



Gävle
KOMMUN

Nyhamn Hållbarhetsprogram

2023.08.22

www.gavle.se

Innehåll

Inledning	4
Medverkande	4
Bakgrund	4
Policydokument	5
Förebilder	6
Näringen	8
Hållbarhetsprogrammet	10
Vision	12
Vision för Nyhamn	13
Lätt att leva, arbeta och mötas hållbart	14
1.1 Hållbara transporter	14
1.2 Effektiv och intelligent energianvändning	16
1.3 Robust vattenhantering	18
1.4 Utvecklande ekosystemtjänster	20
1.5 Klimatsäkrad och klimatpositiv	21
1.6 Ren mark, luft och rent vatten	23
Erbjuder det goda livet för alla	24
2.1 God bostadsmiljö	24
2.2 Delaktighet och inkludering	27
2.3 Blandad och multifunktionell	29
2.4 Tillgänglig och nära i tid och rum	31
2.5 Välkomnande identitet, mål- och mötesplatser	32
2.6 Aktiverande och upplevelserika stadsmiljöer	34
2.7 Trygg och jämlik servicetillgång	36
Gävles gröna tillväxtmotor	38
3.1 Lokalproduktion och cirkularitet	38
3.2 Grönare näringsliv	40
3.3 Varierat och växande näringsliv	41
3.4 Resurseffektiv och miljöeffektiv infrastruktur	42
3.5 Ta vara på platsens värden	44
3.6 Ekonomi i balans	45
Stadsbyggnadsprinciper	46
Utformning av kvartersmark	47
Utformning av gatumark	48
Utformning av platser	49
Innovation	50
Genomförande	51
Markanvisning	52
Detaljplaner	52
Byggande	53
Placemaking	53
Förvaltning	54
Planeringsverktyg	56

Nyhamn Hållbarhetsprogram

Författare: Gävle kommun ☒

Foto: xxxxx ☒

Illustrationer: xxxxx ☒

Tryckt av: xxxxx Upplaga: xx st ☒

Gävle kommun 20xx. Citera gärna men ange källa. ©

Inledning



Karta: Planområdet Nyhamn

Medverkande

Hållbarhetsprogrammet har tagits fram av en projektgrupp i samråd med berörda tjänstepersoner och politiker på kommunen.

Projektgrupp

Henry Grew, planarkitekt, Gävle kommun
Elin Byström, planarkitekt, Gävle kommun
Erik Apel, planeringsstrateg, Gävle kommun
Ida Mangsbo, konsult, Skoog Arkitekter
Alexander Ståhle, konsult, Spacescape
Moa Rydell, konsult, Spacescape

Bakgrund

Gävle kommun har inlett ett planeringsarbete med Näringen där stadsdelen Nyhamn utgör den första etappen. Näringen är Gävle kommuns största stadsomvandling genom tiderna. Dagens verksamhetsområde planeras om för en blandad stadsdel med 6000 nya bostäder och 450 000 kvadratmeter lokalyta. Planområdet är 232 hektar.

Utbyggnadsplanerna bygger på ett avtal mellan staten, regionen och kommunen för infrastruktursatsningar och bostadsbyggande. En förstudie har genomförts som identifierat planeringsförutsättningarna. Dessa är relativt svåra och innefattar både förorenad mark, järnvägsbarriärer, översvämningsrisker, grundvattentäcker, sättningsproblem samt undermåliga verksamhetslokaler.



FN:s globala hållbarhetsmål

I förstudien formulerades vision och mål för Näringen som är en viktig utgångspunkt för den kommande fördjupande översiktsplanen och planeringen av kommande etapper. Nyhamn är den första etappen. För att säkerställa att en hållbar utveckling nås från första etappen inleddes planeringen med framtagnad av detta hållbarhetsprogram samt en parallell mobilitetsutredning som ska säkerställa hållbara mobilitetslösningar i Nyhamn. Dessa utgör underlag för det kommande planprogrammet för Nyhamn.

Policydokument

Globala hållbarhetsmål

FN:s globala hållbarhetsmål inom Agenda 2030 är en viktig utgångspunkt för all nationell planering i Sverige. För detta hållbarhetsprogram är i synnerhet mål 11 om Hållbara städer och samhällen grundläggande.

Nationella hållbarhetsmål

De nationella hållbarhetsmålen är viktiga för den fysiska planeringen. Däribland återfinns miljömålen, folkhälsomålen, tillgänglighetsmål, näringspolitiska mål och transportpolitiska mål. I Plan- och bygglagen samt i Miljöbalken står det även om hållbart stadsbyggande.

Översiktsplan Gävle kommun År 2030

I "Framtidsbild 2030" lyfts tre övergripande mål och ett befolkningsmål fram:

- Gävle är en av Sveriges bästa miljökommuner, där tillväxt leds i hållbar riktning
- Attraktiva livsmiljöer i stad och på landsbygd
- Gävle kommun - en tillväxtmotor i regionen
- 120 000 invånare i Gävle kommun år 2030

Målen är i sin tur nedbrutna till strategier och riktlinjer som är vägledande för den fortsatta planeringen av Gävle kommun.

Miljöstrategiskt program (2020)

Under många år har ambitionen varit och är att Gävle är en av de bästa miljökommunerna att leva, verka och vistas i. Det miljöstrategiska programmet (MSP 2.0) vill ytterligare höja kommunens ambitioner inom miljö- och klimatområdet:

- Gävle kommun ska vara en klimatneutral kommun senast 2035 för att säkra kommande generationers rätt till goda livsmiljöer och välfärd.
- Alla invånare ska ha tillgång till rent vatten, ren luft och välkomnande naturområden med hög biologisk mångfald.
- Gävle kommunkoncern ska möjliggöra för invånare och näringsliv att leva miljömässigt hållbart i Gävle.

Planeringsriktlinjer för Gävle växer (2018)

Planeringsriktlinjer för Gävle växer är en sammanställning och ett politiskt förtydligande av de allra senaste planeringsunderlagen.

- Mer Gävle inom 5 km!
- Mer levande stadskärna!
- Mer hållbart resande!
- Mer mötesplatser!
- Mer park, hav och å!
- Mer blandad och jämlik stad!
- Mer Gävle för pengarna, innovativt och klimatsmart!

Socialt hållbarhetsprogram (2019)

Socialt hållbarhetsprogram för Gävle kommun har tagits fram för att säkerställa att kommunen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor och vistas i Gävle kommun idag och i framtiden. Ett

hållbart samhälle betalar sin egen välfärd och sker varken på bekostnad av andra samhällen eller framtida generationer. Dessutom säkrar ett hållbart samhälle de sociala förutsättningar som krävs för ömsesidighet, samarbeten och omställning, inom samhällets egna gränser, liksom utanför. Barn och unga beaktas därför särskilt i programmet. Hållbarhetsprogrammets fyra målområden är 'jämslida och jämlika villkor', 'delaktighet och inflytande', 'ickediskriminering' och 'trygghet'.

Färdplan klimatneutralt Gävle 2035

2020 fattades beslut om att Gävle ska bli en klimatneutral kommun till 2035, inklusive konsumtionsutsläpp. Det är ett av de mest ambitiösa målen i Europa och ett viktigt beslut för att Gävle ska kunna begränsa utsläppen inom ramen för Parisavtalet. Genom samarbetet med Viable Cities och NetZeroCities arbetar Gävle för att vara klimatneutrala territoriellt 2030.

Klimatfärdplanen visar att det är två områden som särskilt behöver prioriteras i det fortsatta arbetet:

- Transportsektorns utsläpp måste drastiskt minska genom främst en snabb övergång till hållbara resor som kollektivtrafik, cykel och gång och fossilfria fordon. Kollektivtrafiken och cykelinfrastrukturen ska fortsätta byggas ut och fler laddplatser och förnybara tankställen ska tillkomma i kommunen.
- Omställningstakten i byggsektorn måste öka där stål, cement och transporter står för majoriteten av utsläppen. Kommunen ska införa masshantering, byggvarulogistik och ställa högre krav på bränsle, material och återvinning i byggprocessen.

Kretsloppsplan 2021-2025 för Gävle kommun

Kretsloppsplanen antogs 2021 och är en lagstadgad plan som alla kommuner i Sverige ska ha. Den är ett redskap i arbetet med att ställa om till en cirkulär ekonomi för att minska uttaget av nya naturresurser. Kretsloppsplanen visar på fem målområden:

- Förebygga avfall
- Minska gifter i kretsloppet
- Återanvända
- Återvinna
- Hålla rent och snyggt

Länk till: [Kretsloppsplan Gävle kommun 2021-2025.pdf](#)

Bostadsförsörjningsprogram (2016)

Målen för bostadsförsörjningen i Gävle kommun är att:

- Minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen.
- Alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.
- Utbudet av bostäder ska vara attraktivt och bidra till inflyttning i kommunen.
- Bostäder och bostadsområden i kommunen ska utvecklas mot att vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Arkitekturpolicy (2020)

Arkitekturpolicyn för Gävle är i första hand avgränsad till 2,5 km-staden som växer och har som förutsättning att all bebyggelse i Gävle stad och stadsdelar som uppförs är arkitektur och ska kunna beskrivas genom sin arkitektoniska kvalitet. Stadsbyggnadsprinciperna i Arkitekturpolicyn genomsyrar hela hållbarhetsprogrammet.

Förebilder

Med visionen "En av Europas hållbaraste stadsdelar" blir det intressant att studera och inspireras av andra stadsbyggnadsprojekt. Regeringskansliet lät Spacescape och Actinate genomföra en studie av internationell best practice 2019. Till denna lista går att lägga ett antal fler projekt i Sverige som kommit långt inom hållbar stadsutveckling.

- Nordhavnen (Köpenhamn)
- HafenCity (Hamburg)
- Busholmen (Helsingfors)
- Confluence (Lyon)
- Järla sjö (Nacka)
- Norrtälje Hamn (Norrtälje)
- Lomma Hamn (Lomma)
- Husarviken (Stockholm)
- Bo01 (Malmö)
- Hornsbergsstrand (Stockholm)
- Hplus (Helsingborg)

Läs mer på <https://www.spacescape.se/project/internationella-exempel-pa-hallbar-stadsutveckling/>



Nordhavnen, Köpenhamn



Norrtälje Hamn



Norrtälje Hamn



Bo01, Malmö



Confluence, Lyon



Bo01, Malmö



Näringen

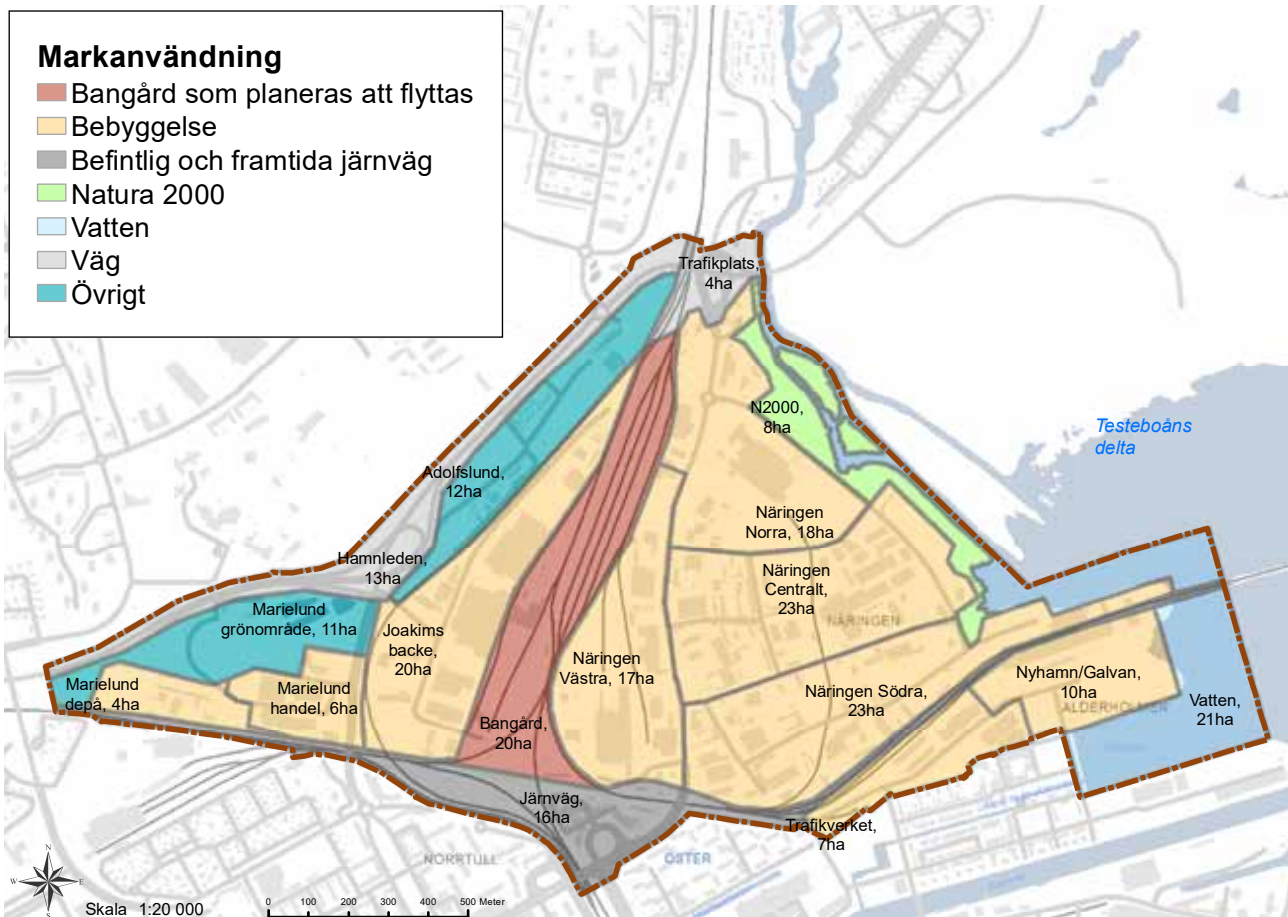
Näringen

Nyhamn ingår i stadsutvecklingsområdet Näringen. Förstudien för Näringen är en viktig utgångspunkt för planeringen av Nyhamn. Syftet med förstudien var att samla in och sammanställa kunskap och analyser om

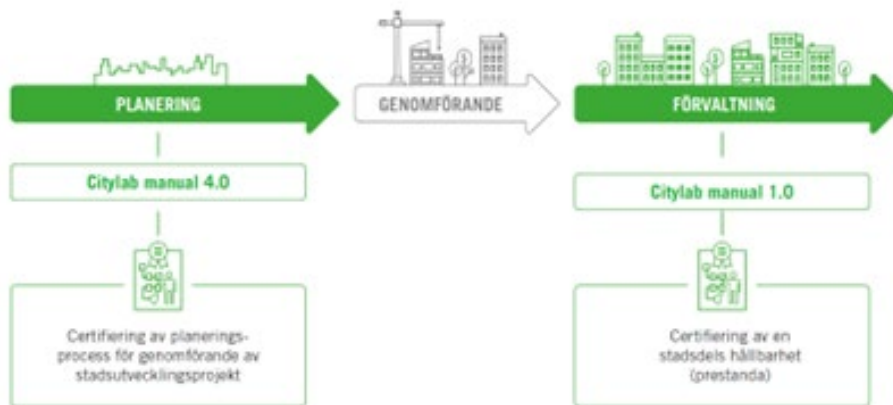
Näringsens förutsättningar inom framför allt mark, miljö, ekonomi och basinformation om området. En målbild som möjliggör det övergripande målet att skapa en av Europas mest hållbara stadsdelar togs fram inom ramen för förstudien.



Visionen för Näringen är ”En av Europas mest hållbara stadsdelar år 2040”.



Planområdet för Näringen.

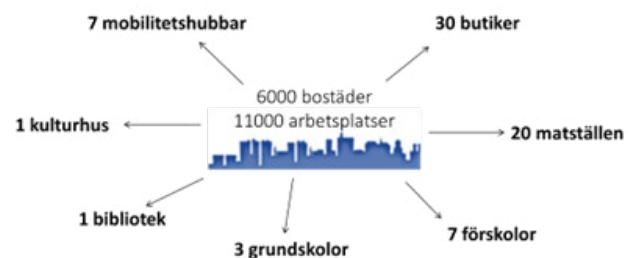


Citylabs certifieringar hos SGBC.

Hållbarhetscertifiering

Hållbarhetsprogrammet för Nyhamn ska möjliggöra och förenkla en hållbarhetscertifiering av planeringsprocess för genomförande av stadsutvecklingsprojekt inom systemet CityLab 4.0. Citylab drivs av Swedish Green Building Council och syftar till att säkerställa en process som ska leda till hållbar stadsutveckling, från planering till genomförande.

Certifieringen sker i tre steg och syftar till att kvalitetssäkra planeringsunderlag och säkerställa en organisation som kan genomföra en hållbar stadsutveckling.



En första uppskattning av servicebehovet i det framtida Näringen. (Spacescape & Skoog 2022)

Hållbarhets- programmet

Vision

Hållbarhetsmål

Strategier

Indikatorer

Stadsbyggnadsprinciper

Hållbarhetsprogrammets fem delar: vision, hållbarhetsmål, strategier, indikatorer och stadsbyggnadsprinciper.

Detta hållbarhetsprogram bygger på fem delar som alla hänger ihop. Överst och först kommer visionen som pekar på vad vi vill uppnå på Nyhamn på lång sikt för att sträva mot att Näringen som helhet ska bli en av Europas hållbaraste stadsdelar. Hållbarhetsmålen är övergripande och gäller för hela Näringens utbyggnad. Dessa togs fram i arbetet med förstudie för Näringen. Därefter följer delmålen samt strategierna som visar hur hållbarhetsmålen konkretiseras för Nyhamn i form av strategiska åtgärder, lösningar och utformningar. Varje hållbarhetsmål och strategi ges en eller flera mätbara indikatorer. Indikatorerna är ett mått på måluppfyllelse som ger ett riktvärde för hur målet skall uppnås.

Alla indikatorer gäller för hela Näringen men indikatorerna får olika tyngd i varje utbyggnadsetapp pga platsspecifika förutsättningar.

Indikatorerna är koordinerade med certifieringssystemet Citylab (4.0).

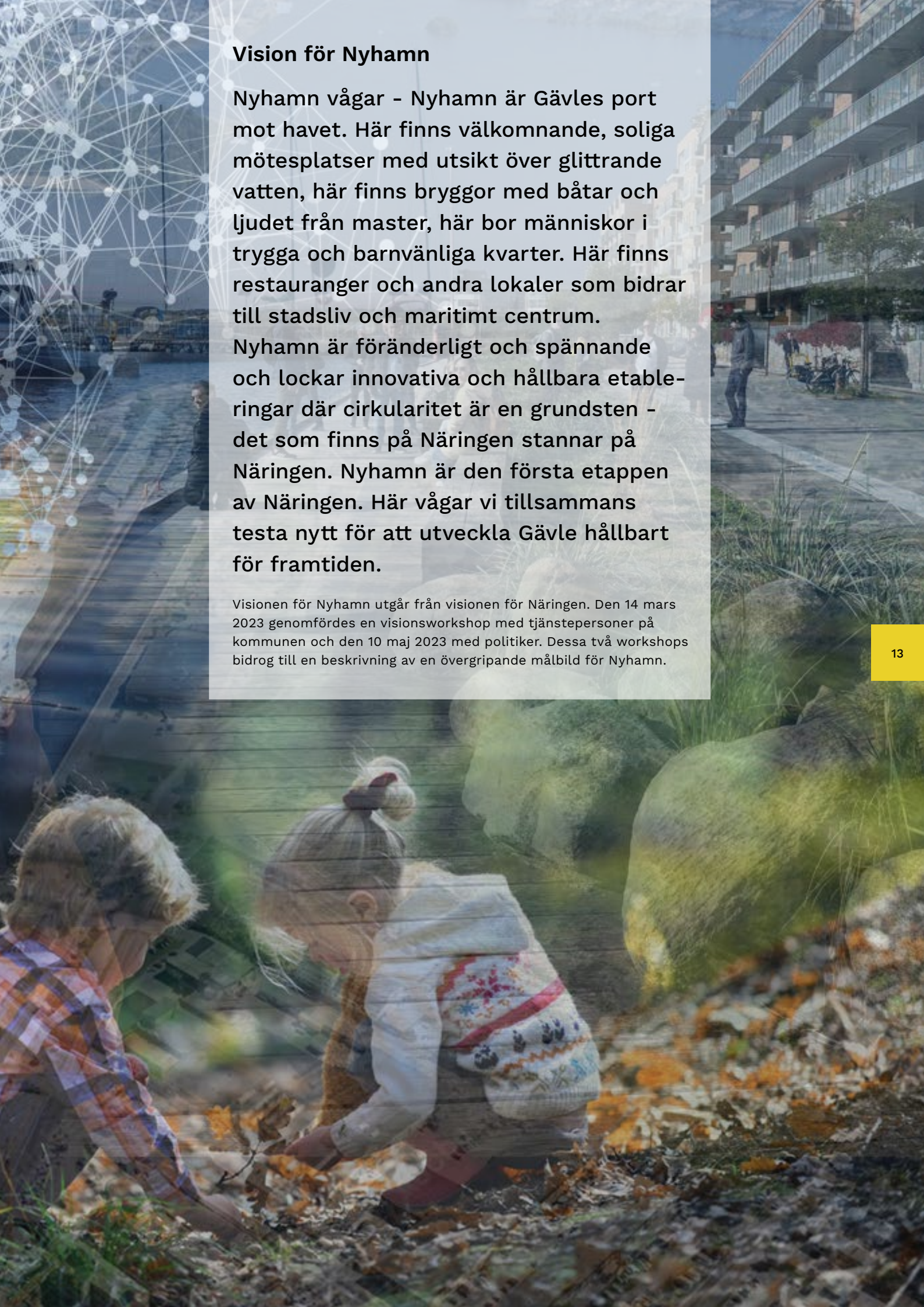
Slutligen beskriver stadsbyggnadsprinciperna hur områdets olika delar gestaltas i en helhetlig fysisk livsmiljö.

Hållbarhetsprogrammet avslutas med en beskrivning av hur hållbarhetsprogrammet ska fungera i planeringens olika skeden från program till bygg och anläggning.



Vision

”Nyhamn
vågar”



Vision för Nyhamn

Nyhamn vågar - Nyhamn är Gävles port mot havet. Här finns välkomnande, soliga mötesplatser med utsikt över glittrande vatten, här finns bryggor med båtar och ljudet från master, här bor människor i trygga och barnvänliga kvarter. Här finns restauranger och andra lokaler som bidrar till stadsliv och maritimt centrum.

Nyhamn är föränderligt och spännande och lockar innovativa och hållbara etableringar där cirkularitet är en grundsten - det som finns på Näringen stannar på Näringen. Nyhamn är den första etappen av Näringen. Här vågar vi tillsammans testa nytt för att utveckla Gävle hållbart för framtiden.

Visionen för Nyhamn utgår från visionen för Näringen. Den 14 mars 2023 genomfördes en visionsworkshop med tjänstepersoner på kommunen och den 10 maj 2023 med politiker. Dessa två workshops bidrog till en beskrivning av en övergripande målbild för Nyhamn.

Lätt att leva, arbeta och mötas hållbart

1.1 Hållbara transporter

Det ska vara lättare att välja gång-, cykel och kollektivtrafik framför den egna bilen. Mobilitetshus ska kunna samnyttjas och vara gemensamma för boende, besökare och verksamheter och uppföras med möjlighet att erbjuda andra transportsätt som exempelvis bilpool och cykeluthyrning. Nya lösningar behövs för att brygga över och minska barriäreffekten av Hamnleden och Hamnspåret samt minska deras omgivningspåverkan.

Citylab: 13. Transporter

Prioritera och ge plats åt hållbara transporter

I Nyhamn är gång, cykel och kollektivtrafiken det självklara valet för vardagstransporter därför att vi vill uppnå ett kostnadseffektivt, miljövänligt, jämlikt och hälsofrämjande transportsystem. Nyhamn ska främja delade transportformer för att uppnå resurseffektivitet och minska utsläppen av koldioxid och främja hälsan för invånarna i området. Det innebär att delningstjänster som cykel- och elbilpooler används för att minska behovet av att äga en egen bil. Parkeeringsplatser, bilar och el/lastcyklar delas i stor utsträckning i så kallade mobilitetshus där alla mobilitetstjänster samlas.

Stadsdelen ska designas för cyklister och gångtrafikanter med breda och trygga cykelbanor och promenadvägar, god belysning och hänsyn till behoven hos personer med funktionsnedsättning. Busstrafik prioriteras i gatunätet, medan gående och cyklister ges prioritet i gatukorsningar. Antalet parkeringsplat-

ser minimeras och marknadsprissätts. Kampanjer och andra mjuka åtgärder uppmuntrar invånarna att välja hållbara resalternativ som cykling, gång och kollektivtrafik.

Indikator

- Minst 80% hållbara transporter (gång, cykel, kollektivtrafik)
- Max 50% av gatumarkens yta för motortrafik

Kommunicera "värdet av ett bilfritt liv"

För att de boende i området ska känna sig fria och trygga med valet av transportmedel är det viktigt att informera om möjligheterna som uppstår när hushållet inte äger egen bil, utan löser transporter med kollektivtrafik, cykel, gång och bilpool. En kampanj tas fram för att kommunicera "värdet av ett bilfritt liv."

Anlägg cykelstråk på Redargatan

Det är cykelavstånd från Nyhamn till centrala Gävle. Nyhamn kan bli en självklar cykelstadsdel. Det är då av största vikt att det är tryggt och säkert att cykla inom stadsdelen och till centrala Gävle. Därför bör det anläggas cykelbanor på huvudgatan Redargatan som leder till centrum. Cykelbanans bredd bör vara minst 3 meter för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet.

Indikator

- Max 500 meter till huvudcykelstråk

Anlägg busshållplats på Redargatan

Boende och arbetande i Nyhamn skall lätt kunna ta sig till övriga Gävle och centralstationen med buss. Bussen bör om möjligt ges separata körfält för bästa framkomlighet. Trygga, säkra och väderskyddade busshållplatser bör anläggas på Redargatan närmast flest Nyhamnsbor.

Indikator

- Minst 90 % av bostäderna ska nå hållplatser inom 300 meter

Skapa lokalgatunät med gångfartsgator

Det lokala gatunätet i Nyhamn är främst till för gående, utevistelse, grönska och angöring. De utformas som gångfartsgator, vilket betyder att gatan har ett jämnt golv (ej trottoarer) och en begränsad fordons hastighet på 5 km/h. Angöringsplatser finns för rörelsehindrade och besök. Träd och planteringar mjukar upp gatan.

Indikator

- Minst 50% gångfartsgata av gatunätet

1.2 Effektiv och intelligent energianvändning

Integrerad energiproduktion i kvarter och på allmän plats behövs samtidigt som målet är att energianvändandet ska minska. Energianvändningen lokalt ska också ske i symbios med övriga energisystem för optimal systemnytta. Lågtempererad fjärrvärme bör användas. Stadsdelen bör vara energipositiv.

Citylab: 6. Energi

Forma och placera byggnader energieffektivt

Byggnaders volym, placering och utformning har betydelse för energianvändningen. Utformningen ska göras med målsättningen om en energipositiv stadsdel i åtanke. En genomtänkt utformning kan bidra till att mer värme från solen tas tillvara eller avskärmas för att hushålla med uppvärmnings- och kylinsatser. Studier av exponering för UV-strålning och värmeeffektivitet görs i tidigt skede vid framtagandet av bebyggelsestrukturen. Detta är en aspekt som ska vägas in i gestaltningen av området och vägas mot andra intressen, till exempel stadsrummens skala, hänsyn till omgivningen, bullernivåer, yteffektivitet och övriga boendekvaliteter.

Indikator

- Max 50 kWh (Atemp) per kvm per år
- Minst 80% är lågenergibyggnader

Möjliggör lokal energiproduktion och energilagring

Eftersom Nyhamn ska vara en energipositiv stadsdel är det avgörande att potentialen för förnybar energiproduktion, till exempel från solen eller havet, tas tillvara och nya lösningar för detta uppmuntras. Detta kan påverka gestaltningen av såväl byggnader som offentliga platser. På Nyhamn är målet att ha så mycket producerande tak som möjligt. Produktion av el är en aspekt, matproduktion och produktion av andra ekosystemtjänster är andra exempel. Tekniska anordningar, till exempel solpaneler, ska vara med som en medveten förutsättning vid gestaltandet av byggnaden eller platsen. De tekniska lösningarna ska kunna tas bort eller ersättas med nyare teknik utan att detta påverkar byggnadens gestaltning och karaktär i stort. Lokal lagring av energi kan hjälpa till att stabilisera elnätet genom att minska spänningssvängningar och öka tillgängligheten av förnybar energi. Det kan också bidra till att minska kostnaderna för elförsörjning genom att utjämna toppar och dalar i efterfrågan.

Indikator

- Minst 50% av takytan ska vara producerande tak

Möjliggör mätning och styrning av energianvändning

Varje bostad bör ha en mätare och ett system som gör det möjligt för varje hushåll att styra och betala för sin egen energianvändning. Mätning, visualisering och individuell styrning av el och varmvattenanvändning ska vara standard i Nyhamn. Digitala informationstavlor samt förenings- eller samfällighetsappar kan användas för att underlätta hållbar livsstil som tex kollektivtrafikanvändning, återbruk, bokningssystem för gemensamhetslokaler och delningslösningar för mobilitet och sällananvända prylar som tex verktyg.

Indikator

- Minst 20% återanvänd spillenergi

Installera lågtempererad fjärrvärme

Med konventionella lösningar för uppvärmning och kylning blir det svårt att uppnå en energipositiv stadsdel. Lågtempererad fjärrvärme är ett system för fjärrvärme som distribuerar värme vid lägre temperaturer än traditionell fjärrvärme. Vanligtvis levereras fjärrvärme vid en temperatur på cirka 70–90°C, medan lågtempererad fjärrvärme levereras vid cirka 30–55°C. Fördelen med lågtempererad fjärrvärme är att det gör det möjligt att använda mer energieffektiva värmepumpar och andra teknologier för att producera och distribuera värme, vilket kan leda till betydande energibesparingar. Dessutom kan lågtempererad fjärrvärme användas för att kyla byggnader under sommarmånaderna genom att använda kalla vattenkällor eller andra kylsystem, vilket ytterligare minskar energiförbrukningen. Inom projektet utreds om värmen från grävatten, havsvattnet eller spillvärme från Gevalia kan bidra till värmeåtervinning i området.

Indikator

- Minst 80% lågtempererad fjärrvärme



1.3 Robust vattenhantering

Vattentäkten Gävle-Valboåsen måste säkras långsiktigt. Infiltrationen bör inte minska. Förutom att hantera påverkan från miljöföroreningar i marken behöver vattenanvändningen effektiviseras och nya systemlösningar och försörjningsmodeller skapas. Gråvatten och svartvatten hanteras i säkra avloppssystem.

Citylab: 5: Vatten

Ta hand om och rena dagvatten lokalt

Dagvattnet ska hanteras som en resurs, som tillför estetiska värden och fungerar för bevattning av grönska. Utrymme för dagvattenhantering ska ingå som en förutsättning vid gestaltningen av såväl det offentliga rummet som bebyggelsen i sig. Det lokala omhändertagandet varierar beroende på platsens förutsättningar, till exempel med hänsyn till gatornas önskade karaktär, tillgång till grönska, topografi eller markens beskaffenhet. Nyhamn gränsar mot Inre fjärden som är en vattenförekomst där god vattenstatus inte uppnås. Genom att planera och bygga med en hållbar dagvattenhantering ska stadsdelen bidra till att vattenstatusen i Inre fjärden på sikt blir god genom att halterna av föroreningar i dagvattnet hålls låga. Dagvattenlösningarna bör ha kapacitet att omhänderta normalt förekommande framtida nederbörd samt inbegripa sekundära avrinningsvägar vid extrema regn. Motortrafikpåverkat vatten ska renas. Eventuella snöupplag bör också ingå i lösningen. Flödesvägar och lågpunkter bör redovisas och ytor av särskild betydelse ur dagvattensynpunkt ska identifieras och reserveras i tidigt skede. I stora delar av Nyhamn är förutsättningar för infiltration dåliga pga höga vattennivåer i mark (hav). Det finns också föroreningar i marken som kan spridas vid ökad infiltration. Därför är det främst ytlig rening, fördröjning och avledning som är relevant för Nyhamn. Om rent vatten kan avledas direkt till hav eller kanal behövs inte ett fördröjningskrav.

Indikator

- Bevattning av gårdar och parker ska till minst 50% ske med återanvänt dagvatten

Skydda grundvattentäkten och ytvattenrecipienter

Vattenskyddsområde för Gävle-Valboåsen ska skydda vattenförekomster som är viktiga för dricksvattenförsörjningen mot åtgärder som kan påverka vattenförekomsten. Skyddsföreskrifter för grundvattentäkter längs Gävle-Valboåsen (21FS 2006:33) finns kopplade till vattenskyddsområdet. Tillförsel av vatten till åsen och vattentäkten görs endast där det är möjligt med hänsyn till föroreningar i mark och vatten. Inga

åtgärder som kan påverka vattentäkten negativt utförs. Spridningsrisken till vattentäkten minskar om efterbehandling av förorenade områden utförs i Nyhamn.

Indikator

- 100% av motortrafikpåverkat dagvatten renas

Installera vattensnåla system

Vattenanvändningen i Nyhamn ska effektiviseras. T.ex. så bör samtliga bostäder i Nyhamn och verksamheter förses med teknik som minskar vattenförbrukningen. Smarta bevattningssystem där dagvatten kan användas i trädgårdar och grönytor för att övervaka och anpassa bevattningen efter vädret och jordens fuktighet kan användas. De kan också anpassas efter olika zoner, där olika växter har olika bevattningsbehov. Smarta duschsystem kan spara vatten genom att övervaka vattentemperaturen och trycket för att undvika överdriven användning av vatten. De kan också anpassas för att sluta flöda när den förinställda duschtiden har nåtts. Smarta toalettssystem kan spara vatten genom att använda olika mängder vatten för olika behov. Till exempel kan de använda mindre vatten för urinering och mer vatten för avföring. Smarta läckagedetektorer kan övervaka vattenanvändningen i hemmet och varna för eventuella läckor. Genom att upptäcka och åtgärda läckor i tid kan stora mängder vatten sparas. Smarta vattenfilter kan användas för att rena och återanvända vatten från duschar, handfat och tvättmaskiner. Genom att använda återvunnet vatten kan stora mängder dricksvatten sparas.

Indikator

- Max 50% av normal årlig vattenförbrukning



1.4 Utvecklande ekosystemtjänster

Näringens grönska och biologiska mångfald är så gott som obefintlig och ska därför utvecklas med attraktiv stadsgrönska och vattenkontakt som behöver vara multifunktionell för att möjliggöra fler ekosystemtjänster och klimatanpassningsåtgärder. Till exempel behövs åtgärder för att säkerställa grundvattenkvaliteten och vattenkvaliteten i Testeboåns delta, möjliggöra svalkande skugga som hindrar skadlig UV-strålning, hantera dagvatten och samtidigt erbjuda spontanaktivitetsytor och parkaktiviteter.

Testeboåns delta är naturreservat och Natura 2000. Testeboåns delta ska förstärkas och strandbiotoper ska utvecklas.

Citylab: 3. Grönstruktur

Planera för grönska på mark, väggar och tak

Nyhamn ska upplevas som grönt, både på kvartersmark och allmän platsmark. Vegetationen bör ha ett tydligt året-runt-perspektiv samt biologiskt tillhållande en variation av blomning och frukter som gynnar insekter, djur och fågelliv under full växtsäsong.

Grönska svalkar och minskar värmeöar. Även bostadsgårdar ska bidra till att stärka ekologiska funktioner i området, genom att erbjuda kvalitativ grönska och funktioner som stärker den ekologiska infrastrukturen. Gårdarna ska därför planeras med tillräckliga ljusförhållanden och planteringsdjup som möjliggör träd och annan högvärdig vegetation. Vegetation på tak och fasader välkomnas och är ett sätt att tillgodosätta behovet av grönska i området. Möjligheten att integrera grönska i arkitekturen ska i förekommande fall tas med som en förutsättning tidigt i gestaltungsprocessen. Grön bebyggelse ska som regel betraktas som ett komplement till, och inte en ersättning för, väl fungerande gröna bostadsgårdar. Grönnytefaktorn ska användas i detaljplaner.

Indikator

- Minst 0,7 grönytefaktor på kvartersmark

de ytor som har högst potential för trädplantering. Riktlinjer för trädplantering på kvartersmark och allmänplatsmark tas fram. Samarbete mellan kommun, fastighetsägare och ideella organisationer kan bidra till att hitta möjligheter för trädplantering. Det kan också sprida kunskap om värdena med träd och skötseln av dessa.

Indikator

- Minst 30% krontäckning eller grönyta

Skapa strandbiotoper och rev

Nyhamn ligger i anslutning till deltat och med nya strandbiotoper kan Nyhamn bidra till deltats biologiska mångfald och ekosystem. Naturvärdesinventeringar och landskapsekologiska analyser ska visa om det behövs åtgärder. Möjlighet att bygga nya rev för fiskeproduktionen undersöks i anslutning till Nyhamn.

Indikator

- Minst 80% bevarad eller kompenserad biologisk mångfald

Plantera träd på gårdar, gator och i parker

I enighet med Green Cities Europe används 3-30-300-regeln som innebär att man från sin bostad, arbetsplats och skola ska kunna se tre träd, att varje stadsdelskvarter ska ha minst 30% krontäckningsgrad och att alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde. För att uppnå målet på minst 30% krontäckning i Nyhamn så krävs att träd planteras på alla möjliga ytor, på gårdar, gator och i parker. Efter att ha gjort en analys av området bör man prioritera

1.5 Klimatsäkrad och klimatpositiv

Nyhamn är ett område i Gävle som påverkas av skyfall och av klimatförändringar i form av risker för höga vattennivåer. De geotekniska förutsättningarna i området är komplexa. Därför är klimatanpassning prioriterat i Nyhamn, för att området ska kunna vara väl anpassat till det förändrade klimatet. Byggnader och anläggningar behöver också vara mer hållbara, multifunktionella och driftmässigt effektiva för att tillsammans skapa en nytta för miljön.

Byggprocessen behöver vara hållbar med mycket låga klimatutsläpp. Det gäller alltifrån anläggning och masshantering till design, materialval och bygglogistik.

Citylab: 2. Klimatpåverkan och resurser, 4. Klimatanpassning

Säkra bebyggelse för framtida havsnivåer

I och med framtida klimatförändringar förväntas havsnivåerna öka. Den dimensionerande nivån för Näringen är 100-årshögvatten år 2100 inklusive vinduppstuvning samt en säkerhetsmarginal. Säkerhetsmarginalen ska ta hänsyn till ytterligare havsnivåhöjningar efter år 2100 och osäkerheter som följer med ett långt planeringsperspektiv. Vägar bör läggas över den dimensionerande nivån för att säkra framkomlighet, framför allt till och från området samt för utrymning. Även dränering och dagvattenutlopp behöver anpassas för framtida havsnivåer. Ny bebyggelse ska vara översvämningssäkrad upp till nivån +2,3 m enligt RH2000. Samhällsviktig verksamhet ska klara +2,8 m och samhällsviktig nyanläggning, dvs verksamhet med lång livslängd eller mycket viktig funktion, ska vara översvämningssäkrad upp till nivån +3,3 m. Stränder, kajer och anslutning mot Gävle Strand ska utformas på ett medvetet landskapsarkitektoniskt sätt så att en väl gestaltad livsmiljö skapas. Hänsyn måste även tas till att skydda bebyggelsen mot negativa effekter vid ett 100-årsregn.

Indikator

- Byggnationer ska klara översvämning upp till +2,3 meter, samhällsviktig verksamhet ska klara +2,8 och samhällsviktig nyanläggning ska klara översvämning upp till + 3,3 enligt RH2000

Säkra byggnader och viktiga gator för 100-årsregn med rinnvägar och översvämningssytor

Stora delar av Näringen och Nyhamn riskerar att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Stadens grönska ska användas för att mildra effekterna av kommande klimatförändringar som ökade

nederbörds mängder och fler skyfall. Vegetation och markbäddar utnyttjas för infiltration och fördröjning där så är möjligt och dagvattendammar ska vara dimensionerade för att klara av stora mängder nederbörd. Bebyggelsen och det offentliga rummet ska vara utformat och höjdsatt så att översvämningar vid skyfall inte orsakar skador på byggnader eller viktiga funktioner. Öppna rinnstråk måste finnas med lutning mot havet. Samhällsviktig verksamhet bör inte placeras nära stora rinnstråk och lågpunkter. Dimensionerande nivå vid skyfall är 100-årsregn med klimatkfaktor. Samhällsviktig anläggning och verksamhet ska ha en säkerhetsmarginal på 0,5 m till nivån. Övrig byggnation ska ha en marginal på 0,2 m. Vägnetet, framför allt evakuerings- och räddningstjänstgator, bör säkras upp till maximalt 0,2 m vattendjup vid 100-årsregn.

Indikator

- Samhällsviktig anläggning och verksamhet ska ha en säkerhetsmarginal på 0,5 m till nivån för beräknat 100-årsregn med klimatkfaktor. Övrig byggnation ska ha en säkerhetsmarginal på 0,2 m. Utrymningsvägar ska inte få större vattendjup än 0,2 m.

Säkerställ markens bärighet

Markens bärighet för byggnader, gator och landskap måste säkras, både med tanke på geologi och erosion. Geoteknisk undersökning ska bestämma lämpliga grundläggningsmetoder. För att öka markens bärighet kan marken under byggnaden komprimeras för att minska risken för sättningar. Genom att se till att dränering och avvattning fungerar korrekt minskar risken för att marken blir för mjuk och instabil. Vid utformning av byggnader kan man använda sig av tekniska lösningar som förstärker byggnadernas bärighet och motverkar sättningar, exempelvis genom att använda

sig av stålstommar eller liknande. Bygglovsprocessen ska säkerställa att rätt åtgärder vidtas för att säkerställa markens bärighet vid byggande. Byggherren kan tvingas att genomföra geotekniska undersökningar och vidta lämpliga åtgärder för att minska riskerna för skador på byggnader och samhällsinfrastruktur.

Indikator

- Markens bärighet utreds

Maximera kolinlagring

Stadsbyggandet i stadsdelen ska minimera klimatpåverkande utsläpp, men också i möjligaste mån lagra koldioxiden på plats. Detta kan göras på flera sätt. Att maximera gröna ytor som trädplanteringar, gröna tak och väggodlingar kan bidra till kolinlagring genom att växterna tar upp koldioxid från luften och lagrar det i sin biomassa och i marken. Att använda biokol i växtbäddar bidrar till kolinlagring och använda byggnadsmaterial som trä binder koldioxid. Att återvinna avfall och kompostera matavfall kan bidra till kolinlagring genom att det organiska materialet bryts ned och bildar jord, vilket i sin tur kan binda koldioxid.

Indikator

- Minst 50% träbyggnader

Utforma klimatoptimerade och yteffektiva byggnader

Byggandet ska minimera klimatpåverkan. Detta görs på flera sätt i byggprocessen. Förlust av biomassa och bortschaktning av jord ska minimeras. En smart masshantering och bygglogistik samt arbetsmaskiner som drivs av förnybart bränsle kan minska utsläppen radikalt.

Grundläggning, uppförande och drift av byggnad ska ske med minsta utsläpp. På Nyhamn ska byggnaders design boga för resurseffektiva materialval med låg klimatpåverkan. Hållbarhet över tid blir avgörande där återbruk och flexibilitet premieras i första hand. För jungfruliga material premieras trä eller andra förnybara material före betong och stål. Byggnader ska vara yteffektiva, välisolerade och använda energieffektiva lösningar för uppvärmning, ventilation och belysning. Stort fokus ska läggas på flexibilitet och livslängd, så att byggnader kan anpassas för nya behov i framtiden eller att material kan demonteras och återanvändas.

Indikator

- Max 250 kg CO₂ per kvm BTA i byggskede och drift

Prioritera byggmaterial med låg miljöpåverkan

I Nyhamn ska alla kvarter som kommunen markanvisar, liksom alla kommunala byggnationer, ha en ambition att bygga med material som genererar så låga utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser som möjligt. Alla material och produkter som används i byggnader, anläggningar och privata och offentliga rum bör vara godkända enligt Byggvarubedömningen, BASTA, Sunda Hus eller annat etablerat och kvalitativt system för byggvarubedömning. Inköp av material ska ske så att fördel ges åt material från närregionen samt sådana som är återvunna eller på annat sätt stödjer kretslopp eller minskar utsläpp av klimatpåverkande ämnen. Kommunens entreprenader för anläggandet av allmän plats ska utföras så att utsläpp av klimatpåverkande ämnen i byggskedet minimeras. Livscykelkostnader vid utformning av och materialval för byggnader och anläggningar ska beaktas.

Indikator

- 100% av byggnader miljöcertifierade

1.6 Ren mark, luft och rent vatten

Marken på Nyhamn innehåller miljöskulder och behöver saneras och stabiliseras för att kunna användas ändamålsenligt och kunna bebyggas. Nya lösningar för att rena, utvinna, hantera och omlokalisera massor och för att säkerställa vatten- och luftkvalitet behövs för att skapa en attraktiv livsmiljö som är god för hälsan för såväl människa som flora och fauna.

Citylab: 5. Vatten, 17. Miljö och hälsofarliga ämnen

Efterbehandla förorenad mark med hållbar teknik

Marken i Nyhamn är förorenad. Åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att föroreningarna inte sprids till omgivningen och inte heller riskerar hälsoeffekter för människor som ska leva i den nya stadsdelen. Det finns generella riktvärden från Naturvårdsverket för förorenad mark, men ofta tas platsspecifika riktvärden fram utifrån en fördjupad riskbedömning. Åtgärderna behöver anpassas utifrån föroreningstyp och framtida markanvändning. Åtgärderna kan vara kostsamma både hållbarhetsmässigt och ekonomiskt. Det mest ekonomiska alternativet är ofta inte det mest hållbara. Traditionellt sett utförs de flesta saneringar som grävsaneringar med deponering som följd. Detta innebär ofta många transporter, både för att avlägsna massor men också för att ersätta dessa med rena massor. Därför bör projektet utreda om efterbehandling kan utföras mer hållbart, och fortfarande vara ekonomiskt försvarbart. En strategi kan vara att ta med hållbarhet som en aspekt i åtgärdsutredning och riskvärdering. Fokus bör vara att minska riskerna avseende spridning och deponering både kort- och långsiktigt; inte bara att uppnå specifika riktvärden.

Indikator

- Utred om efterbehandling kan utföras på ett mer hållbart sätt än traditionell schaktsanering

Indikator

- Miljökvalitetsnorm vattenkvalitet

Arbeta för god luftkvalitet

Skol- och förskolegårdar liksom lekplatser ska placeras i områden där miljökvalitetsmålen för luft uppfylls. God luftkvalitet utomhus uppnås genom att fordonstrafik och fordons hastigheter genom området minimeras, samtidigt som gång- och cykeltrafik främjas. Gator med större trafikmängder bör vara väl ventilerade. För att filtrera och rena luften planteras träd och grönska.

Indikator

- Miljökvalitetsmål för luft avseende PM10 och NO2 underskrids på skol- och förskolegårdar liksom lekplatser

Sträva efter badbar vatten- och boten- tenkvalitet

Möjligheten till bad är en mycket stor kvalitet och mycket värdeskapande för boende och besökare till stadsdelen. Sedimenten i Nyhamnsbassängen är förorenade från den historiska industriverksamheten, flödet från Gavleån och Testeboån. Om badplats anläggs måste vattenkvaliteten vara tjänlig, lämplig och trygg för bad. Vattenkvaliteten i Inre fjärden påverkas positivt om den förorenade marken saneras så att eventuell spridning av föroreningar till havet minskar.

Erbjuder det goda livet för alla



24

Vauban, Tyskland

2.1 God bostadsmiljö

Moderna, flexibla och klimatsmarta bostäder för livets alla skeden och för människor med olika ekonomiska förutsättningar kräver nya lösningar för marktilldelning, byggnation, materialval, utformning, upplåtelseformer och prissättning. Bostadsutbudet behöver spegla de krav vi kommer att ställa på vårt boende om 20 år och vilka funktioner och tjänster vi vill ha tillgång till inne och utanför bostaden. Bostäder och gårdar ska ha tillräckligt dagsljus och låga bullernivåer. Gårdar ska vara rymliga och grönskande.

Citylab: 9. Bostäder, 7. Bebyggelsestruktur, 15. Ljus

Bygg en blandning bostadstyper och storlekar

Variation av bostadstyper, flerbostadshus och radhus, samt bostadsstorlekar ska eftersträvas. Dessutom välkomnas olika typer av kategoriboenden och boendekoncept, exempelvis studentbostäder, äldreboenden och byggemenskaper. Variationer i bostadsstorlekar gör det möjligt för hushåll i olika skeden i livet att flytta in och flytta runt i stadsdelen.

Indikator

- **Minst 20% 1-2or, Minst 20% 4-5or**

Blanda upplåtelseformer och prisnivåer

Varje utbyggnadsetapp i Nyhamn ska rymma bostäder med olika upplåtelseformer, hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Flera byggherrar och/eller arkitekter bör finnas i varje kvarter för att skapa en variation i karaktär och bostadsutbud. Det ska finnas en variation i prisnivåer för att bidra till en social blandning och en tillgänglig bostadsmarknad. I projektet utreds möjligheter till nya affärsmodeller och boendekoncept som bidrar till lägre boendekostnader. Genom att reglera markpriser kan man skapa incitament för exploatörer att bygga mer prisvärda bostäder. Till exempel kan man subventionera markpriserna för mindre bostadsprojekt eller för byggare som bygger prisrimliga bostäder. Ambitionen är att 2,5% av hyresrätterna har en hyra på högst 950 kr/mån och år (justeras enligt KPI från 2018).

Indikator

- **Minst 30% hyresrätter, Minst 20% bostadsrätter, Minst 10% äganderätter**
- **Minst 15% av hyresrätterna har en hyra lägre än riksnittet för nyproduktion**

Skapa trädgårdsvåningar och möjlighet till balkonger längs lokala gator

Trädgårdsvåningarna utgör en viktig del av Nyhamns gröna och barnvänliga karaktär. Marklägenheterna längs med de lugna och gröna lokalgatorna lämpar sig väl för större, familjeanpassade bostäder som till exempel stadsradhus. Ett marknära boende med egna små trädgårdsplatser ger unik kvalitet för de boende, men bidrar också till att skapa attraktiva, variationsrika och trygga lokalgator. Trädgårdarna mot lokalgatorna speglar de boendes personlighet, tycke och smak och här finns en frihet i utformning och användning. Här finns möjlighet till balkonger. Trädgården nås via en direkt entré från den privata bostaden i markplan. Den tillgängliga huvudentrén till bostaden sker via trapphuset. Trädgårdsytan kan terrasseras så att både gata och bostad möts i golvplan. Trädgården avgränsas med staket, låg mur eller häck mot gata. Utformning och material ska variera i enlighet med de olika fasaderna. Uteplatserna ska ha en omgivande

stödkant för att säkerställa att dagvatten inte rinner in på trädgårdsvåningarna samt att underlätta för underhåll av gata. Uteplatserna ska vara planterbara.

Indikator

- **Minst 50% uteplatser i bottenvåningar längs lokalgator**

Utforma gröna bostadsgårdar för lek, rekreation och odling

Bostadskvarteren har bostadsgårdar som är viktiga för lokal gemenskap, lek, rekreation och gemensam odling. Gården är en plats där de boende kan mötas och umgås med varandra. Detta kan uppnås genom att skapa gemensamma ytor, som grillplatser och lekplatser, och genom att arrangera lokala aktiviteter och evenemang. Gården bör vara tillgänglig för alla boende, oavsett ålder eller funktionsnedsättning. Detta innebär att det bör finnas tillgänglighetsanpassningar, till exempel ramper, för personer med rörelsehinder. Gården bör vara säker för de boende och deras barn. Detta innebär att det bör finnas bra belysning, gärna även på kvällstid, och att det inte finns farliga eller skarpa föremål som kan orsaka skador. Gården bör vara trivsamt och inbjudande för de boende. Detta kan uppnås genom privata och gemensamma odlingar, ätbar grönska i så stor utsträckning som möjligt och genom att skapa en trevlig atmosfär mer bänkar, bord och lekredskap. Ett bra mikroklimat på gården är viktigt.

Indikator

- **Minst 1000 kvm sammanhållen gård med lekplats och odlingsyta**

Forma byggnader och gårdar för goda ljusförhållanden

Byggnadens orientering och placering på tomten är avgörande för hur goda ljusförhållanden kan säkerställas. Goda dagsljusförhållanden är en förutsättning för god hälsa och välbefinnande och fungerar som resurshushållning då det minskar behov av belysning. Belysning är också trygghets- och stämningsskapande. Byggnader bör placeras så att de får mest dagsljus från söder och minst från norr. Solskydd kan användas för att skydda mot direkt solljus och värme under sommarmånaderna, samtidigt som de inte hindrar dagsljusinsläppet. Solskydd kan vara fasta eller rörliga, och bör anpassas efter byggnadens orientering och placering. Arkitekturen ska vara utformad för att maximera dagsljusinsläppet i byggnader och verka för direkt solljus på gårdar och platser.

Indikator

- **100% direkt dagsljus i alla rum och minst 50 % solbelyst gård kl 12 vårdagjämning**

Forma byggnader och kvarter med tyst sida och tyst gård

För att skapa tyst sida och tyst gård är det lämpligt att ha mer eller mindre slutna kvarter. Helt slutna kvarter kan vara svårt då kvarterens hörn inte går att lösa med tillskapande av lägenheter där hälften av bostadsrummen vetter mot tyst sida. Därför har en typologi med gatt och byggnadshöga transparanta akustiskärmar blivit vanligare. Gattens gavlar kan beklädas med ljudabsorbenter för att hantera buller från omgivningen.

Indikator

- 50 ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA) och 70 maximal ljudnivå (dBA, Fast) på förskolegårdar, lekplatser och bostadsgårdar

2.2 Delaktighet och inkludering

Nyhamns uppbyggnad med gator, parker och kvarter grundas i en inkluderande struktur som knyter samman målpunkter inom och utanför stadsdelen. Volymer och ytor utformas och gestaltas för att skapa trygghet och identitet, möjliggör för möten, är tillgängliga och minskar barriärer och segregation. Gävlebornas upplevelser och idéer ska tas tillvara. Stadsdelen ska främja demokrati och det sociala lärandet i lokaler och på offentliga platser i området

Citylab: 1. Sociala värden

Bygg på efterfrågan och värderingar

En grundlig marknadsundersökning är viktig för att förstå vilken typ av bostäder och verksamheter som efterfrågas i området. Här kan sådant som bostadskategori, storlek, prisnivå och övriga krav och önskemål hos potentiella kunder undersökas. Tidig och tydlig kommunikation med potentiella kunder är betydande för att skapa en efterfrågan på bostäderna. Deras utformning är viktig för att de ska kunna säljas på marknaden. Bostäderna ska vara både funktionella, attraktiva och energisnåla och bör lokaliseras i enlighet med kundernas krav och önskemål. Bostäderna och bottenvåningarnas lokaler bör vara flexibla så att de kan anpassas efter kundernas behov. Det kan handla om möjligheter att ändra på antal rum eller ytor för att skapa en anpassad bostadslösning.

Indikator

- **Minst 1 marknadsundersökning per projekt**

Upprätta en lokal dialogplattform

I Nyhamn ska boende och verksamma ges möjlighet att påverka och planera själva. Det ska finnas platser, både fysiska och virtuella, för möten, tillfälliga aktiviteter och egna initiativ. Strukturen i Nyhamn ska möjliggöra både personligt och kollektivt engagemang. Möjligheter att innovera tas tillvara på med hjälp av invånare och användare och en demokratisk kultur och socialt lärande främjas. Delaktighet i projekten har en mycket viktig pedagogisk poäng som både kopplar till att skydda och stärka demokratiska värden, bli bättre på att samarbeta, och att klara av att tillsammans hantera diverse kriser. Medskapande stärker projektets legitimitet, tillit till kommunen och i förlängningen tillit till andra samhällsinstitutioner och samhället i stort. Genom en aktiv dialog med nuvarande befolkning kan utvecklingen av området förankras hos boende och verksamma, likväl som att värdefull kunskap tillförs planeringsprocessen. Former för dialog med fokus på helhet och tidiga planeringsskeden ska komplettera traditionella samråd kring program och detaljplaner.

Brukardialoger kan ske genom till exempel workshops, stadsvandringar och tillfälliga event.

Indikator

- **Minst 2 medborgardialoger per projekt**
- **Minst 90% av boende känner sig trygga**

Medskapande i bostadshus

Samskapande och gemenskap i flerbostadshus kan främjas på olika sätt. Kommunen kan efterfråga detta vid markanvisningar. En gemensamhetslokal, tvättstuga, cykelverkstad, växthus eller gym kan fungera som samlingspunkt för de boende i huset. Genom att skapa en plats där de boende kan mötas och umgås kan man öka gemenskapen och samarbetet mellan de boende. En plattform för delningsekonomi, där de boende kan dela verktyg, cyklar eller andra resurser, kan bidra till ökad gemenskap och samhörighet. Genom att dela resurser minskar också onödigt resande och konsumtion, vilket är en fördel för miljön och klimatet.

Indikator

- **Minst 1 gemensamhetslokal per kvarter**

Medskapande i utemiljö

Genom att skapa ytor för olika aktiviteter, som lekplatser, grillplatser, stadsodling eller träningsstationer, på gårdar och på allmän plats skapas gemensamma platser där människor kan umgås och träffas. Gemensamma projekt skapar möjligheter att lära känna grannarna och samarbeta för att uppnå ett gemensamt mål. Genom att arrangera olika evenemang, som exempelvis konsert, filmvisning, prova-på aktiviteter eller festival, kan man skapa en möjlighet för människor att träffas och umgås. Evenemang kan också bidra till att främja samhörighet och engagemang i bostadsområdet.

Indikator

- **Minst 1 gemensam odlingsyta per kvarter**

2.3 Blandad och multifunktionell

I stadsdelen ska olika bostäder, verksamheter, handel och service integreras. En jämn befolkning över dygnet och fler människor i rörelse bidrar till ökad trygghet. Att bottenvåningar är aktiva och gatumiljön varierad och upplevelserik är speciellt viktigt vid kajmiljöerna. I stadsdelen ska det finnas besöksmål för människor som inte bor eller verkar i området: både permanenta och tillfälliga platser och verksamheter, till exempel inom kultur, samhällsservice, marina verksamheter och rekreation. Stadsdelens attraktivitet utgår från att såväl utbud som användning och utformning präglas av blandning och multifunktionalitet. Det bidrar till intressanta miljöer, resiliens och flexibilitet med stora möjligheter till nytänkande och innovation där varje yta kan användas effektivt och smart. Stadsdelen är både barnvänlig och äldrevänlig och tillgodoser människans behov i olika skeden av livet.

Citylab: 7. Bebyggelsestruktur

28

Blanda bostäder och verksamheter

En blandning av bostäder och verksamheter är viktig för att skapa en hållbar utveckling. Bostäder lokaliserar i attraktiva bostadslägen, vilket är nära vatten och nära grönområden, tryggt och trafiksäkert. När det finns lokaler i bottenvåningarna på bostadshus blir området mer attraktivt för människor att besöka, eftersom det finns fler möjligheter till service och handel. Service, handel och restauranger bör placeras i bottenvåningar mot Redargatan, längs kajerna mot Nyhamnsbassängen och Gavleån, vid hållplatser och attraktiva mötesplatser. Kontorslokaler kan också placeras i bottenvåningar mot huvudgator som Redargatan eller mot järnvägen som bullerskydd. Lokaler för offentlig service så som skolor och förskolor placeras nära grönområden, medan lokaler för kultur och vård placeras nära Redargatan och kollektivtrafikhållplats. Lokaler i bottenvåningarna kan innebära fler service- och handelsfunktioner men också skapa en förbättrad trygghet i området genom att det finns människor som vistas i området både dag- och kvällstid.

Indikator

- 30-70 % BOA av total BTA
- Minst 50 % lokalyta i bottenvåningen av total BTA längs huvudstråk

Skapa variation inom kvarter

Variation i stadskvarter skapas genom variation i

bostadstyper, funktionsblandning, arkitektur, hushöjder, fasaduttryck och taklandskap. Ett viktigt medel för att få en naturlig variation är att möjliggöra flera byggherrar och arkitekter inom samma kvarter. En variation gör att området blir intressant att röra sig genom och lättare att orientera sig i. Genom att ha flera olika byggaktörer kan det också skapas mer innovation och kreativitet i utformningen av byggnaderna och området. Detta kan leda till nya och spännande lösningar som kan höja värdet på området och locka fler besökare och boende.

Indikator

- Minst 4 byggaktörer och eller arkitekter inom samma kvarter

Samnyttja lokaler för kommersiella och offentliga verksamheter

Genom att utforma lokalerna på ett flexibelt sätt kan de anpassas för att möta olika behov. Till exempel kan en lokal användas som kontor under dagtid och sedan omvandlas till en träningslokal på kvällstid, ett konferensrum under dagtid kan sedan hyras ut till en restaurang på kvällstid. Genom att schemalägga olika verksamheter på olika tider kan lokalen användas av flera verksamheter. Att dela på infrastrukturen, såsom kök, toaletter och teknisk utrustning, kan minska kostnaderna för alla verksamheter som delar på lokalen. Detta kan också minska behovet av att ha flera av samma typ av utrustning i olika lokaler. Att dela på personal kan också minska kostnaderna för



verksamheterna som delar på lokalen. Till exempel kan en receptionist eller städpersonal användas av flera verksamheter.

Indikator

- **Minst 10% lokalyta som kan samnyttjas**

2.4 Tillgänglig och nära i tid och rum

Stadsdelen ligger centralt men är idag omgiven av barriärer. Dessa behöver minska medan konnektivitet och tillgänglighet i och till stadsdelen behöver öka, så att Nyhamn knyts till resten av staden. Gator kopplar samman det offentliga rummet. Gestaltning, utformning, funktionalitet och materialval behöver stödja framkomlighet och tillgänglighet för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Offentliga rum ska vara tydligt offentliga. Gränser mot privat mark ska vara tydliga och inte diffusa.

Citylab: 7. Bebyggelsestruktur

Koppla samman gatunätet med centrala Gävle

Nyhamn ska integreras med omgivningen med goda kopplingar mot Gävle Strand, Norra Brynäs och en framtida utveckling av Näringen och Norrlandet. Redargatan blir den framtida länken mellan Nyhamn, centrum, framtida Näringen och Norra Brynäs. Norra skeppsbron och kajstråket blir den genaste kopplingen för gående och cyklister mellan centrum och Nyhamn.

Gång- och cykelstråket längs hamnspåret över Testeboån och vidare mot Norrlandet och kustleden ska fortsätta att vara ett rörelsestråk för allmänheten. Det är i synnerhet det offentliga rummet i form av gator, platser och parker som ska koppla samman staden. Därigenom kan funktioner, mötesplatser och stråk i olika delar av staden komplettera och stärka varandra och staden blir mindre sårbar för förändringar.

Indikator

- 50-150 meter mellan gatukorsningar

Bygg passager till Näringen

Näringen kommer utgöra ett stort stadsområde i framtiden med många målpunkter, arbetsplatser och boende. Det kommer vara många inom Nyhamn och Näringen och i Gävle i stort som kommer vilja röra sig över järnvägen mellan Nyhamn och Näringen. Det är viktigt att det tillkommer kopplingar mellan dessa stadsdelar för att säkerställa en rumslig integration mellan stadsdelarna och i Gävle som helhet.

Indikator

- Minst 50% av barriärer (spår, väg, vatten) är överbyggade

Synliggör gränser mellan privat kvartersmark och offentlig mark

Stadsmiljön ska utformas med en avläsbar indelning i ytor med olika grad av offentlighet. Entréer ska orienteras mot offentliga gator och platser. Till bostäder bör som regel finnas gårdar med en privat eller halvprivat karaktär. Övergången mellan offentligt och privat kan se olika ut beroende på stadsmiljöns karaktär, skala och innehåll. I smala gaturum eller tätbefolkade stråk med mycket verksamheter bör gränsen mellan offentligt och privat ligga i fasadliv. Längs gator med få eller inga verksamheter i bottenvåningarna kan halvprivata zoner utanför entréerna ge utrymme för personlig påverkan som kan berika gatumiljön och skapa möjlighet till spontana möten.

Indikator

- Minst 90% synliga fastighetsgränser

Vänd byggnader och entréer mot gata

Gatumiljön ska vara varierad och upplevelserik med en medveten placering av verksamheter och aktiviteter i bottenvåningarna. Byggnader ska placeras direkt i gatuliv eller med en smal remsa av förgårdsmark. Alla byggnadens entréer ska vändas mot gata för att säkerställa angöringskravet 25 meter. Oavsett om gatan domineras av bostäder eller verksamheter ska fasaderna mot gatan ha en öppen karaktär med täthet mellan entréer vilket bidrar till en aktiv och trygg stadsmiljö.

Indikator

- Max 20 meter mellan entréer mot gata
- Max 25 m angöring från entré

2.5 Välkomnande identitet, mål- och mötesplatser

En attraktiv, trygg och trivsamt stadsdel har ofta en igenkännbar identitet och en tydlig programmering av de allmänna platserna som välkomnar och möjliggör aktivitet och möten dygnet runt och året om. Sådant resultat kräver inbjudande medskapande redan i planerandet, byggandet och anläggandet som fortsätter i den färdigbyggda stadsdelen för att förbättra lösningar, stärka identitet och stolthet, koppla in historien med framtiden och skapa nya mål- och mötesplatser för Gävlebor och besökare. Det ska finnas ett utbud av kultur och mötesplatser för kreativt gemensamt skapande.

Citylab: 12. Kulturmiljöer, 10. Platser

Skapa målpunkter för omgivande stadsdelar

På Nyhamn ska det finnas besöksmål för människor som inte bor eller verkar i området. Näringen har möjlighet att skapa sociala värden och målpunkter för omkringliggande stadsdelar lika mycket som för de framtida boende i Näringen. Både permanenta och tillfälliga platser och verksamheter, till exempel inom kultur, samhällsservice, marina verksamheter och rekreation. Gästhamn, badplatser, kajakcentrum, utegym, boulebana och strandpromenader är sådant som kan locka besökare från hela Gävle och i olika åldersgrupper. Viktigt är att målpunkterna ska kunna nås med hållbara transporter.

Indikator

- Minst 100 kvm kulturlokaler per 1000 bostäder

Skapa plats för evenemang och innovation

Evenemang och festivaler är viktigt för att sätta en plats på kartan. Dessa event kan vara i liten skala, men de kan bli mycket viktiga för att ge identitet och uppmärksamhet för området. Temporära arrangemang för att särskilt åskådliggöra och marknadsföra ny teknik och innovationer eller mer spektakulära verksamheter och installationer ska välkomnas. För sådana arrangemang, som kan antas ha en kortare livslängd än stadens byggnader och platser, ska frågan om utbytbarhet eller avveckling finnas med från början.

Indikator

- Minst en evenemangsplats

Utveckla ett maritimt centrum

Nyhamn är en lämplig plats för småbåtshamn med gästhamn och kallbadhus. Småbåtshamnen kan vara en plats för de boendes egna båtar och gästande båtar. I framtiden har Limöbåten sin startplats från Nyhamn och stadens gästhamn placeras här. Ett litet kallbadhus kan också finnas i anslutning till det maritima centrumet. Redan i ett tidigt skede ska platsens identitet utvecklas – en temporär gästhamn och en tillfällig badbrygga kan anläggas för att etablera en permanent hamn och badanläggning på längre sikt.

Indikator

- Minst 50 båtplatser



2.6 Aktiverande och upplevelserika stadsmiljöer

På Näringen ska det vara lätt att vara aktiv, ta del av ett brett utbud och utveckla sin egen hälsa och välbefinnande. Allmän plats är tillgänglig och upplevelserik och möjliggör möten med multifunktionella friytor dygnet runt, året om. Stadsrum, parker, gator, lekplatser, grönska och vatten bidrar till identitet, upplevelser och möten.

Citylab: 3. Grönstruktur, 10. Platser

Skapa en variation av offentliga platser

Offentliga platser innefattar parker, torg och kajer. Flexibilitet eftersträvas där platser kan få ändrad användning efter årstid eller ges en tillfällig användning vid olika evenemang. Det är viktigt att det finns tillräcklig yta för en mängd olika platser. Till exempel kan ett torg bli en skridskobana vintertid, eller badbryggor anläggas vid vattnet över sommaren. Det offentliga rummet bör ge utrymme för tillfälliga aktiviteter och verksamheter – både under byggtiden och när området är klart. Nyhamn ska rymma en arkipelag av intensiva platser – noder som med hög täthet, ett särskilt innehåll eller gestaltning skapar karaktärsstarka orienteringspunkter i området. Detta kan se olika ut på olika platser. Det kan vara ett torg vid en hållplats, en plats vid en märkesbyggnad eller en kajpromenad. I varje delområde bör identifieras vilka platser som har störst potential att fungera som bärare av en lokal identitet och rikt folkliv. Preciserade strategier tas vid behov fram för hur dessa kvaliteter kan stärkas.

Indikator

- Minst 15% offentlig friyta

Utveckla kaj och strand för rekreation, bad och båtliv

Nyhamn har en lång strandlinje, vilket är dess främsta karaktärsskapande drag. Denna vattenkant ska utformas stabil och säker för väder, vatten och vind. Framför allt kommer det bli stadsdelens bästa offentliga rum. Vattenkanterna ska utformas för rekreation, bad och båtliv. Det ska vara en variation av gröna strandparker, tillgängliga kajer och hamndelar. Den viktigaste kvaliteten är att kunna vistas nära vattnet samtidigt som att marknivå längs vattenkanten ska klara framtida havsnivåhöjningar.

Indikator

- Park eller naturområden inom 200 meter

Skapa en lekplats för alla

Det ska finnas minst en större allmän lekplats i Nyhamn. Lekplatsen bör anpassas för olika åldersgrupper, med lekutrustning som passar både små och stora barn. Den bör utformas med säkerhet i åtanke. Den ska vara tillgänglig för alla barn, oavsett funktionshinder eller rörelseförmåga. Det bör finnas anpassad utrustning och ytor för rullstolsburna barn och barn med andra funktionsnedsättningar. Lekplatsen bör erbjuda variation i lekutrustningen och aktiviteterna. Detta gör att barnen kan utforska och utveckla sin motoriska förmåga på olika sätt. Den kan också utformas med ett tema eller en berättelse i åtanke, vilket kan öka barnens fantasi och kreativitet. Den bör ha tillräckligt med skugga för att skydda barnen från skadlig UV-strålning och minska risken för överhettning. Det bör även finnas tillräckligt med sittplatser runt lekplatsen.

Indikator

- Lekplats inom 300 meter

Utforma gångfartsgator för lek och utevistelse

Nyhamn är en stadsdel där barns rörelsefrihet och trygghet är en viktig kvalitet. Gångfartsgatorna är en grön och lekfull miljö för vistelse för både barn och vuxna. Gångfartsgatorna är nästan fria från bilar och dess utformning bidrar till att skapa mycket låga körhastigheter. Gaturummet bryts av med planteringsytor och trädöar som omväxlande byter sida så att siktlinjer ur ett motorfordonsperspektiv bryts. Gångfartsgatorna ramar in av privata, gröna trädgårdar som är kopplade till bostäderna på markplan. Trädgårdsvåningarna ger ett lummigt, lekfullt och varierat stadsrum, där bostäderna och deras entréer även bidrar till att skapa närvaro och trygghet.

Indikator

- Idrottsplats inom 1000 meter

2.7 Trygg och jämlik servicetillgång

Gestaltningen och utformningen på Näringen tillkommer genom delaktighet och är testad och utvärderad för att vara jämlik samt socialt och rumsligt inkluderande. Stadsmiljön är trygg, tillgänglig och multifunktionell för att minska segregation och öka möjligheten för människor att mötas och vistas i stadsrummen. Det ska vara god tillgång till skolor, förskolor, vård och äldreomsorg. Gårdar till skolor och förskolor ska vara tillräckligt stora för att erbjuda plats för lek och utforskande.

Citylab: 8. Funktioner, 11. Lärmiljöer

Säkerställ säkra skolvägar till omgivande skolor

Det behöver inte byggas en ny skola i Nyhamn, så därför behövs säkra skolvägar till omgivande och närliggande skolor. Säkra skolvägar kan säkerställas genom trafiksäkerhetsanalyser, trafikreglering, separata cykelbanor och gångvägar, främjande av skolgång, synlighet och belysning. Det är viktigt att samarbeta med skolan, föräldrar, kommunen och trafikmyndigheter för att utveckla lämpliga åtgärder för att minska trafikrisken på skolvägarna och öka säkerheten för barn och ungdomar. Hänsyn bör tas till funktionsvarierade i alla tillgänglighetsfrågor.

Indikator

- Minst 1 skola per 2000 bostäder inom 1000 m

Bygg grön förskola i anslutning till grönområde

Nyhamn behöver en ny förskola till de boende i området. Denna bör placeras i anslutning till ett grönområde. Gatorna i anslutning till förskolan skall vara trafiksäkra och i princip bilfria gångfartsgator. Förskolan ska ha tillgång till en grön och tillräckligt stor gård där förskolebarnen kan leka och upptäcka miljön. Förskolan ska vara tillgänglig för alla, oavsett funktionshinder. Det kan innebära att det finns handikappanpassade entréer och toaletter, hissar, ramper och andra hjälpmedel. Förskolan bör ha en god ljudmiljö, med till exempel ljudabsorberande material och en ljus och öppen inomhusmiljö med tillräckligt med plats för både lek och undervisning. Bra luftkvalitet är viktigt i förskolans gårdsmiljö.

Indikator

- Förskola inom max 1000 m
- Minst 20 förskoleplatser per 100 lägenheter
- Minst 30 kvm friyta per barn på skolgårdar och förskolegårdar

Säkerställ tillgång till vård

Närheten till vårdcentral, apotek och sjukhus är grundläggande för att känna livskvalitet och trygghet i vardagen. Att ha en vårdcentral inom nära gångavstånd har flera fördelar. Det ökar tillgängligheten till primärvård och grundläggande sjukvårdstjänster, sparar tid och energi genom att minska restiden, främjar kontinuitet i vården och möjliggör enkel tillgång till hälsofrämjande tjänster. Det minskar också kostnaderna för vården och främjar en bättre hälsa i samhället genom att minska sjukdomsbelastningen. Det är ungefär 1000 meters gångavstånd till vårdcentralen i Gävle Strand från Nyhamn. När Nyhamn byggs ut kan det eventuellt behövas en ny vårdcentral.

Indikator

- Vårdcentral inom max 1000 meter

Säkerställ äldre- och LSS-boende

Äldreboende kommer behövas inom stadsdelen. Behovet av befintliga boenden och tjänster, samt att utveckla nya bostäder och vård- och omsorgsverksamheter behöver utredas. Det är viktigt att samarbeta med bostadsutvecklare, kommunen och vård- och omsorgsverksamheter för att säkerställa äldreboende i stadsbyggnadsprojekt. Detta kan innefatta att skapa partnerskap och samarbeten som främjar utvecklingen av bostäder och vård- och omsorgsverksamheter som uppfyller behoven för äldreboende. Behovet av LSS-boende på Nyhamn behöver utredas för att kunna säkerställa att ytor markanvisas för detta ändamål. LSS-boende behöver ofta ha tillgång till olika former av stöd och service, som exempelvis personlig assistans och sjukvård. Dessa tjänster behöver planeras och koordineras.

Gävles gröna tillväxtmotor

3.1 Lokalproduktion och cirkularitet

Att skapa något nytt från grunden möjliggör helhetstänkande i struktur- och systemlösningar där cirkularitet (återanvändning och återvinning) och självförsörjning kan byggas in från början. Stadsdelen kan vara testbädd för återbruk av byggmaterial. Produktion av livsmedel och energi kan ske integrerat både inne och ute. Restriktivitet och kvalitetskrav på material och resurser kan regleras, nya affärsmodeller och nya beteenden kan uppmuntras.

Citylab: 2. Resurser

Maximera lokal återvinning av material och massor

För att minimera behovet av återvinning är det viktigt att områdets mark och resurser hushålls på bästa sätt. Nyhamn är till största delen före detta industri- mark utan bebyggelse, på etapp 3 Gävle strand finns en hög silobyggnad i betong kvar. Projektet ska utreda hur byggnaden kan återanvändas eller återvinnas, vilka material som ska återanvändas, hur de ska separeras, lagras och transporteras. Material bör separeras på platsen för att kunna återvinnas eller återanvändas. Exempelvis kan trä, metall, betong och plast separeras och lagras på olika ställen på platsen. Material som kan återanvändas bör användas så mycket som möjligt. Material som inte kan återanvändas på platsen bör transporteras till återvinningsanläggningar för återvinning. Om rena massor behöver tas bort kan de användas på annat håll på platsen för att fylla upp gropar eller skapa nya ytor. Genom att minimera avfallet kan man minska behovet av att

transportera bort material och massor. Detta kan inkludera att beställa material i rätt mängd, undvika överproduktion och minska spill. Massbalans ska eftersträvas.

Indikator

- Max 100 kg restavfall per boende.
- Max 5% farligt avfall i restavfall
- Minst 90 % återbruk av material och massor
- Max 100 kg/m² BTA byggavfall

Anlägg återvinningsstation i mobilitetshus

Från bostäder och arbetsplatser på Nyhamn ska så mycket som möjligt av avfallet återvinnas. Detta sker i första hand genom att varor och material återanvänds, med hjälp av insamlingssystem som är enkla att använda och miljöhus som är trevliga att vistas i.

Fastighetsnära insamling av avfall bidrar till att material kan återvinnas och energi produceras. En återvinningsstation bör anläggas i närmaste mobilitetshus, antingen Briggen eller ett nyanlagt. Soprum placeras på strategiska platser med avstånd till platser där många barn vistas och där det är lätt att transportera soporna till återvinningsstationen.

Indikator

- Minst en återvinningsstation per 1000 bostäder

Möjliggör lokal energi- och matproduktion

Nyhamn ska vara en klimatpositiv cirkulär stadsdel. Det innebär att stadsdelen på årsbasis uppnår en positiv energibalans och därmed bidrar till en överskottsproduktion av förnybar energi genom t ex införande av energieffektiva lösningar, lokal energiproduktion och flexibilitet till energisystemet. Genom att skapa trädgårdar på tak, balkonger, gårdar eller i parker har de boende möjlighet att själva producera grönsaker och frukt. Energianvändningen ska minimeras, till exempel genom att solceller installeras på taket till bostadsområdet för att producera förnybar energi.

Indikator

- Minst 1% av markytan till lokal mat eller energiproduktion

3.2 Grönare näringsliv

Med målet att inom bara 20 år vara en av Europas mest hållbara stadsdelar behöver miljökompetens, kreativt kapital, investeringar, forskning, testbäddar, innovation och utvecklingsinsatser allokeras till förverkligandet av Näringen. Ett grönt kluster av företag som deltar i byggandet av Nyhamn skapar ett attraktivt och spännande klimat för lärande och samverkan i nya former och visar vägen till att bedriva hållbart företagande.

Citylab: 8. Funktioner

Hållbarhetscertifiera offentliga verksamheter

Offentliga verksamheter inom området såsom vård, skola, omsorg och kollektivtrafik bör vara hållbarhetscertifierade. Genom att certifiera offentliga verksamheter enligt hållbarhetsstandarder (ISO) kan man säkerställa att organisationen arbetar aktivt för att minska sin miljöpåverkan och hjälpa organisationen med att arbeta för att nå miljömålen och att följa upp de åtgärder man genomför på ett bra sätt. En hållbarhetscertifiering kan fungera som en marknadsföringsstrategi och bidra till att stärka organisationens varumärke. Det kan också öka förtroendet för organisationen och bidra till en tillit. Genom att minska energiförbrukningen och andra kostnader för miljöpåverkan kan en hållbarhetscertifiering bidra till att minska kostnaderna för organisationen.

Indikator

- 100% hållbarhetscertifierade offentliga verksamheter

Utforma program för testbäddar

Ett program för testbäddar för ny teknik och anläggningar bör tas fram för att skapa ett intressant och innovativt Living Lab i Nyhamn. Genom samverkan mellan civilsamhälle, stad, akademi och näringsliv på Nyhamn skapas förutsättningar för människor, idéer och organisationer att utvecklas. Löftesrika exempel sprids och bidrar till ett Gävle som är mångsidigt och upplevelserikt, sammanhållet och växande. Här ska finnas utrymme att prova nya material och byggmetoder, med utgångspunkt i till exempel lågenergi- eller plushus. För att på bästa sätt dra nytta av de erfarenheter som görs är det viktigt att det som provas sker på ett sätt som medger uppföljning och erfarenhetsåterföring. Delar av det som byggs sker med väl beprövad och hållbar teknik, medan andra delar genomförs som väl definierade utvecklingsprojekt, så kallade testbäddar. Markanvisningstävlingar på några utvalda platser kan vara ett sätt att hitta och pröva nya lösningar.

Indikator

- Minst en testbädd per år

Skapa arbetstillfällen för människor utanför arbetsmarknaden

Att sysselsätta människor utanför arbetsmarknaden är en viktig fråga för att öka social inkludering och minska arbetslösheten. I genomförandet av Nyhamn kan det göras på flera sätt. Ett exempel är att etablera utbildnings- och lärlingsprogram som erbjuder praktikplatser och yrkesutbildning till personer som saknar formell utbildning eller erfarenhet. Genom att skapa tillgängliga arbetsplatser kan man anställa personer med funktionsnedsättning och ge dem möjlighet att delta i arbetslivet. Man kan även samarbeta med arbetsförmedlingar och andra organisationer som arbetar med att få människor utanför arbetsmarknaden in i arbetslivet. Ett annat sätt är att använda sociala företag som en del av projektet, som sysselsätter och utbildar personer utanför arbetsmarknaden. Kommunen kan i sina egna entreprenader undersöka möjligheten till sociala upphandlingar.

Indikator

- Minst 1% av arbetstillfällen till människor utanför arbetsmarknaden

3.3 Varierat och växande näringsliv

Många nya arbetstillfällen och krav på nya kompetensområden kan stödja både befintligt och framtida näringsliv. Ökad kunskaps- och branschbredd, nya samverkansformer och fler lokaliseringsmöjligheter i nya verksamhetsområden kan möjliggöra tillväxt för hela Gävle. Lokaler för handel placeras där flödena är störst. Kontoren ligger i väl tillgängliga lägen.

Citylab: 8. Funktioner

Placera lokaler i bottenvåningar mot huvudgator

Kommersiella lokaler bör framför allt placeras i bottenvåningar i gatuplanet och mot huvudgator där flöden och stadsliv är som mest aktivt. Aktiva bottenvåningar bidrar också till en mer social stad genom att skapa mötesplatser för invånare och besökare. Detta gynnar i sin tur näringslivet. Alla lokaler (kommersiella som publika) ska placeras i gatunivå och ha en rumshöjd på minst 4,0 meter. Bostäder ska placeras med en färdig golvhöjd på högst 0,9 meter från gatunivån (undantag från detta får endast göras i fall där gatans lutning kräver det). Sockelvåning markeras genom färg, mönster eller material och ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna.

Indikator

- Minst 1 butikslokal per 200 bostäder

Indikator

- Minst 1 restaurang/cafélokal per 200 bostäder

Utforma flexibla lokaler

För byggnader av offentlig karaktär bör multifunktionalitet eftersträvas, så att lokaler nyttjas på ett optimalt sätt. Det ska finnas en långsiktig robusthet och flexibilitet i den fysiska planeringen i Nyhamn. För att möjliggöra detta ska områdets detaljplaner där så är lämpligt vara flexibla för många funktioner och kommande förändringar. Detta kräver en förankring med såväl byggherre som allmänhet. För att kunna planera för flexibla lokaler är det viktigt att förstå vilka behov som kan uppstå över tid. Till exempel kan behoven förändras när det gäller användning, teknik, arbetsmiljö, miljövänliga lösningar, utveckling av nya affärsmodeller och mycket annat. Utrymmen kan planeras för att kunna anpassas till olika användningsområden eller att skapa ytor för co-working, mötesplatser och andra flexibla lösningar. Genom att använda modulära system kan byggnaderna och utrymmena anpassas enklare för att möta förändrade behov. Modulära lösningar kan också bidra till att minska byggkostnaderna och öka byggtakten. Byggnader och utrymmen bör utformas med material som är lätta att byta ut eller anpassa för att kunna möta förändrade behov.

3.4 Resurseffektiv och miljöeffektiv infrastruktur

Framtidens krav på effektivt nyttjande och tillgänglighet kräver nya sätt att se på täthet, funktion och infrastrukturlösningar i såväl befintliga som nya strukturer, system och modeller. Alla transporter bör vara 100% fossilfria och tysta. Digitalisering, nya modeller för transporter av varor och personer samt miljösmartare val i försörjningssystem, material och utformning, täthet och exploatering kommer att ge effektivare och klimatsmartare stadsmiljö. Parkering sker i mobilitetshus där all annan typ av delning av fordon koordineras. Smart prissättning gör att parkeringsytan används yteffektivt.

Citylab: 2. Klimatpåverkan och resurser, 13. Transporter

Minska bilberoendet med mobilitets-tjänster

Genom att minska bilberoendet kan behovet av yta för bilar som exempelvis parkering minimeras. För Nyhamn har en modell tagits fram för mobilitets-tjänster och åtgärder. Den bygger på hur projekt runt om i landet har dimensionerat mobilitetsåtgärder för att de boende ska kunna transportera sig helt utan egen bil:

- Bilpooler utgör ofta grunden i ett mobilitetserbjudande. Tjänster har använts under många år, affärsmodeller har uppdaterats och aktörerna har blivit fler och breddat sina erbjudanden. I nyproduktion idag ser många bilpool som en hygienfaktor. För att uppnå en hög användning över tid förespråkas öppna pooler. I Västra hamnen i Malmö finns ett gott exempel på hur öppna pooler fungerar bättre över tid. Poolerna där etablerades och finansierades under en tid av byggherrarna. Efter finansieringstiden hade området byggt upp en hög användning och nu etablerar sig nya bilpooler i området och det har uppstått en kommersiell marknad.
- Cykelpooler ska innehålla lastcykel, cykelkärra och elcykel. I projekt med cykel som primärt transportmedel krävs en högre dimensionering i cykelpoolen. Medlemskap för cykelpool bekostas av byggherren för de 5 första åren. Syftet är att minska inträdesbarriären för de boende att testa och nyttja cykelpoolen under de första 5 åren. Det är viktigt med ett tydligt ansvar över cykelpoolen för att den ska vara attraktiv och funktionell över tid.
- För att cykel ska vara ett attraktivt transportmedel är cykelparkering av hög kvalitet viktigt, med goda parkeringsutrymmen. I projekt som prioriterar hög kvantitet kan kvaliteten i praktiken ofta bli låg. En rimlig nivå för ett anpassat nyckeltal är 3–3,5/100 kvm men med fokus på trygga, tillgängliga, ljusa och säkra cykelrum. Kvaliteterna i cykelparkeringen är

minst lika viktigt som kvantiteten. För cykelparkering bör minst 90% vara väderskyddade. Cykelrum bör även finnas i olika delar av byggnaden, t.ex. cykelrum i gaturummet för cyklar som används frekvent och plats för förvaring av cyklar som används mindre frekvent under sommarmånaden. Olika typer av cykelparkeringar är därför att föredra. Grundregel är att alla ska ha möjlighet till ram-lås och vara tillgängliga.

- Leveransskåp som ger möjligheten till att ta emot paket, matvaror och andra leveranser är viktigt. Med förändrade konsumtionsmönster där e-handeln ökar kraftigt och prognostiseras att fortsätta öka är möjligheterna och enkelheten i att ta emot leveranser en viktig del i ett mobilitetserbjudande.
- Återbruksrum är en del av ett brett mobilitetserbjudande. Det gör att resor till återvinning etc. kan ersättas. I de studerade projekten har denna åtgärd varit uppskattad av de boende. Fastighetsägarna/BRF:er behöver teckna ett långsiktigt avtal med förvaltande bolag om att hantera dessa rum för återbruk. Återbruksrum kan med fördel placeras i anslutning till grovsoprum. Rummet bör vara minst 20 kvm.
- En samlad trafikapp är en tjänst som samlar alla mobilitetstjänster i området, även kallad Mobilitet som tjänst, eller engelskans Mobility as a Service (MaaS). Inom applikationen ska mobilitetstjänsterna vara möjliga att boka och betala. Ett exempel på en sådan applikation är EC2B av Trivector. Applikationen används i projekten t.ex. BRF Viva, Xplorion och Parfymfabriken.

Indikator

- Max 0,3 bilparkeringsplatser per bostad
- Max 11 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för arbetsplatser
- Minst 25 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för arbetsplatser

- Minst 0,04 bilpoolsplatser per 1000 kvm BOA
- Minst 0,6 cykelpoolsplatser per kvm BOA
- Minst 2,5 cykelparkeringsplatser per bostad

Placera parkering med mobilitetshus

Den bilparkering som behövs för boende, arbetande och besökare i Nyhamn görs främst i mobilitetshuset Briggen. Mobilitetshusen ska kunna samnyttjas och vara gemensamma för boende, besökare och verksamheter och uppföras med möjlighet att erbjuda andra transportsätt som exempelvis bilpool, cykel-pool. På så sätt blir parkeringsutbudet flexibelt och kan anpassas efter behov och efterfrågan. I Briggen bör alla parkeringsplatser ha möjlighet till elbils-laddning. Det ska finnas cykelparkering och elcykelladdning. Om inte parkeringsplatserna räcker till i Briggen så kan ytorna längs med järnvägen användas för markparkering i väntan på att nya etapper av Näringen byggs och därmed nya mobilitetshus.

Indikator

- Minst 80% av bilparkeringsplatser i mobilitetshus har laddning
- Minst 1 mobilitetshus per 300 parkeringsplatser med 20% samnyttjande

3.5 Ta vara på platsens värden

Nyhamn ligger i direkt anslutning till ett flertal funktioner som främjar fritid, hälsa och service, goda pendlings- och transportmöjligheter samt närhet till verksamhetsområden och Gävle stadskärna. Attraktionen i att många tillsammans dessutom driver och bygger en hållbar stadsdel med höga ambitioner och unika nya lösningar ger mervärden som kan locka engagemang, kompetens och finansiering via nya kvadrupelhelix-modeller. De kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara som stöd för att skapa platsidentitet och platsutveckling.

Citylab: 12. Kulturmiljö

Bevara kulturhistorisk intressanta miljöer och objekt

Nyhamn är ett gammalt industriområde med få byggnader och objekt. Landskapet är en utfyllnad som har koppling till industrihistorien. Kulturhistoriska landskap och miljöer är en viktig del av vår historia och kulturarv, och kan bidra till att skapa en känsla av samhörighet och identitet för invånarna i ett område. De kan fungera som en viktig lärresurs för både lokalbefolkningen och besökare, och ge insikter om tidigare generationers levnadssätt, traditioner och kulturella uttryck. Även om det inte finns stora kulturhistoriska värden på platsen kan det finnas estetiska kvaliteter i landskapet som kan tas tillvara. Vattenytan är en stor estetisk kvalitet i området och kanske den allra viktigaste komponenten i Nyhamns identitet och karaktär.

Indikator

- 100 % bevarade av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och landskap

3.6 Ekonomi i balans

Att omvandla en hel stadsdel till en bäst i klassen-ambitionsnivå kräver smart finansiering, utvärdering, uppföljning och helt nya typer av samverkans- och affärsmodeller för att kunna ge nytta och långsiktigt hållbar ekonomi under projektets gång och i färdigt resultat. Genomförbarheten kommer att vara beroende av att nya modeller och lösningar skapas för ekonomi i balans på såväl individnivå som i projekt och hos involverande aktörer. Kvadrupelhelixsamverkan och innovation kommer att vara framgångsfaktorer.

Citylab: 7. Bebyggelsestruktur

Säkerställ en ekonomiskt hållbar exploateringsgrad

Generellt eftersträvas en hög exploateringsgrad för att skapa en ekonomiskt hållbar mängd säljbar boyta, men även för att skapa underlag för lokal service och kollektivtrafik. Högst täthet medges nära Redargatan som är kollektivtrafikstråk, eller där stadslandskapet tål en högre bebyggelse. I Nyhamn uppskattas att det finns rum för ca 136 000 kvm bostadsyta (80% av total BTA) vilket motsvarar ca 1700 bostäder (80 kvm per bostad) och 34 000 kvm lokalyta (20% av total BTA). En väl avvägd bebyggelsetäthet säkerställs med hänsyn till exploateringsgrad, rymlighetstal (andel bebyggd mark, alternativt offentlig yta/bruttoarea) samt genomsnittlig hushöjd (antal våningar) sett i förhållande till stadskvaliteter såsom dagsljusinfall, god ljudkvalitet, tillgång till när-rekreation och insyn.

Indikator

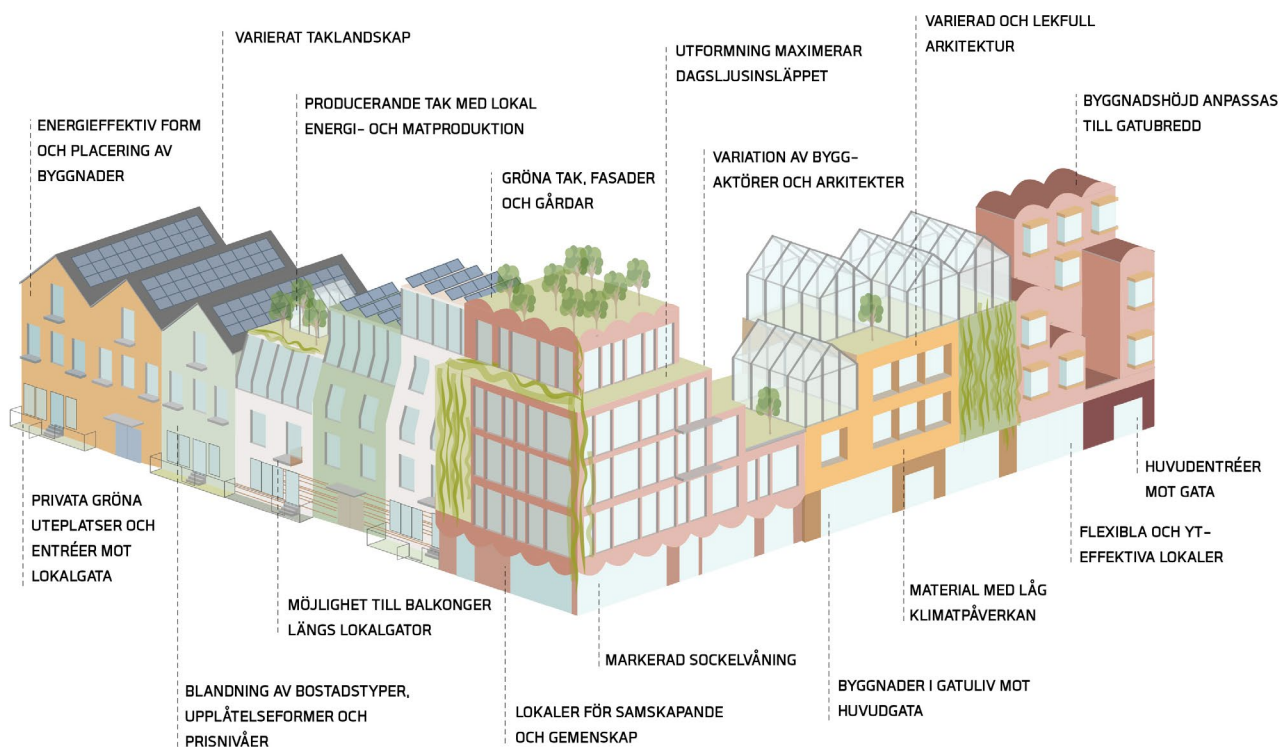
- Minst 1 i exploateringstal för områdesexploatering
- Minst 1,5 i exploateringstal för fastighetsexploatering

Stadsbyggnads- principer

44

Här beskrivs principer och illustrationer för stadsbyggnad generellt, samt kvartersmark och allmän plats, med utgångspunkt i hållbarhetsmål och strategiska åtgärder. Dessa sätts i relation till planskede, markanvisning, upphandling, anläggning och förvaltning. Gävles arkitekturpolicy är en viktig utgångspunkt för dessa stadsbyggnadsprinciper.

- Byggnader placeras i gatuliv
- Entréer finns mot gata och gård
- Gårdar utformas för socialt liv.
- Bottenvåningar görs aktiva
- Kvarter delas visuellt in i flera fastigheter
- Hushöjd anpassas i relation till gatans bredd
- Särskilt viktiga byggnader kan placeras fristående
- Torg, parker, vegetation och vatten ger hållbarhet
- Gatans linjedragning formges med hänsyn till upplevelsen
- Platsens historia är en resurs



Principer för kvartersmarken.

Utformning av kvartersmark

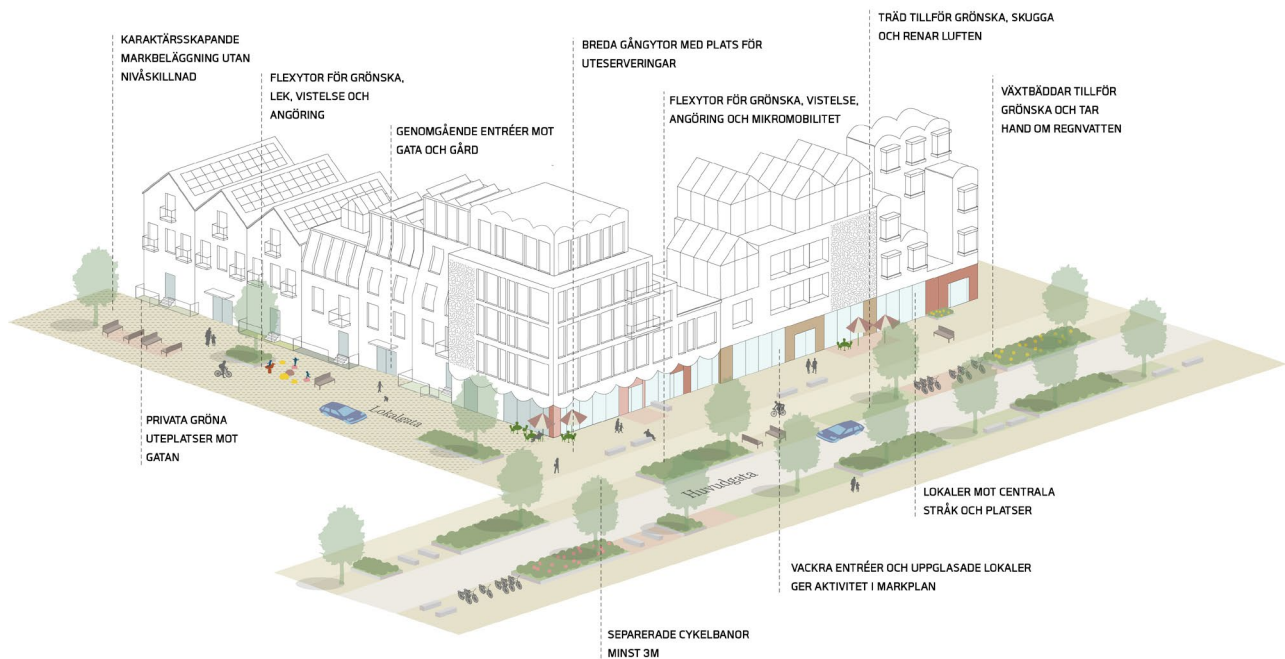
Kvartersmarken utgör den privata tomtmarken där det vanligen är en fastighetsägare och byggaktör som genomför byggnationen. Utformningen av kvartersmarken ska följa dessa stadsbyggnadsprinciper. Att byggnader placeras i gatuliv, betyder att de står med långsida mot gatan och utgör tydliga väggar i gaturummet. Det skapar väl avgränsade stadsrum mellan gata och kvarter.

I lägen utan kommersiell dragningskraft kan grönskande förgårdsmark, om ett par meter, skapa upplevelse och variation i gaturummet. Förgårdsmark ger plats för dörruppslagning, dränering med mera, inom kvartersmark. Genomgående entréer mellan gata och gård är optimalt för trygghet och tillgänglighet på väg till eller från bostaden eller andra målpunkter. Huvudentréer mot gatan förses med glasade entréhallar och god belysning, för att ge trygghet för boende när det är mörkt och samtidigt effektivt bidra till gatans ljusmiljö och upplevelsevärden. Trapphallar väl synliga från gatan kan ge goda upplevelser när de görs till blickfång och utformas med till exempel konstnärlig utsmyckning.

Väl utformade gröna bostadsmiljöer blir en viktig del av de boendes vardag när de utformas för socialt liv. Plats för lek, att sitta i avskildhet och årstidsvariao-

ner i vegetation är kvaliteter, som tillsammans med goda ljus-, vind-, skugg-, och solförhållanden ger livliga, rekreativa och hälsosamma utemiljöer. Flera olika fastigheter och arkitektinsatser inom varje kvarter, faktiskt eller visuellt, bidrar till en omväxlande och uttrycksfull stadsmiljö. Det gynnar variation och flexibilitet och möjliggör etappvis utbyggnad. När ett kvarter delas upp i flera fastigheter ges också möjlighet för fler och mindre aktörer att verka i staden.

Hushöjder anpassas i hushöjd lika med gatubredd, vilket är en måttrelation som positivt för ned ljus i kvarteret. Bebyggelsens skala ska vara måttfull med en höjdskala i två till fem våningar. På väl valda platser kan en högre höjdskala användas för att markera platsbildning, landmärke och skapa utblickar. En hög bebyggelse utmed gatan kompenseras genom en större kvartersstorlek, för att klara skugga och vind.



Principer för lokalgata och huvudgata

Utformning av gatumark

Designlösningen av en gata som helhet är en komplex sammanvägning av intressen och funktioner som är unika för varje plats och sammanhang. Det finns ett egenvärde i att alla gator blir platsunika för att det bidrar till stadens identitet och läsbarhet. En välfungerande flexibel smart gata ska ha en gestaltning och en helhetsdesign som bidrar till gatubilden i en stad och stadsbilden. Det handlar om hela gaturummets karaktär, samspelet mellan dess väggar, golv och tak. Huvudgator kan vara storskaliga och livliga med höga hus, stora träd, breda gångytor och många körfält. Lokalgator kan vara mer småskaliga, lummiga och lekfulla gångfartsgator med lägre hus, trädgårdar, planteringar, bäckar, lektytor och smågatsten. Alla gator har dock gemensamt att de måste integrera sociala, trafikala, ekologiska, ekonomiska och tekniska funktioner på liten yta. Tre typer av gator föreslås i Nyhamn: gångfartsgator, lågfartsgator, och högfartsgator.

Gångfartsgatan är designad för att alla trafikslag ska röra sig på samma gemensamma yta med gånghastighet, max 5 km/h (alt. 10 km/h). De bör vara enkelriktade. Gångfartsgatan är den högst prioriterade av alla gatutyper eftersom den skapar störst mervärden, mångfunktionalitet och flexibilitet. Sociala, ekonomiska och ekologiska funktioner kan vara särskilt många på dessa gator. Gångfartsgator bör uppta stora delar av gatunätet. Gångfartsgator är lokala bostadsgator där det rör sig lite folk och handelsgator i stadskärnor där det rör sig mycket folk, gemensamt är att det finns efterfrågan och behov av vistelse. Gator kring skolor, förskolor, lekplatser, kultur- och idrottsanläggningar där det rör sig många barn är också lämpliga gångfartsgator. Även kring parker,

vatten- och rekreationsområden där det är viktigt med rofylldhet är gångfartsgatan en bra lösning.

Lågfartsgatan är en gata som är designad så att fordon rör sig med låg hastighet, max 20 km/h. Gående rör sig och vistas på separerade gångytor och i flexytor. Fordon rör sig på körbanan i mitten och kan angöra på körbanan eller i flexytor. Lågfartsgatan (kallas även cykelfartsgata eller cykelgata) är den näst högst prioriterade av alla gatutyper, då den ger möjlighet för cyklar och annan mikromobilitet att hålla god fart samtidigt som den är trygg och säker för gående. Gatan bör vara dubbelriktad för cyklister och enkelriktad för motorfordon, men kan också vara dubbelriktad för båda trafikslagen eller bara enkelriktad. Lågfartsgator utgör ofta längre lokalgator i gatunätet och är huvudstråk eller pendlingsstråk i cykelnätet. Lågfartsgator är ett viktigt komplement till gångfartsgatorna i synnerhet för olika former av mikromobilitet. Även kring parker, vatten- och rekreationsområden där det går viktiga cykelleder är lågfartsgatan en bra lösning.

Högfartsgatan är en gata som är designad så att fordon rör sig med högre hastighet på körbanorna i mitten (max 40 km/h). Kollektivtrafik bör gå i mitten. Cyklister rör sig på separerade cykelbanor innanför flexytorna. Gående rör sig och vistas på gångytor och i flexytor. Fordon kan angöra i flexytan direkt från körbanan. Högfartsgatan är den minst prioriterade av alla gatutyper, men kan ha en viktig roll att spela eftersom den skapar möjlighet för snabb kollektivtrafik och har stor kapacitet för andra fordonsflöden. Högfartsgator passar som dubbelriktade huvudgator i gatunätet, framför allt för huvudlinjer i kollektiv- och cykeltrafiken. Högfartsgatan är en klassisk boulevard som fungerar väl i små som stora städer. Idag vanligt förekommande så kallade "stadsgator" med gångbanor, kantstensparkeringar och körbanor är en sorts högfartsgator och således ej lämpliga som lokalgator.

Utformning av platser

Parkerna, torgen och kajerna i Nyhamn är sköna, offentliga rum som bidrar till möten, aktivitet, lek och inspiration men utgör också en möjlighet till paus och rekreation. Alla offentliga platser är placerade längs med stråk där många människor rör sig, vilket bidrar till att göra dem synliga och närvarande i människors vardag. Platsernas gestaltning och innehåll inspireras av sitt läge i stadsdelen. Områdets historia, naturens landskap eller befintlig vegetation får bidra till att sätta sin unika prägel på de olika platserna. Platserna nås av direkt solljus och erbjuder även tillgång till skugga.

Parker och stränders karaktär och gestaltning präglas av lekfullhet, synliggörandet av årstidernas skiftningar liksom stimulans för olika sinnen. En hög kvalitet på träd, planteringar och material tillsammans med konst, t ex i form av lekskulpturer, samt en välavvägd belysning skapar attraktiva och trygga mötesplatser för alla åldrar liksom för både boende och besökare. Träd i parker utmärker sig i sin karaktär och skapar ett varierat uttryck över olika årstider. Frukträd är föränderliga över tid och stimulerar sinnena med sina skiftande färger, blommor, dofter och under hösten, möjlighet att plocka frukt. Större perennplanteringar i varierande färger och former, lockar till sig pollinatörer och varierar över årstiderna. Planteringar längs med omgivande gator ramas in med låga, sittbara murar i granit. Sittmöbler i trä ger en varm och inbjudande känsla. Både sittplatser och lekytorna ges skugga av väl placerade träd.

Kajer är de levande vattennära stadsrummen för promenader och rekreation, segelbåtar, elbåtar, kajaker och kanoter. Närmast vattnet utgör bryggor plats att gå och sitta på. Kajen skall kunna inrymma ytor för tillfälliga event och utställningar. I anslutning till de mest livliga kajstråken bör det finnas öppna, inbjudande lokaler i bottenvåningarna, för café, restaurang, butiker eller offentlig verksamhet för att platsen ska levandegöras.

Torg är små offentliga platser som ger möjlighet för möten och att sitta och vila i solen. Sittmöbler i trä ger en varm och inbjudande känsla. Både sittplatser och lekytorna ges skugga av väl placerade träd.

Innovation

Att främja innovation i stadsbyggandet kan bidra till att skapa mer hållbara, effektiva och attraktiva städer. För att detta ska ske är det viktigt att skapa en öppenhet och samarbete mellan stadsplanerare, arkitekter, byggföretag, kommunala myndigheter, akademiker och invånare. Genom att ha en dialog kan man samla in och utbyta idéer, feedback och perspektiv. Det är viktigt att tillåta en viss grad av flexibilitet i planeringen och byggandet av nya stadsdelar. Genom att ha flexibilitet i planeringen kan man anpassa projektet efter nya teknologier, samhällsutveckling och behov i framtiden. Nya digitala teknologier kan underlätta kommunikationen och samarbetet mellan olika aktörer i stadsbyggnadsprojekt, och nya digitala verktyg för att visualisera planeringen kan skapa möjligheter för invånarna att delta i planeringsprocessen. Teknologier och innovationer som kan bidra till en mer hållbar stadsutveckling prioriteras. Testbäddar och prototyper för nya lösningar är ett viktigt medel för att nå innovation.

Nedan följer exempel på testbäddar som skulle kunna genomföras i Nyhamn:

- Smarta material som kan förbättra byggnaders energieffektivitet och prestanda, till exempel material som reglerar temperaturen i byggnader.
- Sociala upphandlingar i kommunala entreprenader för utbyggnad av allmän plats.
- Smarta system som kan övervaka och styra byggnaders energianvändning och underhållsbehov för att minska kostnaderna och öka prestandan.
- Modulärt byggande där delar av byggnader tillverkas i fabriker och sedan monteras på plats för att minska byggtiden och minimera byggnadens koldioxidutsläpp.
- Återvunnet material som kan minska mängden avfall och sänka kostnaderna för byggmaterial.
- Dialogplattformar som kan fånga upp boende och arbetandes värderingar och synpunkter samt skapa nya samarbeten och lokala projekt.

Genomförande

Här beskrivs hur hållbarhetsprogrammets förhåller sig till de olika skedena i genomförandet av Nyhamn.

För byggande och anläggning i Nyhamn finns ett delat ansvar mellan kommunen och byggaktörer.

Kommunen:

- Tar fram detaljplan och bygglov i planområdet.
- Bygger ut allmänna anläggningar så som gator, torg och parker för att sedan förvalta dem.
- Bygger ut vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) med tillhörande anläggningar inom området. Föregås av att det inrättas ett verksamhetsområde för vatten och avloppsförsörjning.
- Styr och bedömer exploateringsvolymen i planområdet.
- Förhandlar med övriga byggherrar inom området som resulterar i tecknande av ramavtal, mark- och exploateringsavtal m.fl. som reglerar genomförandet av exploateringen.
- Gör markanvisningar av den kommunala marken till olika byggherrar.
- Efterbehandlar kommunal kvartersmark. Olika överenskommelser kan här träffas i markanvisningsavtal etc.

Byggaktörer:

- Tecknar markanvisnings- och/eller exploateringsavtal med kommunen.
- Ingår i en projektorganisation för upprättande av detaljplan, tar fram planhandlingar (genom konsult eller genom kommunens försorg).
- Reglerar mark som utgör blivande allmän platsmark enligt avtal med kommunen.
- Erlägger gatukostnadsersättning till kommunen enligt avtalen.
- Samverkar med kommunen avseende tekniska gränssnitt t.ex. mellan gatu- och kvartersmark.
- Ansvarar för efterbehandling och grundläggning inom kvartersmark. Undantag görs för efterbehandling av kommunal kvartersmark där kommunen ansvarar.

Detaljplaner

Kommunen har planmonopol och ansvarar därmed för att detaljplan upprättas och att planprocessen och handlingars innehåll följer lagens krav. Kommunen tar fram alla planhandlingar om inget annat har avtalats om med exploatören. Planhandlingar upprättas av kommunens planarkitekt tillsammans med en projektgrupp bestående av deltagare från olika delar inom kommunens samhällsbyggnadsorganisation. Planläggning av området kommer att ske genom framtagande av ett flertal detaljplaner. Detaljplaner kommer att tas fram vartefter och omfatta ett eller flera kvarter. Planprocessen kommer i regel att bedrivas med utökat planförfarande då omvandlingen av hamnen till en ny stadsdel som helhet samt genom det centrala läget är av stort intresse för allmänheten. Några detaljplaner kommer att omfattas av strandskydd som behöver upphävas inom ramen för detaljplanearbetet. Bedömning görs från fall till fall om standardförfarande kan tillämpas.

Inom ramarna för vad PBL anger att man ska och får reglera i detaljplan, ska riktlinjer som anges i Hållbarhetsprogrammet säkerställas gällande bl.a:

- Redovisning inom planprocessen av exploatörens "tillämpning av Hållbarhetsprogrammet" t.ex. variation, gestaltning, taklandskap, gårdar, visionen mm.
- Användning
- Högsta byggnadshöjd/totalhöjd
- Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats
- Byggnadsteknik och höjdsättning med hänsyn till översvämningsskydd
- Hänsyn till markföroreningar
- Tak (typ av tak)
- Balkonger och inglasning
- Eventuellt materialval (med hänsyn till miljö och helhetsgestaltning)
- Utfartsförbud
- Parkering (regleras ej som bestämmelse men beskrivs i planbeskrivningen)
- Störningsskydd

Planprogrammet ska vara ett underlag i detaljplanprocessen och eventuella avsteg från den ska tydligt motiveras. Avvikelse och motiv till dessa ska tydligt framgå av planbeskrivningen. Konsulter anlitade av byggherrar för upprättande av detaljplan ska godkännas av kommunen. Kommunen ansvarar för att konsulter upphandlas för erforderliga utredningar för detaljplan. Om det avtalas med exploatören om att de ska upphandla några utredningar ska förfrågningsunderlaget tas fram i samråd med kommunen.

Innan detaljplanearbete kan påbörjas krävs att avtal är tecknat mellan kommunen och byggherren. Innan detaljplan kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och byggherren.

Markanvisning

Kommunen äger den mark som kan avsättas som kvartersmark. Huvuddelen av denna mark avser kommunen avyttra genom markanvisningar till intresserade byggherrar. Vid markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal. Markanvisning får ske med antingen direkt markanvisning eller genom markanvisningstävlingar. En viss kombination av dessa kan också tillämpas med prekvalificering av prisnivåer mm. Markanvisningstävlingar kan genomföras, vilka i så fall föregår tecknande av de markanvisningsavtalen. På samma sätt som när ramavtal tecknas ska ett definitivt mark- och exploateringsavtal tecknas innan detaljplan antas avseende projektet. I en markanvisningstävling ingår att byggherren relativt ingående ska presentera sitt exploateringsförslag och genomförande. Förslagen ska värderas med avseende på olika kriterier bl.a. utifrån principerna i Hållbarhetsprogrammet. Viktningen mellan pris och andra krav som t.ex. hållbarhet och gestaltning bestäms i varje särskilt fall, så att man dels uppnår den kvalitet som kommunen önskar och dels bibehåller en konkurrens om markpriset. Direkt markanvisning är tillåtligt men ska kunna motiveras. Avsikten att inleda avyttringen av det kommunala markinnehavet genom markanvisningstävlingar grundas på behovet att få en saklig prisindikation. Värderingsgrunden vid prövning av anbud bör vara en viktning mellan ekonomi och kvalitetskrav. Med pris avses den ersättning som respektive byggherre bjuder, utöver erläggande av ett av kommunen fastställt exploateringsbidrag. Avyttring bör ske på kommunens eget initiativ. Avyttringstakt bestäms utifrån att dels optimera hög avkastning på avyttringen och dels följa den tänkta kvartersutvecklingen och säkerställa en god utbyggnad av stadsdelen som helhet.

Byggande

Målsättningen är att se byggskedet inte som ett provisoriskt skede utan som ett mer eller mindre permanent skede, där man allmänt ska beakta de olägenheter som byggnationen medför och planera för att minimera dessa.

- Hänsyn ska tas till boende och övriga berörda som påverkas av byggnationen i så stor omfattning som kan motiveras. Organisationen ska vara tydlig och lättillgänglig för allmänheten.
 - Information till allmänheten ska ske regelbundet och tydligt. Utpekade kontaktpersoner ska finnas. Nyhetsbrev ska tillgängliggöras månadsvis med information om väsentliga spörsmål.
 - Exploatörer och entreprenörer ska i ett tidigt skede informeras om de regelverk som gäller för exempelvis upprättande av TA-planer.
 - Kommunen bör upprätta policydokument som tydligt beskriver ambitionsnivån vad gäller buller, tillfällig skyltning mm.
 - För att undvika onödiga transporter ska kommunen uppmuntra till och underlätta för en tydlig tillfällig skyltning till olika delområden/entreprenader inom området.
 - I entreprenadupphandlingar ska det tydligt framgå att tillgängliga ytor är begränsade. Entreprenörer ska så långt möjligt anpassa produktion och logistik till dessa begränsningar.
 - Tillfälliga upplag och etableringsområden kommer att krävas under lång tid och i stor omfattning. Utöver de krav som vanligtvis ställs i entreprenader t.ex. inhägnader, ska man därför inte bara säkerhet beaktas utan också estetik. Vid bygglovsprövning för etableringar ska särskilt beaktas hur lång tid och i vilken omfattning provisorier i form av exempelvis tillfälliga kontorsbodar påverkar omgivningen. Kommunen ansvarar för att rutiner upprättas som tydligt anger vem och hur information ges ut i samband med exempelvis tillfälliga omläggningar av trafiken.
- Projekt- och byggledning ska tillsammans med berörda entreprenörer och väghållare regelbundet syna av de allmänna gator som ev. kan ha påverkats av byggetrafik.

Placemaking

En kontinuerlig och aktiv dialogprocess ska finnas i hela projektet. En övergripande kommunikationsplan ska tas fram som säkerställer att formella lagstyrda samrådsprocesser integreras i den övergripande dialogprocessen i den mån det är möjligt och praktiskt genomförbart.

Placemaking ska användas i utvecklingen av Nyhamn. Begreppet placemaking betyder att man gör något av platsen innan något är färdigplanerat eller byggt.

Platsen visas upp och människor lockas till den för att stärka visionen av vad den kan bli i framtiden.

Dialogen kommer att involvera olika intressenter, inklusive medborgare, olika intressegrupper som föreningsliv och näringsliv, samt samarbete inom kommunen och med andra byggherrar. Särskild betoning läggs på dialog med barn.

Dialogen ska vara bred och kontinuerlig under både planerings- och genomförandeskedet. Öppenhet och transparens är grundläggande principer. Processen bör möjliggöra reell påverkan genom medskapande samt genom att ge möjlighet att framföra synpunkter, idéer och förslag. Olika forum och medier bör användas för att nå olika kategorier av intressenter.

Den övergripande dialogprocessen drivs av kommunen som ansvarar för system och rutiner för dokumentation, återkoppling, återföring till planeringsprocessen och uppföljning.

Byggherrarna inom olika kvarter har delvis ansvar för sin egen kommunikation om sina områden, men samordnas av kommunen när det gäller övergripande budskap och kommunikationsformer. Målet är att kommunicera projektet Nyhamn som en enhetlig enhet, helst från en plattform.

Förvaltning

Kommunen kommer successivt att färdigställa gator, parker, torg och ledningar parallellt med att bostäder och lokaler byggs och tas i bruk. Den etappvisa utbygganden innebär att överlämnande från projekt till förvaltande enhet inom kommunen eller dennes driftentreprenör kommer att ske vid många tillfällen och under lång tid. Byggnation och förvaltning måste därför samordnas. Kommunens driftorganisation ska ha en tydlighet med avseende på övergången till förvaltning. Bl.a. ska ansvariga på överlämnandesidan ("Överlämnare") anges i organisationsplanen och på motsvarande sätt ska "Mottagare" framgå av mottagande enhets organisationsplan. Av projektets tidplaner ska det tydligt framgå när färdigställda delar överlämnas till mottagaren. Relationsritningar, drift- och skötselinstruktioner och övriga handlingar för driftskedet ska utformas i enlighet med kommunens Tekniska handbok och i samråd med förvaltnings- och driftorganisationen. Projektledare för respektive entreprenad ansvarar för att relationshandlingar, drift- och skötselinstruktioner upprättas i erforderlig omfattning och att genomgångar med berörd förvaltnings- och driftpersonal genomförs.



Planeringsverktyg

Här redovisas en sammanställning av indikatorer, strategier, ansvarsområde och skede för respektive hållbarhetsmål och delmål.

Hållbarhetsmål	Citylab (4.0)	Indikatorer	Strategier	Ansvar	Skede
1. Lätt att leva, arbeta och mötas hållbart					
1.1 Hållbara transporter	13. Transporter	Minst 80% hållbara transporter (gång, cykel, kollektivtrafik)	Prioritera och ge plats åt hållbara transporter	Planering och analys	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt, Bygglövsskede
		Max 50% av gatumarkens yta för motortrafik		Planering och analys	Programskede, Detaljplaneskede, Kollektivtrafikplan, Exploateringsprojekt
		Minst 90 % av bostäderna ska nå hållplatser inom 300 meter	Anlägg busshållplats på Redargatan	Planering och analys	Programskede, Detaljplaneskede, Kollektivtrafikplan, Exploateringsprojekt
		Max 500 meter till huvudcykelstråk	Anlägg cykelstråk på Redargatan	Planering och analys	Programskede, Detaljplaneskede, Cykelplan, Exploateringsprojekt
		Minst 50% gångfartsgata av gatunätet	Skapa lokalgatunät med gångfartsgator	Planering och analys	Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt
1.2 Effektiv och intelligent energianvändning	6. Energi	Max 50 kWh (Atemp) per kvm per år	Forma och placera byggnader energieffektivt	Projekt och exploatering	Markanvisning - Exploateringsprojekt.
		Minst 80% är lågenergibyggnader		Projekt och exploatering	Markanvisning - Exploateringsprojekt.
		Minst 50% av takytan ska vara producerande tak	Möjliggör lokal energiproduktion och energilagring	Projekt och exploatering	Detaljplaneskede, Markanvisning - Exploateringsprojekt.
		Minst 20% återanvänd spillenergi	Möjliggör mätning och styrning av energianvändning	Byggaktör	Markanvisning - planering/projektering teknisk infrastruktur, Exploateringsprojekt.
		Minst 80% lågtempererad fjärrvärme	Installera lågtempererad fjärrvärme	Gävle Energi AB	Markanvisning, planering/projektering teknisk infrastruktur, Exploateringsprojekt.

1.3 Robust vattenhantering					
	5. Vatten	100% av motortrafik-påverkat dagvatten renas	Skydda grundvattentäkten och ytvattenrecipenter	Projekt och exploatering	Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt-Entreprenad allmän plats
		Bevattning av gårdar och parker ska till minst 50% ske med återanvänt dagvatten.	Skapa system för gråvattenåtervinning	Projekt och exploatering i markanvisning, Gästrike Vatten	Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt
		Max 50% av normal årlig vattenförbrukning	Installera vattensnåla system Använd återvunnet vatten tex rent dagvatten till bevattning.	Projekt och exploatering i markanvisning. Gästrike Vatten	Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt
1.4 Utvecklande ekosystemtjänster	3. Grönstruktur	Minst 0,7 grönytefaktor på kvartersmark	Planera för grönska överallt	Planenheten	Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt-markanvisning
		Minst 80% bevarad eller kompenserad biologisk mångfald	Skapa strandbiotoper och nya rev	Planenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt, Bygglövsskede
		Minst 30% krontäckning eller grönyta	Plantera träd på gårdar, gator och i parker	Planenheten, Projekt och exploatering	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt, Bygglövsskede
1.5 Klimatsäkrad och klimatpositiv	2. Klimatpåverkan och resurser, 4. Klimatanpassning	Byggnationer ska klara översvämning upp till +2,3 meter samhällsviktig verksamhet ska klara +2,8 och samhällsviktig nyanläggning ska klara översvämning upp till + 3,3 enligt RH2000	Säkra bebyggelse och viktiga funktioner för framtida havsnivåer	Planenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt - markanvisning.
		Samhällsviktig anläggning och verksamhet ska ha en säkerhetsmarginal på 0,5 m till nivån för beräknat 100-årsregn med klimatkfaktor. Övrig byggnation ska ha en säkerhetsmarginal på 0,2 m. Utrymningsvägar ska inte få större vattendjup än 0,2 m.	Säkra viktiga gator och byggnader för 100-årsregn med rinnvägar och översvämningssytor	Planenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Bygglövsskede, Exploateringsprojekt - markanvisning.
		Markens bärlighet utreds	Säkerställ markens bärlighet	Planenheten, Projekt och exploatering	Programskede, Exploateringsprojekt - genomförandeentreprenad
		Max 250 kg CO2 per kvm BTA i byggskede och drift	Utforma klimatoptimerade och yteffektiva byggnader	Styrning och stöd Övergripande planering	Markanvisning, Detaljplaneskede
		Minst 50% träbyggnader	Maximera kolinlagring	Planenheten, Projekt och exploatering	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt, Bygglövsskede
		100% av byggnader miljöcertifierade	Prioritera byggmaterial med låg miljöpåverkan	Projekt och exploatering.	Markanvisning, Detaljplaneskede

1.6 Ren mark, luft och rent vatten	5. Vatten, 17. Miljö och hälsofarliga ämnen	Utred om efterbehandling kan utföras på ett mer hållbart sätt än traditionell schaktsanering	Efterbehandla förorenad mark med hållbar teknik	Projekt och exploatering.	Exploateringsprojekt - genomförandeentreprenad.
		Miljökvalitetsnorm vattenkvalitet	Säkerställ badbar vatten- och bottenkvalitet	Styrning och stöd Övergripande planering	Programskede, Exploateringsprojekt - genomförandeentreprenad.
		Miljökvalitetsmål för luft avseende PM10 och NO2 underskrids på skol- och förskolegårdar liksom lekplatser	Arbeta för god luftkvalitet ute	Planenheten, Projekt och exploatering	Programskede, Detaljplaneskede

2. Erbjuder det goda livet för alla					
2.1 God bostadsmiljö	9. Bostäder, 7. Bebyggelsestruktur, 15. Ljus	Minst 20% 1-2or, Minst 20% 4-5or	Bygg en blandning bostadstyper, och storlekar	Projekt och exploatering	Programskede, Exploateringsprojekt-markanvisning.
		Minst 30% hyresrätter, Minst 20% bostadsrätter, Minst 10% äganderätter	Blanda upplåtelseformer och prisnivåer	Projekt och exploatering	Programskede, Exploateringsprojekt-markanvisning.
		Minst 15% av hyresrätterna har en hyra lägre än rikssnittet för nyproduktion		Projekt och exploatering	Programskede, Exploateringsprojekt-markanvisning.
		Minst 50% uteplatser i bottenvåningar längs lokalgator	Skapa trädgårdsvåningar och generösa balkonger längs lokala gator	Planenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Bygglövsskede
		Minst 1000 kvm sammanhållen gård med lekplats och odlingsyta	Utforma gröna bostadsgårdar för lek, rekreation och odling	Planenheten, exploateringsprojekt-markanvisning.	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt-markanvisning.
		100% direkt dagsljus i alla rum och minst 50 % solbelyst gård kl 12 vårdagjämning	Forma byggnader och gårdar för bra dagsljus	Bygglovsenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Bygglövsskede
		Miljö kvalitetsnorm buller	Forma byggnader och kvarter med tyst sida och tyst gård	Planenheten	Programskede, Detaljplaneskede, Bygglövsskede
2.2 Delaktighet och inkludering	1. Sociala värden	Minst 1 marknadsundersökning per projekt	Bygg på efterfrågan och värderingar	Projekt och exploatering	Förstudieskede, Programskede
		Minst 2 medborgardialoger per projekt	Upprätta en lokal dialogplattform	Projekt och exploatering	Förvaltningsskede
		Minst 90% av boende känner sig trygga		Styrning och stöd Övergripande planering	Förvaltningsskede
		Minst 1 gemensamhetslokal per kvarter	Medskapande i bostadshus	Projekt och exploatering - markanvisning	Detaljplaneskede, Markanvisning - Exploateringsprojekt.
		Minst 1 gemensam odlingsyta per kvarter	Medskapande i utemiljö	Projekt och exploatering - markanvisning	Detaljplaneskede, Markanvisning, bygglovsskede
2.3 Blandad och flexibel	7. Bebyggelsestruktur	30-70 % BOA av total BTA	Blanda bostäder och verksamheter	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning	Detaljplaneskede, Markanvisning, bygglovsskede
		Minst 4 byggaktörer och eller arkitekter inom samma kvarter	Skapa variation inom kvarter	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning	Detaljplaneskede, Markanvisning, bygglovsskede
		Minst 10% lokalyta som kan samnyttjas.	Samnyttja lokaler för kommersiella och offentliga verksamheter	Projekt och exploatering	Markanvisning
		Minst 50 % lokalyta i bottenvåningen av total BTA längs huvudstråk	Placera lokaler och kontor mot starka stråk och platser	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning	Detaljplaneskede, Markanvisning, bygglovsskede

2.4 Tillgänglig och nära i tid och rum	7. Bebyggelsestruktur	50-150 meter mellan gatukorsningar	Skapa ett sammankopplat gatunät med centrala Gävle	Planenheten, Planering och analys	Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt
		Minst 50% av barriärer (spår, väg, vatten) är överbyggade	Bygg en passage över järnvägen till Näringen	Planering och analys	Programskede, Detaljplaneskede, Exploateringsprojekt
		Minst 90% synliga fastighetsgränser	Synliggör gränser mellan privat kvartersmark och offentlig platsmark	Projekt och exploatering, Fastighetsägare	Detaljplaneskede, Markanvisning,
		Max 20 meter mellan entréer mot gata	Vänd byggnader och entréer mot gata	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning Fastighetsägare	Detaljplaneskede, Markanvisning,
		Max 25 m angöring från entré		Planering och analys, Bygglösheten, projekt och exploatering-genomfördentreprenad Fastighetsägare	Detaljplaneskede, Markanvisning, Bygglösheten
2.5 Välkomnande identitet, mål- och mötesplatser	12. Kulturmiljöer, 10. Platser	Minst 100 kvm kulturlokaler per 1000 bostäder	Skapa målpunkter för omgivande stadsdelar	Övergripande planering	Programskede, Förstudie-marknadsanalys. Detaljplaneskede, Markanvisning
		Minst 50 båtplatser	Utveckla ett maritimt centrum med kallbadhus	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning Fastighetsägare	Programskede, Förstudie-marknadsanalys. Detaljplaneskede, Markanvisning
		Minst en evenemangsplats	Skapa plats för evenemang och innovation	Planenheten, Projekt och exploatering - markanvisning Fastighetsägare	Programskede, Förstudie-marknadsanalys. Detaljplaneskede, Markanvisning
2.6 Aktiverande och upplevelserika stadsmiljöer	3. Grönstruktur, 10. Platser	Minst 15% offentlig friyta	Skapa en variation av offentliga platser	Styrning och stöd Övergripande planering, Planering och analys	Programskede
		Park eller naturområden inom 200 meter	Utveckla kaj och strand för rekreation, bad och båtliv	Styrning och stöd Övergripande planering, Planering och analys	Programskede
		Lekplats inom 300 meter	Skapa lekplats för alla	Styrning och stöd Övergripande planering, Planering och analys	Programskede
		Idrottsplats inom 1000 meter	Utforma lokalgator för lek och utevistelse	Styrning och stöd Övergripande planering, Planering och analys	Programskede

2.7 Trygg och jämlik servicetillgång	8. Funktioner, 11. Lärnmiljöer	Minst 1 skola per 2000 bostäder inom 1000 m	Säkerställ säkra skolvägar till om-givande skolor	Gavlefastigheter	Programskede, Förstudie-marknadsanalys.
		Minst 1 förskola per 400 bostäder inom 1000 m	Bygg grön förskola i anslutning till grönområde	Gavlefastigheter	Programskede, Förstudie-marknadsanalys.
		Minst 30 kvm friyta per barn på skolgårdar och förskolegårdar		Bygglovsenheten	Detaljplaneskede, Bygglovsskede
		Vårdcentral inom max 1000 meter	Säkerställ tillgång till vård	Gavlefastigheter	Programskede, Förstudie-marknadsanalys.
			Säkerställ äldre- och LSS-boende	Styrning och stöd Övergripande planering	Programskede, Förstudie-marknadsanalys.

3. Gävles gröna tillväxtmotor					
3.1 Lokalproduktion och cirkularitet	2. Resurser	Max 100 kg restavfall per boende.	Maximera lokal återvinning av material och massor	Gästrike återvinnare	Uppföljningsskede efter inflytt
		Max 5% farligt avfall i restavfall		Gästrike återvinnare	Uppföljningsskede efter inflytt
		Minst 90 % återbruk av material och massor		Projekt och Exploatering	Markanvisning
		Max 100 kg/m2 BTA byg-gavfall		Projekt och Exploatering	Anläggningsskede
		Minst en återvinningsstation per 1000 bostäder	Anlägg återvinningsstation i mobilitetshus	Planenheten, Projekt och exploatering.	Programskede
		Minst 1% av markytan till lokal mat eller energi-produktion	Möjliggör lokal energi- och matproduktion	Gästrike återvinnare	Programskede
3.2 Grönare näringsliv	8. Funktioner	100% hållbarhetscertifierade offentliga verksamheter	Hållbarhetscertifiera offentliga verksamheter	Styrning och stöd Övergripande planering	Linjärbete
		Minst en testbädd per år	Utforma program för testbäddar	Styrning och stöd Övergripande planering	Näringsprogrammet
3.3 Varierat och växande näringsliv	8. Funktioner	Minst 1 butikslokal per 200 bostäder	Placera lokaler i bottenvåningar mot huvudgator	Planenheten/Pex	Detaljplaneskede, Markanvisning,
		Minst 1 restaurang/café-lokal per 200 bostäder	Utforma flexibla lokaler	Planenheten/Pex	Detaljplaneskede, Markanvisning,
		Minst 1% av arbetstillfällena till människor utanför arbetsmarknaden	Skapa arbetstillfällen för människor utanför arbetsmarknaden	Byggaktör	Linjärbete
3.4 Resurseffektiv och miljöeffektiv infrastruktur	2. Klimatpåverkan och resurser, 13. Transporter	Max 0,3 bilparkeringsplatser per bostad	Minska bilberoendet med mobilitetstjänster	Planering och analys	Detaljplaneskede, Byg-glovsskede
		Max 11 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för arbetsplatser		Planering och analys	Detaljplaneskede, Byg-glovsskede
		Minst 0,04 bilpoolsplatser per 1000 kvm BOA		Planering och analys	Detaljplaneskede, Byg-glovsskede
		Minst 0,6 cykelpoolsplatser per kvm BOA		Planering och analys	Detaljplaneskede, Byg-glovsskede
		Minst 25 cykelparkeringsplatser per bostad		Planering och analys	Detaljplaneskede, Byg-glovsskede
		Minst 80% av bilparkeringsplatser i mobilitetshus har laddning	Placera parkering i mobilitetshus och längs järnvägen	Mark och exploatering-markanvisning, Gävle parkeringsservice	Markanvisning
		Minst 1 mobilitetshus per 300 parkeringsplatser med 20% samnyttjande		Mark och exploatering-markanvisning, Gävle parkeringsservice	Markanvisning
3.5 Ta vara på platsens värden	12. Kulturmiljöer	100 % bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnader och landskaps.	Bevara kulturhistorisk intressanta miljöer och objekt	Planenheten	Detaljplaneskede

3.6 Ekonomi i balans	7. Bebyggelsestruktur	Minst 0,5 i exploateringsstal för områdesexploatering.	Säkerställ en ekonomiskt hållbar exploateringsgrad	Styrning och stöd Övergripande planering	Programskede, Detaljplaneskede
		Minst 1,0 i exploateringsstal för kvartersexploatering.		Planenheten	Detaljplaneskede