



Omställning av Tallåsvägen

Lars Bergmark

Lena Isokivelä

Bakgrund

- Välfärd Gävle har sedan huset byggdes varit hyresgäst för plan 2-6
- Nu har Välfärd sagt upp hyreskontraktet och slutdatum är 2024-10-01
- Därmed behöver AB Gavlegårdarna hitta annan hyresgäst alt annan inriktning för de delar av huset som berörs
- Detaljplanen medger endast äldreboistäder med handel i bottenvåning

Från detaljplanen:

Bebyggelse

Den planerade byggnaden, sju bostadsvåningar, är tänkt att byggas ovanpå den befintliga del av affärsbyggnaden där ICA-butiken ligger idag, på vinkelutbyggnaden mot nordväst.

Byggnaden innehåller 40 grupp-lägenheter på ca 30-35 m² och 12 lägenheter för seniorboende.

Gruppboendena ligger i förslaget på plan 3 - 6. Varje plan har ett större gemensamhetsutrymme som är orienterat mot söder där en altan föreslås.

Seniorboendena som föreslås ligga på plan 7 och 8 har en lägenhetsfördelning på 1-, 2- och 3-rok. Mellan minsta och största lägenheten skiljer det ca 20 m². Dessa lägenheter har egna balkonger.

På plan 2 kommer bl a den administrativa funktionen och lägenhetsförråden att finnas. Plan 1 en mellanvåning föreslås utnyttjas till omklädning för personal och som uppställningsplats för bl a rullstolar.

Huset

- I det berörda delarna finns:
- Plan 2 innehåller fläktrum, lägenhetsförråd, omklädningsrum och vissa gemensamhetsytor
- Plan 3-6 innehåller totalt 40 st 1-rumslägenheter i storlekarna 28,7 -33,1 m²
- Plan 7-8 innehåller totalt 12 st "vanliga" lägenheter i storlekarna 1-3 RoK



Känn dig hemma!



Avstamp för ny användning för byggnaden

- Ägardirektiv
- Affärsplan
- Färdplan Nya sätt att bo
- Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Handlingsplan för en Äldrevänlig kommun



Ägardirektiv

- syftet med bolagets verksamhet

• Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.

• Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

• Verksamheten svftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder och upplåtelseformer. • Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.

• Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas på att möjliggöra boende för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden.

• Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster goda och trygga boendemiljöer.

• Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.

• Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

• Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.

• Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder. • Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.

• Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

• Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.

• Bolaget ska utveckla bostadsbeståndet så att det bidrar till en väl fungerande bostadsförsörjning i hela kommunen

För ett gott liv i ett Gävle som hänger ihop

Ett grönare Gävle

Alla ska ha nära till vackra miljöer där man vill ta av sig skorna

Fler levande stadsdelar

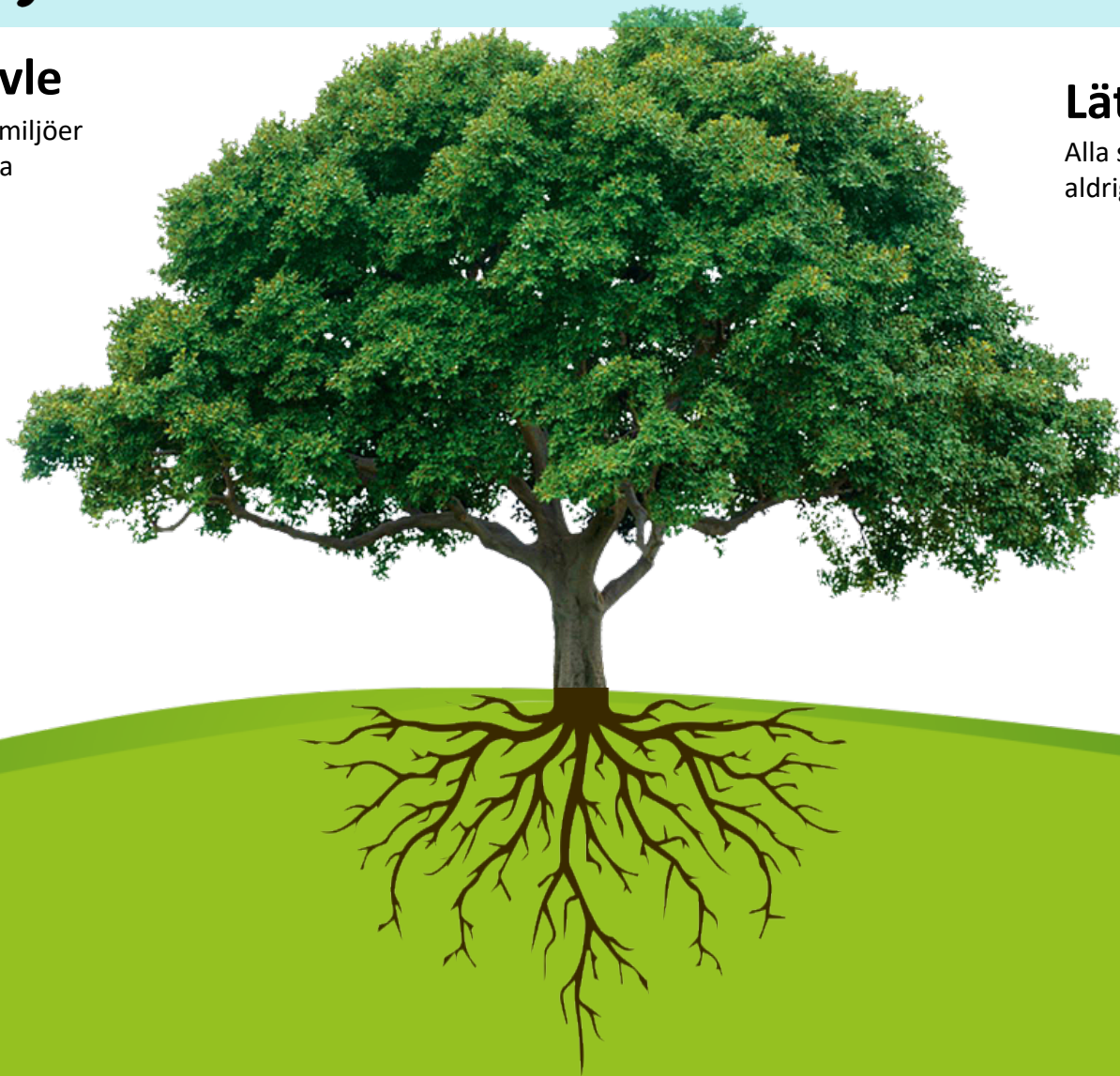
Alla ska ha nära till det som ger livskvalitet

Ett tryggare Gävle

Alla ska kunna känna sig trygga där de bor

Lätt att leva hållbart

Alla kan och behöver bidra till en bättre värld



Lätt att få en bostad

Alla ska mötas av en bostadskö som aldrig står still

Nya sätt att bo

Alla ska kunna hitta en bostad som passar i livet – just nu

Lätt att vara hyresgäst

Alla möten med våra boende ska ske över förväntan



Vi ska vara innovativa i att skapa nya boendeformer och gemensamma lokaler.

Känn dig hemma!

Vi lever våra liv på olika sätt och i olika typer av konstellationer, men bostäderna ser ändå likadana ut som de gjort under årtionden. Allt fler människor - Gavlegårdarnas hyresgäster är inget undantag – efterfrågar lösningar som passar just deras individuella behov. Samtidigt lanseras fler och fler idéer kring hur vi kan bli bättre på att dela saker, lokaler och tjänster med varandra. Som bostadsbolag utmanas vi på många sätt. Högt ställda klimatmål och dyra byggkalkyler behöver i slutändan ge hyror som känns rimliga för människor med vitt skilda livsvillkor. Här krävs att vi hittar innovativa lösningar som gör byggnader och boendeformer mer flexibla.

ÅR 2027

- ... har Gavlegårdarna skapat fler lägenheter i befintligt bestånd för större familjer och till rimlig hyra.
- ... har Gavlegårdarna testat nya och innovativa boendelösningar – på olika sätt och på flera håll i beståndet.
- ... har Gavlegårdarna flera exempel på gemensamma ytor som blivit trygga mötesplatser. Här finns olika funktioner som återbruk, delning och arbetsplatser som även kan nyttjas av Gavlegårdarnas medarbetare.
- ... har Gavlegårdarna utrett möjligheten att hyra ut bostäder där färre saker ingår och som därmed får en billigare hyra.



Handlingsplan för äldrevänlig kommun

Aktivitet	Ansvar
Bibehålla befintlig modell för trygghetsboende samt utveckla attraktiva boendelösningar för äldre	AB Gavlegårdarna Styrning och stöd Gävle Välfärd Gävle
Säkerställa kvarboende i stadsdelen genom möjlighet till tillgänglighetsanpassade bostäder i alla stadsdelar	Styrning och stöd Gävle AB Gavlegårdarna Välfärd Gävle

[WHO Global Network for Age-friendly Cities and Communities \(arcgis.com\)](https://www.arcgis.com/)

Känn dig hemma!





Känn dig hemma!

Vad gör vi nu, planen framåt

- Ansöker om planbesked
- Teknisk utredning för att se vilka möjligheter det finns för ombyggnation samt möjliga lösningar för att tillskapa en tillgänglig utemiljö
- Kunskapsinhämtning, studiebesök, omvärldsspaning
- Utreder och tar fram ett förslag på ett koncept



Känn dig hemma!

Inspiration

[SällBo -Helsingborgshem](#)





Känn dig hemma!

www.gavlegardarna.se