

Uppgjord av Anders Norgren		Nr Dnr. 22KS116	
Godkänd av		Datum 2022-03-01	Rev Referens



Beställning exploatering projekt för Bönaliden , Norrlandet 1:1, 3:1 och Bönan 1:1

Innehåll

1	Bakgrund.....	1
2	Förväntningar	1
3	Påverkande omgivning.....	3
4	Organisation, rapportering och överlämning	4

1 Bakgrund

Initiativet handlar om att bygga på Norrlandet där det i den fördjupade översiktsplanen som antogs i Kommunfullmäktige den 26 mars 2012 finns områden utpekade som bostadsområden och som inte tidigare exploaterats. Områdena har goda förutsättningar för att bidra till Gävle kommuns behov av ytterligare småhus i attraktiva lägen områdena finns listade nedan fem områden kommer. Område B36, B37, B38, B39 och B41 kommer att hanteras inom en och samma detaljplan och dessa områden förbinds via en ny förbifartbönan som finns redovisad i den fördjupade översiktsplanen och den kommer att förbättra trafikmiljön betydligt.

Område B36 Bönaliden, etapp A.
 Område B37 Bönaliden, etapp B.
 Område B38 Bönaliden, etapp C.
 Område B39 Bönaliden, etapp D.
 Område B41 Bönaliden, etapp F.

2 Förväntningar

2.1 Förväntningar på projektet

Projektet förväntas leverera ytterliga cirka 100 bostäder som det i dag är stor brist på inom Gävle kommun. Dessutom byggs en väg, förbifart Bönan för att möjliggöra en möjlighet att förbättra trafiksituationen i Bönan och att förbättra gång och cykelbanan mot Utvalnäs. Det har i närtid varit förfrågningar politiskt angående tillgången på kommunala småhustomter.



Uppgjord av Anders Norgren		Nr Dnr. 22KS116		
Godkänd av		Datum 2022-03-01	Rev	Referens

En tidig kalkyl visar på att 100 bostäder beräknas kosta inklusive förbifartsväg 20 mkr + 30 mkr = 50 mkr intäkter 62 mkr netto 12 mkr.

Detaljplanen innehåller fem områden från B.36, B37, B38, B39 och B41 här byggs också en förbifartsväg men ny gång och cykelbana som är en förutsättning för att dessa fyra områden ska kunna byggas. Här är det viktigt att komma igång i ett tidigt skede med vägplaneringen och byggandet av densamma en förprojektering av vägen finns utförd i förstudien.

B.36 Bönaliden, etapp A Ca 20 friliggande villor eller villor byggda i grupp kan byggas på en blockig höjd norr om Engeshöjden.

B.37 Bönaliden, etapp B Ca 20 friliggande villor eller villor byggda i grupp kan byggas i en sluttning nordväst om Bönaviken.

B 38. Bönaliden, etapp C Ca 8 villor kan byggas i en sluttning ovanför stigen mot Lillsjön.

B 39. Bönaliden, etapp D Ca 25 lägenheter i mindre flerbostadshus kan byggas på höjden väster om platsen för vårdkasen.

B. 41 Bönaliden, etapp F 20-40 lägenheter eller villor i grupp kan byggas på höjden bakom Böna skola. Platsen kan också vara lämplig för ett s.k. trygghetsboende. Möjlighet till utsikt mot havet.

2.2 Förväntningar på arbetet i kommande fas

I kommande fas ska projektledaren upprätta en detaljerad tidplan med tydligt markerade tollgates, milstolpar och beroenden som är styrande för projektet.

En preliminär projektplan ska upprättas och stämmas av med sponsor

En detaljerad 5 års budget för projektet ska upprättas och stämmas av med sponsor och ekonom på SG.

En detaljerad lista på utredningar som kommer att behövas tas fram tillsammans med detaljplanehandläggaren och beställas. Några finns identifierade nedan.

- Naturvärdesinventering
- En kulturhistorisk utredning
- En utredning om huvudmannaskap är viktigt i ett tidigt skede
- Dagvattenutredning

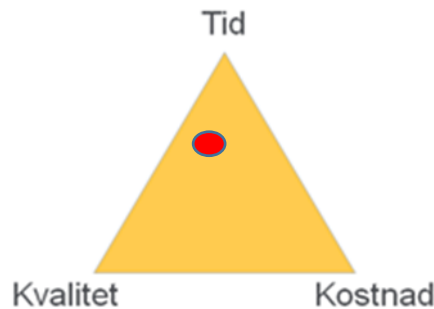
En ansökan om planbesked ska tas fram och stämmas av med sponsor före beställning.

Se checklistor i XLPM. Inför varje tollgate så dessa kan stämmas av med sponsor inför varje tollgate beslut.



Uppgjord av Anders Norgren		Nr Dnr. 22KS116		
Godkänd av		Datum 2022-03-01	Rev	Referens

2.3 Projektets prioritering



Här är alla tre aspekter viktiga men kvalité väger lite tyngre eftersom det är ett känsligt område vi ska exploatera där vissa delar ligger inom riksintresse för kulturmiljö, därefter tid eftersom det är stor brist på småhustomter i Gävlekommun idag. Kostnader är alltid viktig, och där är aspekten att kommunen här har lagt stora kostnader i utbyggnaden av vatten och avlopp samt el och fiber investeringar som man nu kommer att kunna nyttja fullt ut.

3 Påverkande omgivning

Projektet ska följa gällande lagstiftning för hälsa, säkerhet och miljö och ska beaktas såväl i planeringen som genomförandet. Andra lagar som styr hanteringen och framdriften av projektet är bland annat plan- och bygglagen, miljöbalken, kommunallagen och lagen om offentlig upphandling.

I området finns fornminnen enligt fördjupad översiktsplan som behöver hanteras vid detaljplaneprocessen.

3.1 Intressenter

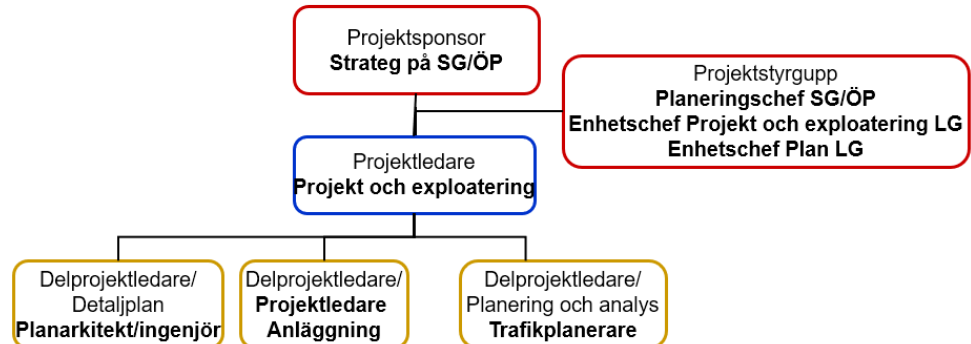
- Gästrike Vatten Vatten Kopplat till utbyggnad och drift av VA
- Gävle Energi Kopplat till utbyggnad av fjärrvärme el och opto
- Markägare / sakägare I anslutning till området
- Gästrike återvinnare
- Exploatörer



Uppgjord av Anders Norgren	Nr Dnr. 22KS116		
Godkänd av	Datum 2022-03-01	Rev	Referens

4 Organisation, rapportering och överlämning

Projektorganisation



Projektstygupp

- Att se till att de allokerade resurserna finns tillgängliga för projektet
- Att aktivt stödja och uppmuntra projektledaren.
- Att stödja projektet i fråga om kompetensallokering, prioriteringar och problemlösning.
- Att bidra till projektarbetet med sina individuella färdigheter och erfarenheter.

Projektsponsor

Projektets interna beställare och den som är ekonomiskt och kommersiellt ansvarig för projektet och dess slutresultat.

- Ansvarar för att fatta affärsbeslut i projektet, inklusive tollgate-beslut.
- Är sammankallande och ordförande för projektstyrgruppen.



Uppgjord av Anders Norgren		Nr Dnr. 22KS116	
Godkänd av		Datum 2022-03-01	Rev Referens

Projektledare

- Leda projektet mot dess mål i enlighet med överenskommelsen med projektspensorn.
- Samordnar delprojekten.
- Rapportera förändringar i tidplan, budget och resultat till sponsor.
- Säkerställa att alla de aktiviteter i projektledningsprocessen som krävs för ett projektgenomförande av hög kvalitet och ett framgångsrikt projektgenomförande utförs.

Delprojektledare

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

4.1 Överlämnande

Utbyggd allmän plats ska överlämnas till Drift och Förvaltning för framtida drift eller GA.

VA – nätet överlämnas till Gästrike Vatten AB för framtida drift och avtalshandläggning med kommande exploatörer.

Dagvattenanläggning – Drift och Förvaltning eller GA

Kvartersmark för försäljning övergår i Linjearbete och handläggs av Drift och Förvaltning enligt framtagna försäljnings principer.

Slutrapport godkänd av styrgrupp.

DATUM OCH SIGNATUR

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

