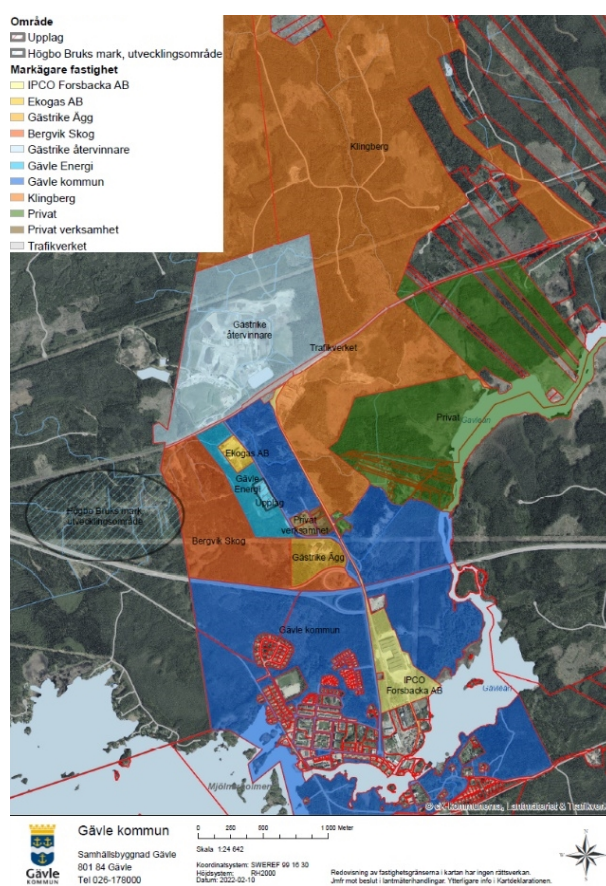
Väster om planområdet finns mark att tillgå på andra sidan kommungränsen (Sandsviken's kommun), mark som blockeras av Bergslagsbanan och E16 i norr, väst och syd.

4.2.9. Fastighetsrättigheter

Förstudieområdet innehåller idag ett flertal olika fastighetsägare, se tabell nedan. Området berörs av en större gemensamhetsanläggning för väg (tillfart till bland annat avfallsanläggningen) och ledningsrätter, samt rättigheter kopplade till järnvägen och järnvägsområdet.

Tabell 1. Markägare och markarealer.

Namn	Yta(ha)	Kommentar
Norr om Bergslagsbanan		
Klingbergs mark Norr om Bergslagsbanan	300+ha	Enligt fastighetsägaren potentiell utvecklingsmark om passage kan lösas.
Gävle kommuns mark norr om Bergslagsbanan	120ha	Hanteras av Gästrike Återvinnare
Söder om Bergslagsbanan/Norr om 16		
Högbo Bruks mark, Sandvikens kommun	92ha	Del av eventuell utvidgning av området västerut.
Klingbergs mark Söder om Bergslagsbanan	92ha	Fastighetsägaren vill utveckla denna del av området som verksamhetsmark.
Gävle kommuns mark öster om Stentorpsvägen	27ha	Idag till viss del planlagd.
Väster om Stentorpsvägen, Gävle Energis mark	20ha	Innehåller upplag som avser flytta till Ersbo/Johannes.
Väster om Stentorpsvägen, Gävle Ekogas ABs mark	4ha	
Bergvik skogs mark väster om området	60ha	
Söder om E16		
Söder om E16, öster om Stentorpsvägen	12ha	Potentiell utbyggnad av befintligt verksamhetsområde. Kräver ny anslutning från Stentorpsvägen.
Söder om E16, väster om Stentorpsvägen		Rekreativområde



4.3. Näringslivets behov (Näringsliv/ÖP)

Vid förfrågningar för storskaliga etableringar finns idag ingen planberedskap i Gävle kommun. Vid stora etableringar har kommunen hittills föreslagit så kallade "green fields", oexploaterad råmark som kräver detaljplanering. Eftersom detaljplanering både tar tid och innebär en risk blir vårt erbjudande inte lika attraktivt som om marken redan var detaljplanlagd. Bedömningen är dock att de flesta förfrågningar som gäller stora etableringar inte kräver byggklar mark, ofta är det många andra frågor, som tillstånd etc., som också behöver lösas. Att ha en beredskap i form av färdiga detaljplaner men inte utbyggda verksamhetsområden kan vara en lämplig lösning. De storskaliga etableringsförfrågningarna som

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	10 (27)

kommer in till kommunen är inte så många på ett år, men de som kommer kan ha mycket stor betydelse för arbetstillfällena och tillväxt, om kommunen lyckas landa dem.

Följande har sammanställts som erfarenheter från tidigare förfrågningar av större etableringar:

- Större etableringar ställer ofta krav på mellan 30-100 hektar.
- Behovet av vatten och energi varierar, och även när i tid som behovet finns. Behovet av vatten och energi är ofta avgörande för etablering, varpå detta är en viktig faktor att möjliggöra. Behov av processvatten och energi kan ibland vara enormt stort.
- Anslutning till transportmöjligheter kräver i regel god anslutning till Europavägar och kopplingen till järnväg och hamn är en god fördel, ibland ett krav.
- Möjligheten till utvecklingsområde kan vara en fördel.

Gävle kommun har idag ett högt tryck avseende mindre etableringsförfrågningar och där är normalt sett framförhållningen betydligt kortare. För att landa dessa etableringar krävs ofta byggklar mark som företag kan anvisas omgående. Ibland har företag möjlighet att vänta ett eller ett par år, om erbjudandet är mycket attraktivt.

Det har under flera år varit brist på verksamhetsmark vilket gjort att det skapats ett uppdämt behov. Samtidigt har kommunen presenterat planer på omvandling av flera befintliga industriområden till bland annat bostäder, det mest omtalade är Näringen. Även om tidplanerna för omvandling är mycket långt fram innebär det en osäkerhet vid investeringar i fastigheter och verksamhetsytor i det här området. Vid en nyinvestering ser sig företagare hellre om efter en ny yta än att investera i något som kanske ska omvandlas om 10-20 år. Det här gör att det finns ett stort behov av ny verksamhetsmark på kort sikt.

Intervjuer har genomförts med ett 30-tal företag på Näringen, rapport företagsbesök 2021.

Sammanfattningsvis har följande intressen identifierats kopplat till denna förstudie;

- Några verksamheter har svårt att se sin verksamhet på en annan plats.
- Några anser inte att dom måste ligga på just Näringen, utan kan ligga i andra verksamhetsområden.
- Några anser sig behöva ligga på Norra sidan av staden.
- Många ser Tolvforsskogen som ett framtida fördelaktigt läge
- Många ser Näringen som ett bra läge baserat att befinna sig i ett kluster.
- Några/Flera behöver inte alls finnas på Näringen i framtiden.
- Flera önskar ligga i ett kluster med andra byggrelaterade verksamheter
- Några ställer krav på anställda ska kunna ta sig till området utan egen bil.

Hur utvecklingen ser ut på lång sikt är svårare att bedöma då det är avhängigt av hur tillväxten kommer se ut i Gävle de kommande åren. Ambitionen är dock att de planer som idag genomförs ska skapa en beredskap även för det långsiktiga behovet. Förhoppningsvis kommer också Tolvforsskogen kunna täcka mycket av det långsiktiga behovet.

4.3.1. Marknadsanalys av verksamhetsmark

Gävle kommun beställde under hösten 2021 en analys av marknaden för bostäder och verksamheter. Ur Evidens rapport "Tillväxt, bostadsbyggande och mark för verksamhetslokaler i Gävle" 2022:

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	11 (27)

"I motsats till exempelvis bostadsmarknaden finns inga kända modeller eller etablerade beräkningsmetoder för hur efterfrågan på verksamhetsmark kan utvecklas framöver. I stället har Evidens studerat den historiska utvecklingen av såld verksamhetsmark och genomfört intervjuer med företrädare för både näringslivet och Gävle kommun.

Resultatet indikerar en reell brist på säljbar verksamhetsmark under senare år. Behovet visar att det bör finnas en beredskap som klarar av att tillgodose mark till de allra största etableringarna, där behovet kan vara 50–100 hektar mark eller mer för ett enskilt företag. Utöver den löpande försäljningen om uppemot 10 hektar årligen bör det även finnas ytterligare en planreserv. Totalt bör minst 100–200 hektar finnas tillgänglig, förutsatt att kommunen av tillväxtskäl ska kunna agera snabbt och attrahera nya företag. Utöver tillgänglig mark krävs också en genomtänkt lokalisering och att det finns kapacitet att snabbt ansluta infrastruktur för VA, energi och trafik."

Som svar på en ökad efterfrågan på verksamhetsmark jobbar Gävle kommun för att öka mängden tillgänglig verksamhetsmark i kommunen. Det är viktigt att inte bara fokusera på ytbehov för verksamhetsmark. Olika verksamheter ställer olika krav på verksamhetsmarken. Målet med utbyggnaden av ny verksamhetsmark bör vara att förutom ytbehovet skapa en variation som fyller olika verksamheters behov.

4.3.2. Kända behov av verksamhetsmark

Idag kända offentliga verksamheter som har behov av verksamhetsmark är Räddningstjänsten, ny station och övningsområde, Polisen, ny station, Gästrike Återvinnare, ny återvinningscentral norra Gävle stad, Gävle Energi, upplag. Gävle Energi har flaggat för omlokalisering av deras huvudkontor beläget på Näringsen, detta p.g.a. framtida risker för översvämning i området. Även Gävle Hamn har uttryckt behov av cirka 10 ha mark i nära anslutning till sin verksamhet.

4.4. Behov av framtida utredningar

I förstudien har det initialt identifierats ett generellt utredningsbehov i fortsatt utvecklingsarbete utifrån ett flertal olika sakområden. Det identifierade utredningsbehovet syftar främst till att skapa mer kunskap om platsspecifika förutsättningar men också att utifrån känd kunskap utarbeta ett väl fungerande exploateringsförslag som ska ligga till grund för fortsatt prövning av utveckling av ny verksamhetsmark i Forsbacka. Förstudien redovisar utredningsbehovet på en översiktlig nivå och vidare resonemang om avgränsning och innehåll behöver fortsatt ske. I förstudien redovisas också ett förslag på i vilket skede det är lämpligt att utföra aktuell underlagsutredning, se separat tabell.

Sammantaget kan konstateras att det med stor sannolikhet kommer i samband med en ev. kommande prövning av en ny detaljplan behöva tas fram en samlad miljökonsekvensbeskrivning (MKB), vars syfte är att redogöra för konsekvensen av planens genomförande och om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. I det arbetet så utgör nedan redovisade utredningar ett underlag för att på ett fördjupat sätt bidra till ökad kunskap om platsens förutsättningar.

4.4.1. Politiska ställningstaganden

Förstudien utgör en grund inför uppstart av ett kommande exploateringsprojekt i syfte att utveckla verksamhetsmark inom aktuellt förstudieområde.

Utveckling av verksamhetsmark i norra Forsbacka har stöd i gällande översiktsplan för Gävle kommun antagen av kommunfullmäktige 11 december 2017.

4.4.2. Ekonomi

Exploateringskalkyl, se avsnitt 7 Ekonomi

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	12 (27)

Samarbetsavtal byggherrar. Avser klarlägga ansvar och roller mellan berörda fastighetsägare inom området. Särskilt viktigt är att tydliggöra ansvar för kostnader och beställning av underlagsutredningar, samt initialt klarlägga om det fortsatt föreligger ansvar om delaktighet i byggandet av vägar etc.

4.4.3. Socialafrågor, hälsa, risk och säkerhet

En utveckling av verksamhetsmark i norra Forsbacka förutsätts tillföra ytterligare arbetsplatser lokalt och till regionen som helhet och skapar goda förutsättningar för idag etablerade verksamheter att vid behov omlokalisera sin verksamhet. Området har goda infrastrukturella kopplingar vilket bidrar till att skapa ett attraktivt och flexibelt verksamhetsområde där förhoppningen är att området ska kunna erbjuda ett brett spektra av olika typer av verksamheter och service.

Att utveckla verksamhetsområden ger generellt en viss omgivningspåverkan som tidigt i processen behöver identifieras och åtgärder behöver vidtas för att minska en negativ påverkan avseende hälsa, risk och säkerhet från föreslagen etablering, särskilt i förhållande till närboende och känslig verksamhet i och runt området. I arbete med förstudien har följande utredningsbehov identifierats rörande sociala frågor, hälsa, risk och säkerhet:

Riskutredning, avser hantera; transporter av farligt gods, nya verksamheters möjliga riskpåverkan på närområde och befintliga verksamheter.

Bullerutredning, avser hantera buller i huvudsak relaterat till närliggande bostäder i anslutning till området. Utredningen behöver ta hänsyn till både trafik- och verksamhetsrelaterat buller.

Utredning om elektromagnetiska fält, avser hantera en ev. påverkan från befintlig och ev. tillkommande kraftledningar på lokaler där människor vistas stadigvarande.

4.4.4. Mark och miljö

Området som är aktuellt för prövning och utveckling av ytterligare verksamhetsområde är idag till stor del inte ianspråktaget och utgörs av natur/skogsmark med ett flertal vattendrag. I beredning av ärendet har behovet av att i fortsatt arbete utreda platsspecifika förutsättningar på ett mer ingående sätt identifierats. I arbetet med förstudien har följande utredningsbehov identifierats rörande mark och miljö:

Utredning om strandskydd, avser identifiera vilka vattendrag som omfattas av strandskydd och hur förutsättningarna generellt ser ut för att komma vidare med en generell prövning av strandskydd i området.

Naturvärdesinventering, avser att identifiera om det i området finns höga naturvärden som fortsatt behöver beaktas och det är av stor vikt att tidigt identifiera om det finns behov att skydda större naturområden eller likande som påverkar hur området kan ianspråkta för nya verksamheter. Det kan också bli aktuellt att diskutera kompensationsåtgärder i samband med fortsatt utveckling av området.

Kulturhistorisk inventering, avser att identifiera och värdera idag kända och okända kulturhistoriska lämningar i området. Potentiella fornlämningar behöver tidigt identifieras i syfte att vid behov kunna påbörja en arkeologiskutredning tidigt.

Dagvatten/hydrologisk utredning, avser utreda förutsättningar för omhändertagande av höga vattenflöden, dagvatten och översvämningsrisk i området. Avsikten i utredningen är att identifiera system för ett hållbart omhändertagande av vatten inom området utifrån önskad exploatering och platsspecifika förutsättningar.

4.4.5. Infrastruktur och byggteknik.

För en etablering av ytterligare verksamhetsmark i området så har en ett utredningsbehov rörande infrastrukturfrågor och byggtekniksrelaterade, till denna kategori utredningar tillförs utredningar av mer

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	13 (27)

teknisk karaktär i förhållande till byggnader och etablering av verksamheter på platsen. I arbete med förstudien har följande utredningsbehov identifierats rörande infrastruktur och byggt teknik:

VA- utredning, avser primärt klarlägga om området kan försörjas med vatten och avlopp samt processvatten och när i tid detta finns tillgängligt i området.

Brandvattenutredning, avser att utreda hur brandvatten säkerställs i området och om särskilda åtgärder behöver tas för att tillgodose behovet av släckvatten.

Skyddsområde ledningsgata, avser klarlägga hur nära befintlig kraftledning en exploatering kan ske samt identifiera om någon typ av verksamhet är olämplig att lokalisera nära en kraftledning.

Trafikutredning (angöring/belastning), avser belysa hur befintlig infrastruktur klarar en ökad trafikbelastning samt vilka ev. åtgärder som krävs för att fortsatt skapa ett område med god tillgänglighet. I arbete med trafikrelaterade frågor behöver diskussion föras tidigt med andra väghållare i området som påverkas av tänkt exploatering, gäller såväl mindre vägar med gemensamhetsanläggningar eller liknade som större vägar som sköts av staten (Trafikverket)

Mobilitetsutredning, avser att bland annat identifiera mobilitetshöjande åtgärder som kan vidtas i området för att bland annat minska bilberoendet. I mobilitetsutredningen ingår också att se vilket parkeringsbehov som genereras i samband med ett genomförande.

Geoteknik, avser klarlägga markens beskaffenhet för att säkerställa bland annat grundläggningsförhållanden och vid behov vidta åtgärder som t.ex. kan minska ras och skredrisker.

Förprojektering och massbalansering, i samband med arbetets gång är det en god idé att parallellt arbeta med olika grader av projektering för att bland annat få bättre vägledning i en detaljplan utformning och som underlag för en tidig massbalansering och bearbetning av exploateringskalkylen.

Projektering av allmän plats, avser att ytterligare förtydliga hur allmän plats ska utföras i området och ev. kostnader relaterat till aktuell åtgärd.

Dagvatten/hydrologisk utredning, se avsnitt Mark och miljö.

4.4.6. Plan

Inom aktuellt område för förstudien finns idag en detaljplan och en områdesbestämmelse som omfattar del av planområdet.

Områdesbestämmelsen är från 2000 och syftar till att möjliggöra ett rationellt markutnyttjande av området. Områdesbestämmelsen togs fram för att Gävle Energi skulle kunna etablera en biogasanläggning på del av området och handlingen skapar förutsättningar att inom området bedriva; mellanlagring av flygaska, bränslehantering, krossning med mobil anläggning och utsortering av avfall samt mellanlagring och biologisk behandling av avfall.

Den detaljplan som gäller för del av området medger industriändamål och reglerar allmän plats gata/park.

I samband med utveckling av verksamhetsmark i området så behöver en **ny detaljplan** upprättas. Sammantaget kan konstateras att med stor sannolikhet kommer det i samband med en ev. kommande prövning av en ny detaljplan behövas ta fram en samlad **miljökonsekvensbeskrivning (MKB)** i syfte redogöra för konsekvensen av planens genomförande och om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. I det arbete så utgör nedan redovisade utredningen ett underlag för att på ett fördjupat sätt bidra till ökad kunskap om platsen förutsättningar.

4.4.7. Huvudmannaskap och drift/underhåll

I samband med en etablering för verksamhetsmark är det av vikt att klarlägga hur ansvar för framtida drift och förvaltning ser ut i förhållande till bland annat vägtyp och tekniska anläggningar för t.ex.



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	14 (27)

dagvatten inom området. I arbete med förstudien har följande utredningsbehov identifierats rörande infrastruktur och byggteknik:

Utredning rörande huvudmannaskap, avser klarlägga var och i vilken omfattning kommunen tar på sig ansvar för allmän plats, både vägar och naturmark. I samband med aktuell utredning behöver också kommunens roll i befintliga och nya gemensamhetsanläggningar och likande ses över.

Förprojektering och Projektering av allmän plats, se avsnitt Infrastruktur och byggteknik.

4.4.8. Samverkan med andra kommuner, aktörer etc.

Se avsnitt 5 Intressentanalys.

DOKUMENTNAMN Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID) 22KS139	SIDA 15 (27)
---	------------	--------------------------------	-----------------

4.4.9. Utredningar i förhållande till tid

Tabell 2. Behovet av utredningar i arbetets olika faser.

Utredning	Förstudie/ beställning exploateringsproje kt	Projekt-planering TG0 till TG2	Detaljplane- prövningen	Projektering- /genom-förande
Exploateringskalkyl	x	x	x	x
Resursplanering	x	x		
Bekräftelse om processvatten, överföringsledning	x			
Övergripande förutsättningar	x			
VA- utredning (kapacitet)	x	x	x	
Skyddsområde kraftledningsgata		x		
Struktur- /dispositionsskiss		x	x	
Naturvärdesinventering		x	x	
Utredning om Strandskydd		x		
Dagvattenutredning			x	
Brandvattenutredning			x	
Kulturhistorisk inventering			x	
Risikanalys			x	
Bullerutredning (trafik och verksamhet)			x	
Trafikutredning		x	x	
Mobilitetsutredning		x	x	
Utredning elektromagnetiska fält			x	
Förprojektering allmän plats, massbalansering		x	x	
Projektering allmän plats		x		x
Utredning rörande huvudmannaskap		x		
Samarbetsavtal markägare		x		
Ansökan om planbesked		x		
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)			x	

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	16 (27)

5. Intressentanalys

5.1. Mellankommunala intressen

5.1.1. Sandvikens kommun

I arbetet med nytt verksamhetsområde i anslutning till Forsbacka på gränsen till Sandvikens kommun så kommer en mellankommunal dialog krävas. Dels för att lyfta positiva effekter av ett verksamhetsområde i regionen men också se över möjligheten att i framtiden låta området ev. växa västerut in i Sandvikens kommun. Marken direkt väster om området i Sandvikens kommun ägs idag av Högbo Bruk (kommunalt bolag) som i en tidig dialog (Q3 2021) med Gävle kommun visat intresse för dialog om en fortsatt utveckling västerut.

I samband med en uppstart av ett ev. exploateringsprojekt så behöver en fördjupad dialog ske med Sandvikens kommun och aktuell markägare direkt väster om planområdet.

5.1.2. Elförsörjning lokalt/regionalt

Idag pågår ett arbete med att genom ledningskoncession tillskapa en ny ledningsdragnings mellan Stackbo (Gävle kommun) och Tuna (Sandvikens kommun) i syfte att försörja Microsofts datacenteranläggning med ström. Pågående koncessionsärende innebär att en ny ledning för el skapas i närheten av verksamhetsområdets östra del och det finns fortsatt behov att föra en fördjupad dialog med ledningsägaren Vattenfall i fortsatt utveckling av området. Dels rörande ledningens fysiska placering och ev. önskade skyddsavstånd till den samma som ev. framtida möjligheter att tillskapa ytterligare anslutningar på aktuell ledning för att skapa förutsättningar för energiintensiv verksamhet i ett nytt verksamhetsområde norr om Forsbacka.

5.2. Privata markägare

Inom aktuell avgränsning för nytt verksamhetsområde finns idag ett flertal privata fastighetsägare som idag använder marken på olika sätt. För att nå framgång och skapa ett väl fungerande och kostnadseffektivt verksamhetsområde så behöver Gävle kommun ha en fördjupad dialog med berörda fastighetsägare. Med de fastighetsägare som önskar delta aktivt i en utveckling av området behöver en överenskommelse rörande ansvar, kostnader och delaktighet upprättas mellan Gävle kommun och berörd fastighetsägare.

Flertal fastighetsägare inom området har i tidig kontakt meddelat att de är positiva till en fortsatt dialog och ev. deltagande i områdets omvandling.

Berörda fastighetsägare se avsnitt Fastighetsrättigheter.

5.3. Gävle kommunkoncern

5.4. Intern förankring Gävle kommun

Förstudien har presenterats för kommunens tvärfunktionella forum Nya ärenden den 22-03-24. Synpunkter och reflektioner från forumet Nya Ärenden har inarbetats i aktuell förstudie som bland annat utredningspunkter inför kommande planarbete.

Förstudien har presenterats för Strategigruppen den 22-03-09. Synpunkter och reflektioner från Strategigruppen har inarbetats i aktuell förstudie som bland annat utredningspunkter inför kommande planarbete.

5.4.1. Gävle Energi

FELIX är ett projekt som innebär ledningsdragnings söder om E16 mellan Gävle och Sandviken. Ledningen innehåller fjärrvärme och råvatten mellan Gävle och Sandviken och kan kopplas på Forsbacka Norra,

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	17 (27)

verksamhetsområde. FELIX kommer att kunna försörja Forsbacka Norra med fjärrvärme. En större etablering förbättrar ekonomin för att koppla på fjärrvärme.

Att försörja området med el innebär åtgärder i elnätet. Det finns goda förutsättningar för det, men frågan om elförsörjning är komplex i detta område. För större elförbrukning behövs åtgärder ända upp på stamnät för att hantera stora elintensiva etableringar, vilket planeras ske först 2030. Frågan om hur Forsbackaområdet ska el-försörjas har redan påbörjats och behöver utredas under projektets gång.

Avstämt: 2022-03-23

5.4.2. Gästrike Vatten

5.4.2.1. Vatten och avlopp

Anslutningen av VA finns med i verksamhetsplanering för 2022 och en kapacitetsutredning har påbörjats. För att kunna svara på hur området kan försörjas behöver kapacitetsutredningen färdigställas. En tidig bedömning är att Forsbacka är intressant att påbörja förstärkningar i VA för både verksamheter och bostäder i och med planerade projekt. Goda förutsättningar för anslutning finns men kräver utbyggnad av ledningsnät till Forsbacka Norra. Tidplan för VA-utbyggnad samt möjliga volymer kräver stöd i kapacitetsutredning.

Avstämt: 2022-03-29

5.4.2.2. Råvatten

FELIX innebär ledningsdragning söder om E16 förbi Forsbacka. Ledningen innehåller fjärrvärme och råvatten mellan Gävle och Sandviken och kan kopplas på verksamhetsområde i Forsbacka norr om E16.

Råvatten förväntas kunna kopplas på via FELIX Q2 2026 med en kapacitet på 50-100 liter/sekund. Mängden kapacitet beror uttag längs hela ledningssträckningen.

Avstämt: 2022-03-29

5.5. Trafikverket

Det är viktigt att tidigt förankra områdets framtid tänkta utveckling med Trafikverket då de som väghållare ansvarar för trafikplatsen vid väg E16, den trafikplats som avses fungera som primär access till området.

5.6. Politik

Förstudien har redovisats för samhällsbyggandsutskottet (SBU) som information 2022-03-24. Politiken gav informellt en positiv inriktning till utveckling av område Forsbacka Norra.

Beslut av projektbeställning förväntas tas upp i Kommunstyrelsen 22-04-12.

DOKUMENTNAMN Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID) 22KS139	SIDA 18 (27)
--	------------	--------------------------------	-----------------

6. Tid

6.1. Övergripande tidplan exploateringsprojekt

Tid för exploateringsprojekt nytt verksamhetsområde Forsbacka Norra

Uppstart 2 månader (TG1, TG2)

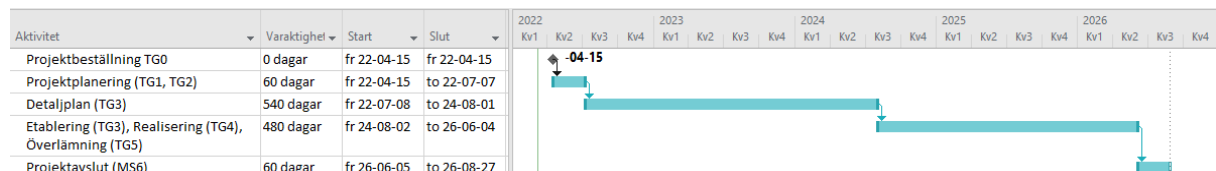
Detaljplan ca 18 månader (TG3)

Etablering ca 16 månader (TG4, TG5)

Avslut 1 månad (MS6)

Totalt 37 månader

Projektbeställning tidigt i Q2 2022 innebär slutförande Q3 2026.



6.2. Timing

I området Ersbo syd längs E4 planläggs för närvarande 90 hektar verksamhetsmark som sannolikt kommer att vara säljbart under 2023. En förstudie har nyligen genomförts för ett markområde strax norr om Bönavägen vid Gävle hamn och det kommer föreslås att starta ett exploateringsprojekt för att tillskapa verksamhetsmark där. Förhoppningen är att kunna sälja den marken 2024. I Tolvforsskogen planeras för ett större verksamhetsområde på närmare ca 300 hektar verksamhetsmark som ska kunna möta många olika behov. Utmaningen med Tolvforsskogen är att tillgången till området är beroende av Trafikverkets arbete med Ostkustbanan samt tillhörande tillfarter och överfarter och området beräknas bli tillgängligt först 2028. Utöver dessa finns ett område inom Västra Kungsbäck, i anslutning till Mackmyra Whisky, som detaljplaneras för kontor och verksamheter.

Det här innebär att Gävle kommun planerar för flera verksamhetsområden för att möta det behov som finns idag. Ett verksamhetsområde i Forsbacka kommer förhoppningsvis kunna inrymma både småskaliga och mer storskaliga etableringar. Storskaliga etableringar kan bli en utmaning i övriga områden, bortsett från Tolvforsskogen. Forsbacka föreslås därför planeras så att marken kan säljas till marknaden under 2025. Projektet bedöms kunna stängas ett år efter försäljningen startas.

För att kunna genomföra projektet på utsatt tid och ha säljbar mark klar till 2025 behöver utredningsarbete och detaljplanearbete startas upp inför inventeringssäsongen 2022. Vid ett antagande att en detaljplan tar 18 månader kan då detaljplanen vinna laga kraft i slutet av 2023, under 2024 kan då projektering av infrastruktur samt utbyggnad ske.

Eftersom området ska genomgå detaljplanprövning finns alltid risk för överklagningar, vid ett överklagande kan projektet försenas flera år. Ett grundligt detaljplanearbete och en väl genomförd medborgardialog minskar risken för överklagning och därmed försening. En annan risk för försening är omprioriteringar och brist på resurser. Om de närmaste fem åren visar samma efterfrågan på verksamhetsmark som nu, bör dock risken för omprioriteringar vara relativt liten. I nuläget är att detaljplanelägga områden för verksamhetsmark en tydlig politisk prioritering.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	19 (27)

Ett viktigt ställningstagande för projektet är att bedöma i vilken takt utbyggnaden av infrastruktur i området bör ske. Vid planläggning av områden för stora etableringar kan det vara relevant att avvakta med utbyggnad av infrastruktur och gator, då det kan vara svårt att förutse hur det bör utformas. Risk finns också att kommunala resurser används i onödan. Antingen tar försäljningen så lång tid att efterfrågan hinner förändras eller så önskar företaget själva planera och bygga ut infrastruktur på sin mark. Det viktiga för Gävle kommun är att skapa en planberedskap för att kunna hantera små och stora etableringar, men inte nödvändigtvis stå med färdigbyggda verksamhetsområden för alla olika typer av behov. Etappvis utbyggnad kan vara en rimlig lösning. Projektet behöver utreda hur detta kan ske och om det är relevant i Forsbacka.

6.2.1. Forsbacka i förhållande till övriga verksamhetsområden.

Det går att konstatera att Gävle planerar för väldigt mycket verksamhetsmark samtidigt. Det är viktigt att dessa etableringar sker med olika typer av verksamhetsmark. Vi kan se i tabell 3 följande typer av områden; handel, stadsnära verksamheter, logistik, tung/lätt verksamhet, större/småskalig verksamhet, hamnnära verksamhet.

Tabell 3, planerade verksamhetsområden innan 2030.

Områden före år 2030	Inriktning	Status	Storlek (ha)	Planerad markförsäljning
Ersbo Syd Etapp 4	Logistik, lätt verksamhet, tung verksamhet,	Detaljplan inför granskning	90	2023-2030
Västra Kungsbäck	Stadsnära verksamheter	Detaljplan inför samråd	20	2023-2028
Södra Hemlingby handel etapp 4	Skrymmande handel	Detaljplan inför samråd	9	2023-2024
Rörberg	Tidigare datacenter/energi intensiv verksamhet	Detaljplan avbruten	100	-
Tolvforsskogen etapp 1	Logistik, lätt verksamhet, tung verksamhet,	Programarbete inför detaljplan pågår	300	2028
Fredriksskans	Hamnnära verksamhetsområde	Förstudie klar	65	2024
Forsbacka	Större etablering, blandad småskalig etablering	Förstudie klar (denna förstudie)	130	2025-2028
Ersbo Syd-väst	Upplag Gävle Energi	Förstudie kan behövas	12	-
Totalt			726	

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	20 (27)

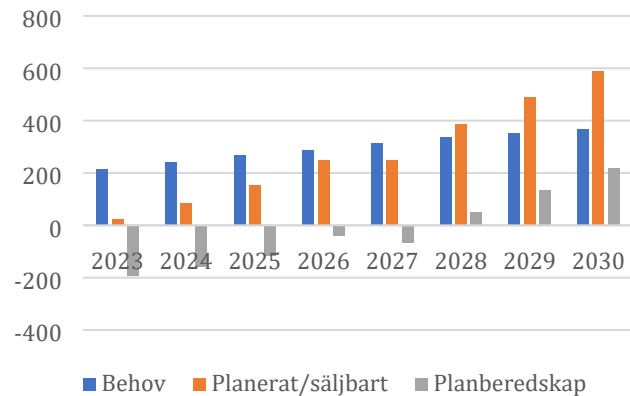
Ett säkerställande av variation är strategiskt viktigt, likväl en spridning över tid när stora områden öppnas upp. Ett verksamhetsområde i Forsbacka bedöms konkurrera starkast med en etablering av verksamhetsområde i Rörberg, både resursmässigt och i tid, storlek och som externt läge. Båda har fördelar, Rörberg som stark koppling till elnätinfrastruktur, och Forsbacka med sitt strategiska läge nära järnvägen och E16. Det bedöms utifrån befintliga interna resurser som svårt att hantera båda dessa projekt samtidigt utan att fördröja tidplaner.

I tabell 4 nedan har en uppskattad utplacering i tid av samtliga verksamhetsområden gjorts, samt en bedömning av framtida behov utifrån marknadsanalysen, men också som tillägg kommunens behov utifrån omvandling av staden, hamnens specialbehov, samt behov från offentliga verksamheter. På det har planberedskapen lagts till för att kommunen ska vara attraktiva och kunna locka till sig etableringar. I tillhörande diagram går att utläsa att om allt byggs enligt planerade aktiviteter så hamnar verksamhetsmarken på en överplanering 2028, såvida inte flera större etableringar landar i kommunen, då inte medräknat Rörberg i rött. Inklusivt Rörberg hamnar kommunen på ett nära 0-värde redan 2025, och väldigt stor överplanering år 2030. Rörberg har tagits bort för att redovisa ett genomförande med Forsbacka utan Rörberg som ses som det närmaste konkurrerande verksamhetsområdet. Rörberg och Ersbo Syd-väst har däremot lagts till som potentiella områden som idag saknar tidplan. Ett fiktivt markförsäljningsår har lagts in i tabellen.

Tabell 4, utbyggnad och behov över tid. Rörberg och Ersbo Syd-väst i rött är exkluderat i beräkningen men har fiktiva försäljningsår utplacerat.

	Område	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summa
Planerat	Ersbo Syd Etapp 4	10	40		40					90
	Västra Kungsbäck		20							20
	Södra Hemlingby handel etapp 4	9								9
	Tolvforsskogen etapp 1						100	100	100	300
	Fredriksskans			50	15					65
	Forsbacka	4		20	53		53			130
		23	60	70	108	0	153	100	100	
	Rörberg			100						100
	Ersbo Syd-väst			12						12
Behov	Evidens	10	10	10	10	10	10	10	10	80
	Hamnen			10						10
	Omvandling	6	6	6	6	6	6	6	6	48
	Handel		10			10				20
	Offentlig				5		5			10
	Planberedskap övrigt	100								100
	Planberedskap Större etablering	100								100
		216	26	26	21	26	21	16	16	
Ackumulerat	Planerat/säljbart	23	83	153	261	248	401	488	588	
	Behov	216	242	268	289	315	336	352	368	
	Planberedskap	-193	-159	-115	-28	-54	78	162	246	

Behovet av planberedskap (hektar)



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	21 (27)

7. Ekonomi

7.1. Exploateringskalkyl

En exploateringskalkyl har gjorts utifrån den konceptuella skissen i förstudien. Kalkylen är gjord med tre etapper, där etapp 1 är befintlig kommunal mark, etapp 2 är mark som kommunen avser införskaffa, etapp 3 är utvecklingsmark för en privat aktör. Etapp 3 kan därför även ses utanför kommunens kalkyl. Etapp 2 innehåller även markköp vilket påverkar den totala ekonomin.

Etapperna är beräknade efter en schablon att 2/3 av området går att etablera som verksamhetsmark. Det ger etapp 1 17ha, etapp 2 53ha, etapp 3 61ha.

Försäljningspris skattas vid ett enklare värdeutlåtande till 200-250kr/m² kvartersmark, därför används 200kr i kalkylen. Vid en högre värdering kan upp emot 65miljoner till läggas till totala intäkter.

Största osäkerheterna ligger i hanteringen av dagvatten, överskottsmassor, antalet löpmeter gata/gc. Osäkerheter finns även utanför kalkylen i kostnader för VA och El som finansieras via taxor.

7.1.1. Grovterrasering

En kostnadsberäkning har gjorts för grovterrasering av den första etappen om 17 hektar. Kostnaden beräknas till 28 miljoner. En bedömning bör göras under exploateringsprojektet av vilka påslag på försäljningspris som kan göras i förhållande till nyttan med en grovterrasering i tidigt skede.

Tabell 5. Exploateringskalkyl i enlighet med konceptuell skiss i förstudien.

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

7.2. Driftkalkyl

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

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	22 (27)

8. Resurser för genomförande

8.1. Vilka personresurser krävs för att genomföra åtgärden

Bedömda personalresurser för exploateringsprojekt inklusive detaljplan och utförande av allmänplatsmark. Projektet bedöms som ett medelstort uppdrag.

Resurser som bedöms behövas över hela projekttiden är:

- Sponsor 200
- Planarkitekt 450
- Projektledare 700
- Miljöutredare 150
- Kommunekolog 50
- Trafikplanerare 100
- Investeringsprojektledare 1400

8.2. Hur är den fördelad över kompetenser?

Se ovan.

8.3. Hur är den fördelad över tid?

Tiden är fördelad med större delen av tidsåtgången enligt följande fördelning:

Uppstart 2 månader (TG1, TG2) – Projektledare, sponsor

Detaljplan ca 18 månader (TG3) – Projektledare, planarkitekt, miljöutredare, kommunekolog, trafikplanerare

Etablering ca 16 månader (TG4, TG5) – Projektledare, Investeringsprojektledare

Avslut 1 månad (MS6) – Projektledare, sponsor

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	23 (27)

9. Beskrivning av möjligheter och risker

Möjligheter

- Området bedöms initialt ha goda förutsättningar att tillgodose ett behov för verksamhetsmark för storskaliga etableringar.
- Området har god förbindelse med väg och inte minst järnväg. En unik platsspecifik och eftertraktad förutsättning.
- Flera markägare har aviserat ett intresse att delta i en utveckling av området.
- Närliggande infrastrukturprojekt med en ny dragning av större fjärrvärmeledning mellan Gävle och Sandviken skapar förutsättningar för god och hållbar uppvärmning i området samt ger möjlighet att försörja området med processvatten (genom förläggning av procesvattenledning i fjärrvärmeschakt).
- En lokalisering som har goda förutsättningar att genom sitt läge även tillgodose behov av verksamhetsmark i närliggande kommuner och på sikt utvecklas in i Sandvikens kommun. God mellankommunal samverkan.
- En lokalisering som idag till viss del redan är ianspråktagen som verksamhetsmark vilket kan bidra positivt till ett framtida genomförande.
- Närliggande känsliga funktioner så som bostäder bedöms fortsatt kunna samexistera med ett verksamhetsområde och det finns goda förutsättningar att skapa ytor som fungerar som buffert/skydd mellan verksamheter och bostäder.
- Möjlighet till en flexibel struktur med stort utbud av olika typer av tomter för olika former av verksamheter.
- Kan nyttja befintlig trafikplats.

Risker

- Pågående verksamheter kan få viss negativ påverkan på sin möjlighet att bedriva verksamhet under pågående utvecklingsprocess.
- Närboende i området kan påverkas av planens genomförande och kan komma överklaga ett framtida planarbete.
- Natur och kulturhistoriska värden samt strandskydd på platsen kan påverka hur området kan disponeras och påverka hur stor del av området som kan komma kunna utvecklas som verksamhetsområde.
- Dagvattenhantering och hydrologiska förutsättningar i området kan komma påverka områdets struktur och medföra att områden undantas för utveckling av verksamhetsmark, dock finns goda förutsättningar att skapa ett väl fungerande verksamhetsområde som är robust mot t.ex. klimatförändringar och kan hantera höga temporära vattenflöden.
- Kommunalekonomiska åtaganden kan komma bli stora innan mark är tillgänglig för försäljning.
- Överenskommelse mellan kommun och markägare inte går i lås vilket kan påverka vilka delar av området som kan exploateras vidare.
- Ev. krävs markförvärv från Gävle kommun för att säkra genomförande.



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	24 (27)

- Vatten- och spillvattensituationen är initialt osäker och kräver ytterligare utredning innan det kan fullt ut klarläggas när området kan vara försörjt med vatten och avlopp.
- Osäkerhet i närtid rörande tillgång på elkraft i området för framför allt storskalig elintensiv verksamhet.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	25 (27)

10. Sammanvägd bedömning

Sammantaget är bedömningen att ett arbete med att omvandla/utveckla ett moderna flexibelt verksamhetsområde i norra delen av Forsbacka har god genomförbarhet och väl uppfyller kommunens och näringslivets önskemål. Platsen har goda kommunikationer där det finns förutsättning för verksamheter att använda miljömässigt hållbara transportsätt (järnväg) om så önskas. Bedömning är att timingen just nu är optimal för att se över möjligheten att skapa ytterligare verksamhetsmark i denna del av kommunen och under förutsättning att redovisade nyckelfrågor kan hanteras vidare på ett tillfredställande sätt så bedöms genomförbarheten i tidplanen som god vilket bidrar till att Gävle kommun på ett bättre sätt kan svara upp mot marknadens krav på verksamhetsmark.

Föreslagen etablering har stöd i gällande översiktsplan och redan idag finns detaljplanen, områdesbestämmelser som stödjer användningen verksamheter. Ett flertal verksamheter finns också redan idag etablerade på platsen, vilket är positivt för ett fortsatt genomförande, men ger förutsättning att initialt använda redan uppförd infrastruktur på platsen.

Men för att säkra ett genomförande i närtid behöver frågeställningar rörande teknisk försörjning falla på plats. Hur området ska försörjas med vatten- och spillvatten samt hur området kan förses med tillräckligt mycket elkraft är idag osäkert och en fördjupad dialog krävs med berörda aktörer för att fullt ut kunna klarlägga utvecklingens omfattning.

I ärendet beredning så är behovet att planlägga aktuellt området tydligt och detta medför att inom ramen för exploateringsprojektet så behöver en ny detaljplan tas fram. Att planlägga området är en demokratisk process där sakägare och grannar blir en del av prövningen och en viss risk för ett överklagande finns alltid. För att minimera risken för överklaganden är det viktigt att föra en aktiv och öppen dialog mellan aktörer, markägare och närliggande verksamheter och bostäder för att tidigt fånga och hantera frågeställningar som uppstår med anledning av tänkt exploatering.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	26 (27)

11. Förslag till nästa steg/processbild (medskick)

11.1. Vad är nästa steg?

Nästa steg bör vara att beställa ett exploateringsprojekt och beställa ett planuppdrag, förutsatt att initiativet prioriteras.

11.2. Strategiska medskick beställning

- All försäljning av kommunal mark föreslås avstanna tills exploateringsprojektet har en tydligare bild av områdets framtida utveckling.
- Utbyggnaden bör dra nytta av den befintliga infrastrukturen som finns för att minimera risken vid etableringen av de första etapperna.
- Utbyggnaden bör säkerställa att en större sammanhängande yta med potential för minst 80-100 hektar kan förberedas utan större investeringar i infrastruktur. Planberedskap, anslutningsväg och möjlighet till anslutning av VA och elkraft bör säkerställas. Ytan bör även ha anslutningsmöjlighet till järnvägen. Detta för att kunna locka en större etablering och dra nytta av områdets styrkor.
- Utifrån ovanstående punkt bör området motsvara 100-150 hektar säljbar mark. Med tanke på risken för bortfall av markytor vore det rimligt att inledningsvis sikta på ca 130 hektar eller mer.
- Området bör kunna hantera etableringar av mindre storlek för att bredda marknaden av verksamhetsmark i Gävle kommun.
- Bergvik Skog's mark väster om området bör köpas in så snart en prioritering av projektet kan initieras.
- Området bör tillgängliggöras för anställda utan tillgång till bil. Ett hållplatsläge längs E16 skulle göra området tillgängligt för resande med kollektivtrafik, samtidigt som boende i Forsbacka får en ökad möjlighet till kollektivt resande. Utred också hur koppling ska ske mellan ev hållplats vid E16 och in i området.
- Exploateringsprojektet bör säkerställa att läget nära järnväg tillvaratas. Detta gör området mer unikt i jämförelse med andra verksamhetsområden inom kommunen.
- Projektet bör se över behovet av att möjliggöra fastigheter i entréläge för E16 som servicefastigheter med restaurang, hälsovård eller annan verksamhet som gör området mer attraktivt som arbetsplats.
- Projektet bör utreda de befintliga verksamheternas möjligheter för omlokalisering vid behov av denna mark.
- Det är viktigt att inte bara fokusera på ytbehov för verksamhetsmark. Olika verksamheter ställer olika krav på verksamhetsmarken. Målet med utbyggnaden av ny verksamhetsmark bör vara att förutom ytbehovet skapa en variation som fyller olika verksamheters behov.
- I och med att en privat aktör deltar behöver en tydlig kvalitetsnivå förmedlas för hela området, samt en tydlighet i inriktning och strategi för utvecklande av området. Förslagsvis tas denna strategi fram med den privata aktören.



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudie Verksamhetsmark i Forsbacka, Forsbacka Norra		22KS139	27 (27)

- En bedömning om grovterrasering innan försäljning av mark bör föregås av en massbalansberäkning för att se om nyttan kan överväga kostnaden för projektet.

12. Bilagor/Referenser

Marknadsanalys Evidens

Färdplan för Gävle kommuns näringslivsarbete

ÖP 2030, Översiktsplan Gävle kommun år 2030, med utblick mot 2050, antagen 11 december 2017

Exploateringskalkyl, Verksamhetsmark i Forsbacka Norr om E16