



UPPRÄTTAD AV Anna Hedqvist Utvecklare	GODKÄND AV Lars Wedlin Avdelningschef	DOKUMENTNUMMER (ID) SG-STÖ-5127-2	SIDA 1 (10)
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.....	6
4.	Förutsättningar och beroenden.....	7
5.	Tid	10
6.	Ekonomi	10
7.	Resurser för genomförande.....	10

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

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 i kommande process.

1. Inledning

1.1. Kort beskrivning

Initiativet handlar om att bygga bostäder på Norrlandet där det i den fördjupade översiktsplanen som antogs i Kommunfullmäktige den 26 mars 2012 finns sju 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. Eftersom det är två områden B 25 och B45 som inte geografiskt ligger nära övriga områden är planen att dessa två områden kommer att hanteras som egna detaljplaner och egna exploateringsprojekt. Denna planering är kommunicerad med LG så det finns samsyn i detta. 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 B25 norr om Gröndal området skall innehålla förslag på en förskola. kommer att hanteras som en egen detaljplan som innehåller en förskola.

Område B45 Tångberget ligger norr om församlingshuset i Utvalnäs och gränsar till naturreservat Tångberget. Här kan 20 – 40 bostäder byggas som flerbostadshus eller radhus alternativt villor.

1.2. Frågans ursprung / bakgrund

Initiativet har väckts av exploateringsstrateg på övergripande planering under hösten 2020 och föreslagits i samråd med övriga strateger på övergripande planering. Det råder i dag en stor efterfrågan på småhus och övriga bostäder i området Norrlandet / Bönan och det finns goda förutsättningar för att bli en bra utveckling av bostadsområdena. Samtliga föreslagna områden ingår i verksamhetsområde för VA och kommer att bidra till en effektivare utnyttjande av den

1.3. Beställare av förstudien

Planeringschefen Lars Wedlin fattade beslut om att förstudien skulle påbörjas.

1.4. Utförare av förstudien

Exploateringsstrateg på styrning och stöd har genomfört förstudien i samråd men tjänstemän från Plan och bygg och Projekt och exploatering vid Livsmiljögävle. Externa konsulter har anlitats för upprättande av förslag som underlag inför kommande exploateringsprojekt och detaljplanearbete. Detta efter samråd med planchef och planingenjör. En förprojektering av vägen är utförd för att säkerställa vägens läge och här har projektledare Projekt och exploatering deltagit och granskat den förprojektering som gjorts för att säkerställa läget på vägen förbifartbönan.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	3 (10)

1.5. Tidsåtgång och tidpunkt för förstudiens genomförande

Förstudien beräknas påbörjas Q 3 2021 och den skall vara avslutad den Q 1 2022.

Uppskattad tidsåtgång ca 300 timmar var av 100 timmar från Livsmiljö Gävle och eventuellt externt stöd.

2. Åtgärden

2.1 Vad är det som ska göras?

Samtliga sju områden ska detaljplaneläggas i tre olika detaljplaner och med uppskattningsvis 150 – 180 bostäder.

Den första detaljplan är tänkt att innehålla fyra områden från B.36, B37, B38, B39 och B41 här byggs också en förbifartsväg som är en förutsättning för att dessa fyra områden ska kunna byggas.

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.



En detaljplan innefattar område B.25 Norr om Gröndal. I detta område ska en förskola planeras in enligt samråd med utbildning Gävle. Delar av området kan få utsikt över havet.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	4 (10)



Här kan ca 25 villor eller grupphus byggas i ett högt läge ovanför Gröndal enligt fördjupad översiktsplan.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	5 (10)

En detaljplan är tänkt innehålla B.45 Tångberget Skogsmark och hållmarker norr om församlingshuset i Utvalnäs. Gränisar till föreslaget naturreservat Tångberget. Delar av området kan få milsvid utsikt över havet. Här kan 20-40 lägenheter byggas som flerbostadshus eller grupphus/villor.



DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	6 (10)

2.2 Var ska det göras?

Gävle kommun har idag brist på småhustomter och boende i havsnäralägen både efterfrågan och statistiken pekar på att småhus är en väldigt populär boendeform.

Illustration nedan av Bönaliden



2.3 När behöver det göras i tid?

Projektet har föreslagits att påbörjas under Q1 2022 delvis eftersom andra småhusområden flyttats fram i tid av olika orsaker och framför allt eftersom det är stor brist på småhustomter i dagsläget. Samt att Gävle kommun behöver attraktiva lägen för att Gävle skall kunna växa.

3 Kvaliteter

3.1 Gestaltning

När det gäller gestaltningen så skall vi alltid sträva efter att ha en god gestaltning i synnerhet i Norrlandet / Bönan som har bevarandevärde intressant kulturmiljö som är viktig att värna om. Cristina Englund på Sweco arcitects har haft ett uppdrag att göra ett första förslag på utformningen av områdena med förslag på hustyper med områdesvägar och anslutningsvägar. Förslaget på områdes utformning i enighet med den fördjupade översiktsplanen som antogs i

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	7 (10)

Kommunfullmäktige 26 mars 2012. Förslaget utgör ett underlag till förstudien och behöver vidareutvecklas under detaljplaneprocessen.

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

3.3 Socialt

Gävle kommun har ett socialt hållbarhetsprogram 2019 – 2023 som gäller i tillämpliga delar och som ska finnas med under detaljplaneprocessen.

4 Förutsättningar och beroenden

4.1 Politiskt

Gävle växer och det finns en tydlig och enig politisk inriktning på att Gävle ska fortsätta att växa och att skapa nya attraktiva bostadsområden är viktigt för att locka till inflyttning. Det har i närtid varit förfrågningar politiskt angående tillgången på småhustomter.

4.2 Ekonomiskt

Ekonomiskt ser områdena alla förutsättningar för att bli en bra affär för kommunen där även den tidigare utbyggnaden av VA och el / fiber nu kan utnyttjas fullt ut.

4.3 Socialt

Gävle kommun har ett socialt hållbarhetsprogram 2019 – 2023 som gäller i tillämpliga delar och som ska finnas med under detaljplaneprocessen.

4.4 Mark och miljö

En ny förbifartbönan (ca 1200 m) kostnadsbedömd till 20 mkr i 2022 års värd enligt PM förprojekteringen av vägen. Enligt fördjupad översiktsplan byggs vägen för att leda trafiken förbi Bönan och möjliggöra B 36 till B41.

När det gäller infrastruktur så är den utbyggd vad det gäller VA och el / fiber och verksamhetsområde VA är redan bildade vilket även bidrar till att nyttja den redan utbyggda infrastrukturen.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	8 (10)

Ärendet har dragits i forumet nya ärenden den 10 mars och följande synpunkter inkom

- Stadsarkitekt påpekar att skissunderlaget behöver bearbetas och visar på en inte självklar mix ny bebyggelse i aktuella områden. Strukturen och innehållet behöver fortsatt få en bättre relation till platsen och en karaktär som samspelar med kommunens önskade exploatering på platsen.
- Planarkitekt menar att kommunen i likhet med de tankar som framfördes i samband med utveckling av AME- området behöver beskriva en karaktär av vilken typ av exploatering kommunen vill se i området och gärna exemplifiera dessa med exempel från andra projekt.
- Kommunantikvarie noterar att förslaget är eller i närheten av områden där kulturhistoriska lämningar och ev. fornlämningar kan påträffas och en kulturhistorisk inventering behöver fortsatt tas fram i fortsatt arbete.
- Kommunekolog anser att en naturvärdesinventering behöver göras i ett fortsatt arbete.
- Planchef anser att de olika delarna (områdena i förstudien) behöver förtydligas sinns emellan och att det behöver funderas runt bland annat hur många detaljplanen exploateringsprojektet genererar. En djupare strategisk diskussion behövs inför fortsatt arbete.
- Trafikplanerare noterar att de gärna skulle ta del av aktuell förprojektering av den nya vägen och att de förutsätter att vägsektionen också innehåller gång- och cykelväg.

4.5 Byggnadsteknik

I det kommande exploateringsprojektet kommer en förbifart att byggas för att tillskapa en bättre trafiksituation i Bönan och med en ny gång och cykelväg som kommer att förbättra trafiksituationen för dom oskyddade trafikanterna betydligt. Vägen möjliggör även att fler bostäder kan byggas enligt den fördjupade översiktsplanen.

4.6 Geografi

Det geografiska läget efter kusten mot den havsliga infarten mot Gävle gör att områdena kommer att ge många Gävlebor en möjlighet att bo vid ett av Gävle mest attraktiva lägen och att vi här kan möjliggöra områden för småhus som vi idag har stor brist på är väldigt viktigt.

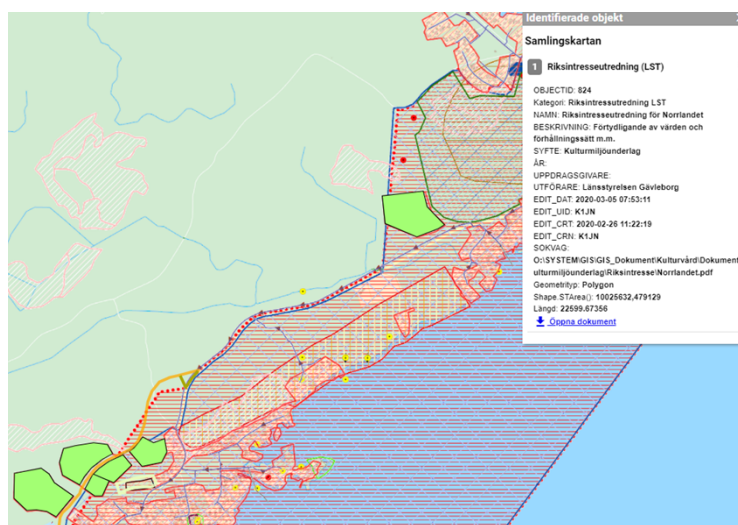
4.7 Plan

Bönan med sin närhet till Gävles kust har idag många värden att ta hänsyn till både vad det gäller natur och kulturmiljö och det pågår även ett långsiktigt projekt att säkra kulturmiljön nedanför Bönavägen där det finns ett stort behov av att få till moderna detaljplaner som tar hänsyn till den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet.

DOKUMENTNAMN	GODKÄND AV	DOKUMENTNUMMER (ID)	SIDA
Förstudiemall	Lars Wedlin Avdelningschef	SG-STÖ-5127-2	9 (10)

Vissa områden B 38, B 39, B41 och B 45 ligger inom riksintresset för kulturmiljö enligt bild nedan.

- En naturvärdesinventering behöver beställas
- En kulturhistoriskutredning behöver beställas
- En översyn av huvudmannaskap och utfarter är viktig i ett tidigt läge.
- Det är viktigt att se över karaktären för kommande området, det tidiga skissunderlaget som redovisades behöver bearbetas ytterligare i samband med detaljplanen



4.8 Samverkan med andra kommuner, aktörer etc.

Under förstudien kommer följande aktörer att delta i samverkan:

- Gävle Energi
- Gävle vatten
- Livsmiljö Gävle

5 Tid

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

6 Ekonomi

En tidig kalkyl visar på att 140 exploaterings projektet för bostäder beräknas kosta inklusive förbifartsväg 20 mkr + 40 mkr = 60 mkr intäkter 108 mkr netto 48 mkr.



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

7 Resurser för genomförande

7.1 Vilka personresurser krävs för att genomföra åtgärden

Bedömda personalresurser för exploateringsprojekten inklusive detaljplaner och utförande av allmänplatsmark.

Resurser som kommer behövas är:

- Sponsor 180
- Planarkitekt 1200
- Projektledare 800
- Miljöutredare 200
- Landskap 200
- Trafikplanerare 200
- Investeringsprojektledare 450
- Kommunekolog 150