

Näringen – hållbar stadsdel i Gävle kommun

PM 2017-12-05 Dnr 17KS102. Underlag till
regeringsuppdraget "Större samlade exploateringar"



Näringsen – hållbar stadsdel i Gävle kommun
PM 2017-12-05 Dnr 17KS102. Underlag till
regeringsuppdraget ”Större samlade
exploateringar”

Göran Arnell, Bo Bäckström, Daniel Andersson

Gävle vill leda en spännande och hållbar utveckling!

Vi har en positiv befolkningstillväxt och en prognos att inom några år växa med två procent per år. Våra förutsättningar tillsammans med de andra kommunerna i regionen är goda. Vi har en högskola med mycket högt söktryck, där vi som 2017 års studentstad ser fortsatt goda möjligheter till utveckling. Vår positionering som logistiknav till regionens industrikluster och för export och import är stark med ett bra läge norr om Stockholm-Mälardalen, två Europavägar, tre genomgående stamlinjer för tåg och ostkustens största hamn.

En fortsatt god utveckling förutsätter utbyggnad av infrastruktur med snabba kommunikationer inom regionen och till Stockholmsområdet. Översiktsplan 2030 ger förslag på var 10 000 nya bostäder kan byggas. Det sker i första hand genom en förtätning av Gävles centrala delar, men visar också på möjligheten för alla kommuner att utvecklas. I takt med att Gävle växer måste infrastrukturen utvecklas och förbättras ytterligare. Ett växande Gävle behöver fler arbetstillfällen och det ska ske genom att olika funktioner blandas – bostäder, verksamheter och offentlig service för att skapa livfulla och attraktiva arbetsplatser och stadsdelar.

I Gävle ser vi varandras möjligheter! Det skapar trygghet och framtidstro. Trygga stadsdelar och bostadsområden åstadkommer vi bland annat genom förtätning och funktionsblandning. Framtidstro uppnås genom att samhällets alla parter, näringsliv, akademi och offentlig sektor, aktivt och i samverkan deltar i utvecklingen. Ett viktigt mål för Gävle är att alla invånare ges möjlighet till delaktighet, bland annat genom kompetenshöjning, en varierad arbetsmarknad och en attraktiv livsmiljö.

Den nya Ostkustbanan kommer att bli den pulsåder som behövs för att omvandla de centralt belägna områdena Näringen och Södra Sättra till attraktiva stadsmiljöer.

Gävle kommun har lång erfarenhet av stadsdelsförnyelse och bostadssociala frågor vilket borgar för att den sociala dimensionen alltid kommer att vara närvarande när Gävle växer.

Att omvandla Näringen från ett verksamhetsområde, med stora miljöutmaningar, är ett ansvarsfullt sätt att återanvända, centralt belägen, redan ianspråktagen mark med liten miljöpåverkan. En större samlad exploatering möjliggör och kräver att nya innovativa lösningar prövas och implementeras.

Gävle vill leda en spännande och hållbar utveckling mot en ny hållbar stad!

Göran Arnell
Kommundirektör
Gävle kommun

Innehållsförteckning

Gävle vill leda en spännande och hållbar utveckling!	0
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte	3
Sammanfattning	4
Övergripande mål och ambitioner	5
Framtidens stadsdel på Näringen!	5
Klimatsmarta Näringen!	5
Socialt hållbara Näringen!	5
Tillgänglighet och god service på Näringen!	5
Gröna och trygga Näringen!	5
Vi bygger Näringen tillsammans!	5
Mål och strategier	5
Tidplan och etapper	7
Bebyggelsestruktur – Täthet och blandstad	9
Genomförande och exploatering	11
Process och samverkan med befintliga fastighetsägare	11
Ekonomiska och miljömässiga utmaningar i genomförandet	11
Bostadssociala aspekter	13
Investeringsstöd och hyressättning utifrån normhyra	13
Uppåtelseformer och lägenhetssammansättning	13
Sociala värden	14
Process och målbildsarbete	14
Socialt hållbarhetsprogram	14
En bra start	15
Trafik	17
Gång och cykel	17
Kollektivtrafik	17
Koppling till andra infrastrukturprojekt	18
Energi och klimat	21
Energi- och klimatpolitiska mål	21
Energi- och klimatambitioner, Näringen	21
Framtidsfrågor, energi och klimat	22
Miljö	23
Dricksvattentäkt	23
Höga flöden och höjda havsnivåer	24
Dagvatten- och skyfallshantering	24
Förorenade områden	25
Skyddsavstånd och buller kopplat till transporter av farligt gods	25

Innovativa lösningar	27
Framtidens byggnadsmaterial	27
Bygga stad utan att påla	28
Bygga stad på översvämningsmark	28
Modern och miljövänlig dagvattenlösning	28
Sanering med bakterier och miljövänliga metoder	29
Nytt hamnspår – minska miljöpåverkan och barriäreffekt	29
Framtidens smarta stadsdelar	30
Kartbilaga 1	31
Kartbilaga 2	32

Inledning

Bakgrund

Regeringen gav 2016-11-17 Johan Edstav, som samordnare, i uppdrag att identifiera en eller flera kommuner där det finns framtagna planer på samlade exploateringar. Det är en del av det 22-punktsprogram för ökat bostadsbyggande som presenterades av regeringen i juni 2016. Uppdraget förlängdes 2017-06-22 och utvidgades till att även omfatta att för statens räkning ingå överenskommelser med berörda kommuner och eventuellt andra berörda parter. Uppdraget ska slutredovisas den 31 december 2017 till regeringskansliet. En delrapport från utredningen överlämnades 2017-09-01 till bostadsminister Peter Eriksson med förslag på nio utpekade områden i Sverige att gå vidare med, varav Gävle kommun med stadsdelen Näringen är ett. Gävle kommun har tidigare till utredningen i PM 2017-03-08 och 2017-08-29 beskrivit Gävles potential som ”ny hållbar stad”.

Syfte

Syftet med detta PM är att det ska utgöra underlag, med bl. a en analys av exploateringens lämplighet och långsiktiga hållbarhet, för den överenskommelse som avses att ingås mellan Gävle kommun och staten avseende statlig infrastruktur och bostadsbyggande.

Sammanfattning

Näringen är ett industriområde som är beläget på delvis utfylld mark vid Testeboåns mynning i Gävle. Det har stor potential för omvandling men innebär även stora utmaningar. Här finns många olika verksamheter och fastighetsägare. Verksamheterna är både av störande och icke störande karaktär. Butiker och kontor finns också i stadsdelen. Staten äger områden som utgörs av godsbangård och spårinfrastruktur men även vissa byggnader. Området Näringen ligger i direkt anslutning till innerstaden vilket gör det mycket attraktivt för bostadsbebyggelse. Med den efterfrågan som råder på byggbar mark är det på lång sikt nödvändigt att delar av nuvarande verksamhet omlokaliseras.

Näringens norra delar gränsar mot Gavlehov där en ny stadsdel växer fram kring stadens idrottsarenor (hockey, fotboll, trav, tennis, multisport och friidrott). I Gavlehov planläggs och byggs ca 1500 nya bostäder. Näringens östra delar tangerar havet och Natura 2000-området vid Testeboåns delta som mynnar i inre fjärden. Söder om området ligger Gävle strand, stadens största omvandlingsområde, där det tidigare hamnområdet under de senaste åren bebyggs med snart 700 attraktiva och havsnära bostäder. Ytterligare 600 bostäder är under planering och uppförande. Sammanfattningsvis finns här flera attraktionsfaktorer bundna till Näringens läge.

Näringen är en viktig pusselbit och länk mellan kringliggande stadsdelar, stadens centrum och naturområden. Vid en flytt av Ostkustbanan och godsbangården öppnas möjligheter att skapa nya funktionsblandade stadsmiljöer och stråk som länkar ihop viktiga målpunkter i staden. Delar av Näringen utgör skyddsområde för stadens vattentäkt Valboåsen.

Näringen bör förnyas och byggas i olika etapper med början i söder i anslutning mot Gävle strand och Testeboån. Ett beslut om nya Ostkustbanan och flytt av godsbangården skulle innebära en tydlighet kring hur området kan utvecklas på sikt. Det skulle sannolikt höja markpriserna i området och innebära ökad investeringsvilja. En flytt av godsbangården skulle bli en större etapp som är möjlig att genomföra först när Ostkustbanan med ny godsbangård och Tolvforsskogens industriområde är färdig.

Antalet bostäder som ryms i området beror på olika förutsättningar. Målsättningen är att skapa en hållbar stadsdel med nära avstånd till service och goda transportmöjligheter. Totalt 6000 bostäder och 450 000 BTA verksamheter i en funktionsblandad stadsdel bedöms ge en varierande exploateringsgrad på 1,0–2,0 i de tätare delarna, motsvarande Gävle Centrum och Söder i Gävles kvartersstad, och 0,5–1,0 i de mindre täta delarna, motsvarande stadsdelen Brynäs där bebyggelsen är mer blandad. Andelen grönytor och genomgående infrastruktur påverkar också tätheten.

Övergripande mål och ambitioner

Framtidens stadsdel på Näringen!

Gävle har för avsikt att bygga nya stadsdelar på ett hållbart sätt. Näringen skapar speciella förutsättningar med dess strategiska läge som behöver tas tillvara genom höga ambitioner ur socialt, miljömässigt och ekonomiskt hänseende. Omvandlingen av Näringen planeras rymma 6000 bostäder i ett antal etapper över en längre tid vilket ställer krav på en genomtänkt plan som är anpassad för framtidens sätt att bygga.

Klimatsmarta Näringen!

Näringen blir Gävles första klimatneutrala stadsdel. Stadsdelen byggs utifrån ett gång- och cykelperspektiv. Här transporteras människor och varor med automatiserade transporter och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Socialt hållbara Näringen!

Bostadsområdet ska ha varierade bostadsformer, där olika typer av bostäder och upplåtelseformer blandas inom samma område eller byggnad. Barriärer ska brytas upp för att integrera och länka samman omgivande stadsdelar i Gävle.

Tillgänglighet och god service på Näringen!

En servicenod kopplad till viktiga stråk på näringen skapar tillgänglighet och goda förutsättningar för kommersiell och offentlig service. Näringen byggs som en blandstad och drar nytta av dess läge nära centrum, natur, idrott och rekreation för att inom gångavstånd ha nära till "allt". En högre täthet bör eftersträvas kring servicenoden och in mot centrum.

Gröna och trygga Näringen!

Näringens livsmiljöer ska vara trygga och tillgängliga där effekten av barriärskapande element minimeras. Från Näringens nya stadsdelspark skapas gröna länkar som via attraktiva parkrum och allmänna platser tar dig vidare till omgivande stadsdelar samt det närliggande natura2000-området. På hela Näringen skapas nya ekosystemtjänster för upplevelser, lärande och rekreation men också, för området så viktiga, tjänster för kontroll av klimat och vattenflöden.

Vi bygger Näringen tillsammans!

På näringen finns många företag som även i framtiden kan vara lokaliserade på Näringen. Nyckeln till framgång är ett aktivt processarbete där fastighetsägare, verksamhetsutövare och allmänhet involveras för att tillsammans genomföra omvandlingsprojektet. Gävle kommun har för avsikt att inrätta en särskild projektorganisation för genomförandet.

Mål och strategier

Översiktsplan Gävle kommun år 2030

Gävle växer och målet är att Gävle kommun når 120 000 invånare år 2030. Gävle kommun föreslås att i december anta en ny kommuntäckande översiktsplan. Den tar höjd för en fortsatt positiv befolkningsutveckling i riktning mot 150 000 invånare år 2050. I översiktsplan Gävle kommun år 2030 sammanfattas kommunens övergripande mål;

Bli en av Sveriges bästa miljökommuner

- Värna och utveckla kvaliteter och resurser som biologisk mångfald, värdefull natur och kulturmiljö, jordbruksmark, vatten och tillgång till tätortsnära grönska.
- Minska klimatpåverkan och anpassa Gävle till klimatförändringar.

- Säkra vårt dricksvatten inför framtiden och förbättra vattenkvaliteten i våra sjöar, vattendrag och kustvatten.

Skapa attraktiva livsmiljöer för alla, i både stad och landsbygd

- Skapa mångfald av attraktiva livsmiljöer för människor som besöker och verkar i Gävle kommun.
- Starkast bebyggelseutveckling i platser med möjligheten till god tillgänglighet av kollektivtrafik och service.
- Kvaliteter tas till vara i hela kommunen, som närhet till sjöar och hav, utblickar mot odlingslandskap, levande stadsdelar, mötesplatser, med mera.
- Skapa trygga miljöer, med god tillgänglighet till skolor och tätortsnära grönska.
- Skapa goda möjligheter till ett aktivt liv med stimulerande fritid.
- Skapa variation av olika boendemiljöer.
- Låta Gävleborna vara delaktiga i skapandet av sin vardagsmiljö.

Stärka Gävle som tillväxtmotor i regionen

- Skapa bra företagsklimat med goda kommunikationer inom kommunen och mot omvärlden, samt varierat utbud av mark, funktionsblandad stad, och kreativa miljöer för samverkan och utveckling.
- Stärka utbildningsnivå och arbetsförsörjning genom förbättrat företagsklimat och goda utbildningsmöjligheter.
- Ökad kompetensförsörjning och pendling in och ut ur kommunen.
- Stärka rollen som logistiknav med utveckling av infrastruktur och strategiska knypunkter.
- Utveckla besöksnäring genom förbättrad tillgänglighet till attraktiva besöksmål.

Förtätningsstrategi Gävle stad

Gävle kommun arbetar för att år 2018 ha en strategi för hur staden ska förtätas, omvandlas och byggas ut. Strategin skapar en bild av vad som behövs för att göra Gävle till en långsiktigt hållbar stad, samt vägleder kommunen på vägen dit. Strategin pekar ut Näringsen som en viktig del i arbetet att göra Gävle långsiktigt hållbart. För att klara kommunens ambitiösa miljömål behöver kommunen omvandla Näringsen. Näringsen som plats har stor potential att ge mervärden åt Gävle stad, Sverige och vårt jordklot och bli en hållbar stadsdel i världsklass.

Övrigt planarbete

Gävle kommun har påbörjat planarbete för Tolvfors, verksamhetsområde i anslutning till nya Ostkustbanan och E4, Gävle Västra, regional tågstation med tillhörande närområde, samt Gävle Centralstation. Samtliga projekt är inne i en förstudiefas.

Tidplan och etapper

Området Näringen påverkas av hela stadens utveckling, men framförallt av hur arbetet med den nya Ostkustbanan utvecklas, hur befintliga barriärer kan brytas upp och av tillgång till mark för befintliga verksamheter att flytta till. Idag pågår en viss utflyttning och omlokalisering av verksamheter som inte är lämpliga att lokalisera centralt. Nya ytor för verksamheter planeras i Ersbo och i Tolvforsskogen, dels för att välkomna nya etableringar till Gävle, men också att kunna omvandla centralt belägna verksamhetsområden och möjliggöra för bostäder eller centralt lämpliga verksamheter.

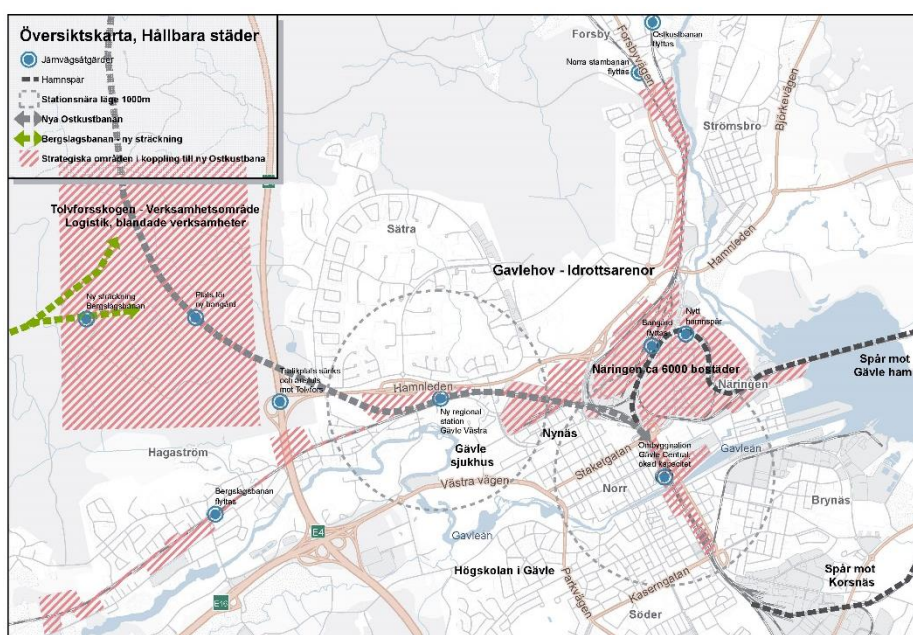
Tolvforsskogen som den nya Ostkustbanan kommer att löpa igenom planeras bli ett nytt större verksamhetsområde i Gävle, med goda logistiska förutsättningar och koppling till järnväg, väg, samt god koppling till Gävle hamn.

För att ansluta Tolvfors krävs samordning mellan utbyggnad av nya Ostkustbanan och väganslutning av Tolvforsområdet. Tolvfors logistik- och verksamhetsområde är beroende av Ostkustbanan eftersom nya Ostkustbanan kräver att trafikplatsen Gävle Norra sänks för att nya Ostkustbanan ska kunna passera över.

Utöver tillgängliggörandet av bostäder på Näringen innebär det nya dubbelspåret att området kring stationsläget Gävle Västra tillgängliggörs (ca 500 bostäder), att nuvarande sträckning av Ostkustbanan Gävle-Bergby tas bort (frigör för en mängd bostäder), samt att Norra stambanan Gävle-E4 tas bort (frigör för en mängd bostäder).

För att kunna bygga ut Näringen fullt ut krävs att nya dubbelspåret Ostkustbanan byggs klart, att Tolvfors logistik- och verksamhetsområde är byggklart och anslutet till väg och järnväg, samt att rangerbangården och överblivna järnvägar på Näringen har flyttats.

En flytt av rangerbangården med tillhörande anläggningar frigör cirka 40 ha mark. Det innebär också möjligheten att omvandla marken för att tillgodose behovet av hållbara bostäder och en hållbar hantering av Gävles dricksvattentäkt, Gävle-Valboåsen, vars kärnområde täcker delar av området.



Översiktskarta över strategiska områden och järnvägsåtgärder i koppling till Ostkustbanan. Se förstora version i kartbilaga 1.

Utbyggnaden på Näringen har delats in i sex olika etapper, se karta nästa sida, dels kopplat till storlek men också till olika krav för uppstart. Etapp 1 är idag möjligt att starta, men förutsätter att trafiken från nuvarande hamnspår delvis flyttas till det nya.

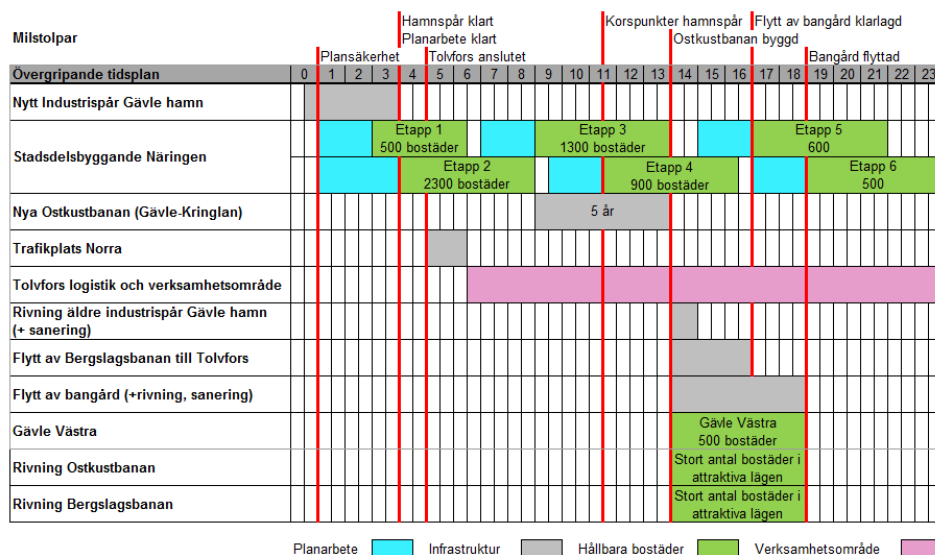
Etapp 2,3,4 kräver att en övergripande planering över området är klar och att nya hamnspåret är brukbart så att barriären från nuvarande hamnspår minskas och passager skapas. Det förutsätter också att det finns beslut om att Ostkustbanan byggs för att säkerställa att nuvarande hamnspår kan tas bort så att barriärer och störningseffekter inom rimlig tid kommer flyttas och således skapa förutsättningar för en hållbar stadsdel. Etapperna kräver även att en anslutning av Tolvfors verksamhetsområde ligger i närtid och kan finnas tillgängligt för utflyttande verksamheter innan utrymmet i Ersbo är förbrukat. En förutsättning för hållbara bostäder i etapp 4 är också att det nya hamnspåret kan få fler korsningspunkter än de som planeras idag för att säkerställa områdets tillgänglighet.

Etapp 5 är möjlig att genomföra när nya Ostkustbanan är färdigbyggd och att lokaliseringen av en ny rangerbangård som kan ersätta den nuvarande är klarlagd.

Etapp 6 förutsätter att rangerbangården är flyttad.

För en satsning på Näringen och genomförandet av att bygga en hållbar stadsdel, krävs att inom rimlig tid flytta rangerbangården för att koppla samman stadsdelen med omkringliggande stadsstruktur.

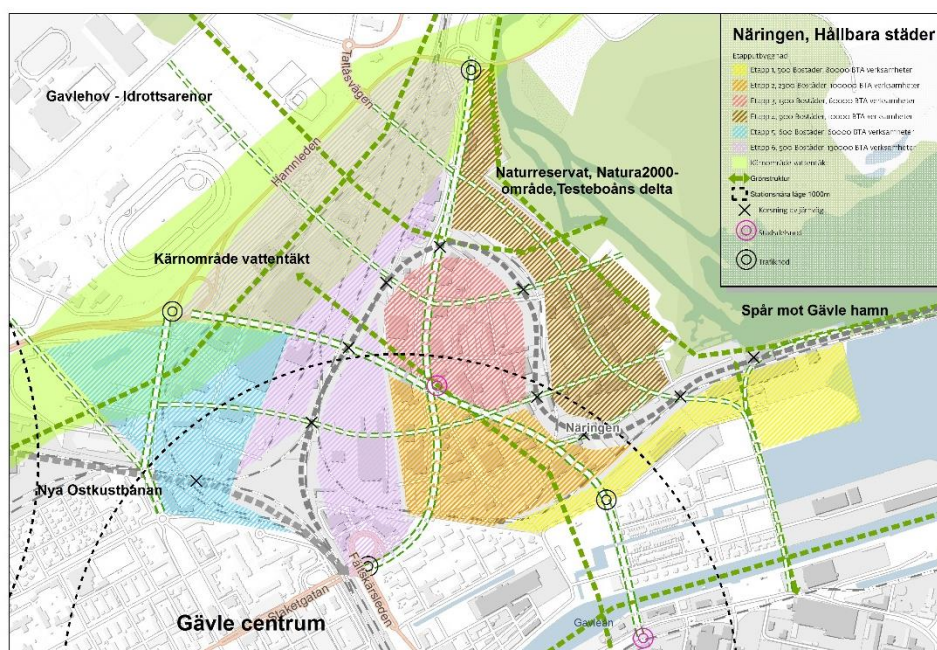
För karta över etapputbyggnad, se kapitel ”Bebyggelsestruktur – Täthet och blandstad”, nästa sida.



Tidplan och utbyggnadsordning för Näringen. Röda linjer visar på milstolpar för när vilka etapper är tillgängliga. Läs vidare i texten ovan.

Bebyggelsestruktur – Täthet och blandstad

Bebyggelsestrukturen på Näringen bygger på förhållningssättet att staden byggs inifrån och ut, och att staden byggs med blandade funktioner. Hög täthet och hög andel arbetsplatser föreslås nära stadens centrum och längs stråk som förbinder viktiga stadsnoder. Stråken byggs för framtidens BRT (Buss Rapid Transports) och utformas som gröna boulevarder som följer Gävles tradition. En tät kvartersstad kantar stråken där bottenvåningarna utgörs av lokaler som kan möjliggöras genom tredimensionell fastighetsbildning. På Näringen kan två livfulla stadsstråk skapas som förbinds med varandra i en centrumnod och därigenom ger goda förutsättningar för etableringar av kommersiell och kommunal service i bra lägen.



Etappindelning och bebyggelsestruktur över Näringen. Se förstora version i kartbilaga 2.

2019-2030

Etapp 1 omfattar området söder om befintligt hamnspår och innehåller de norra delarna av Gävle Strand. I planläggningen läggs reservat för nya stråk mot Näringen.

Andelen arbetsplatser är högst i etapp 1 (60% av BTA), där stora delar av området redan är planlagt för verksamheter i form av kontor och service. Etappens exploateringsgrad föreslås vara 1,0 vilket motsvarar tätheten på Söder i Gävle. I etapp 1 rymms ca 500 bostäder och 80000 BTA verksamheter.

Etapp 2 och 3 är en förlängning av stadsväven och är områden som innesluts av det nya hamnspåret. Etapperna utelämnar bangårdsområdet i väster eftersom det behövs till dess en ny bangård anlagts i Tolvforsskogen. I etapp 2 läggs vägreservat för att kunna knyta samman stråken när befintligt hamnspår rivs. Etapperna lägger grunden för rörelsestråk samt gröna och blå samband. I etapp 2 och 3 är andelen arbetsplatser 30% av BTA, och då avses framförallt bottenvåningarna längs de stråken men är också reservat för de skolor och förskolor och övrig kommunal service som behövs i stadsdelen. Exploateringsgraden i etapp 2 och 3 motsvarar tillsammans tätheten i Gävles innerstad (1,8). I etapp 2 rymms ca 2300 bostäder och 100000 BTA verksamheter, samt i etapp 3 ca 1300 bostäder och 60000 BTA verksamheter.

2030-2040

Etapp 4 är en naturlig fortsättning på etapp 3. Gröna länkar ut till naturreservatet bevaras. Andelen bostäder är högst (80% av BTA) i etapp 4, där vi bedömer att läget lämpar sig bäst för bostäder med närhet till Natura 2000 området och vattnet. Kommunal service i form av förskolor mm behöver inrättas. Exploateringsgraden är i denna etapp 0,5 vilket motsvarar exploateringsgraden i stadsdelen Brynäs. Här ser kommunen behov av gröna kilar som når de inre delarna av Näringen. I etapp 4 ryms ca 900 bostäder och 10 000 kvm BTA för verksamheter.

En koncentration av arbetsplatser (50% av BTA) byggs ut i etapp 5 när gamla Ostkustbanan har rivits. Samma koncentration av arbetsplatser finns även vid stråket som korsar genom etapp 6 som kan byggas ut när bangården har flyttats.

Etapp 5 och 6 har exploateringsgrad 0,5 vilket motsvarar exploateringsgraden i stadsdelen Brynäs. Den relativt låga exploateringsgraden speglar en viss osäkerhet kring hur mycket byggnation som kan tillåtas med hänsyn till vattentäkten och dess influensområde. Andelen bostäder är ca 50% av BTA, då verksamheter som exempelvis Gästrike Vatten och deras vattenanläggningar finns i området. I etapp 5 ryms ca 600 bostäder och 60000 BTA verksamheter, samt i etapp 6 ca 500 bostäder och 130000 BTA verksamheter.

Sammanlagt bedöms ca 6000 bostäder och 450 000 kvm BTA verksamheter kunna byggas i de sex utpekade etapperna på Näringen.

Korspunkter av hamnspåret

En förutsättning för att skapa god tillgänglighet åt framtida bostäder är att järnvägarna i området, i framtiden endast hamnspår, inte blir för skarpa barriärer. Fortsatt utredningsarbete måste avgöra hur många korsningspunkter som kan skapas och hur de ska utformas utan att innebära orimliga kostnader. Viktigt att beakta är att utformning runt järnvägen och tillhörande passager måste ha ett ambitiöst miljö och säkerhetstänk, se vidare under kapitlet Miljö. (Markerade korspunkter i föregående karta är endast exempel.)

Genomförande och exploatering

Process och samverkan med befintliga fastighetsägare

Målet för området är en integrerad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser. Gävle kommun vill därför använda de resurser som finns på Näringen idag. Genom samverkan och dialog med befintliga aktörer i den tidiga planeringen kan vissa av dagens värden tas tillvara och utvecklas parallellt med en bostadsutbyggnad. Det innebär att verksamheter med fördel till viss del bevaras och integreras i nya byggnader och i kombination med ny bostadsbebyggelse. Arbetet med en omvandling bör inledas med ett gemensamt processarbete där aktörer, fastighetsägare och Gävle kommun samt övriga intressenter tar fram en gemensam målbild för nya Näringen som blir utgångspunkt och drivkraft för fortsatt engagemang i planeringen och genomförandet av omvandlingen.

En fastslagen målbild för området blir grunden till arbetet med en fördjupad översiktsplan. En genomförandeplan beskriver konsekvenser och ställningstaganden. Genomförandeplanen förankras genom att ett samordningsavtal tecknas (ett första steg i tecknandet av exploateringsavtal) med de aktörer (exploatörer) som vill vara med i utvecklingen av området. Samordningsavtalet bör reglera resursinsatser, tidplan, etapper, finansiering av detaljplanering, utredningar och investeringar samt andra väsentliga genomförandefrågor som parkeringslösningar etc. I samband med detaljplaneringen säkras genomförandet och finansiering i exploateringsavtal.

Gävle kommun har ett relativt litet markinnehav på Näringen, den mark som kommunen äger är i huvudsak allmän plats (vägar och grönområden). Gävle kommun har inte som intention att förvärva all mark för att möjliggöra en omvandling utan ser att ett nära samarbete med befintliga fastighetsägare och aktörer i området är en lämplig väg att gå. Under en omvandlingsprocess kommer ägarstrukturen naturligt att förändras ju mer planeringen förs framåt, större exploatörer förvärvar mark etc. Gävle kommun kommer erbjuda möjligheten att köpa in fastigheter där befintliga fastighetsägare så önskar. Dessa förvärv kan i sin tur säkerställa behovet av hyresrätter med lägre avgifter samt behov av offentliga verksamheter etc. i området.

Viktigt att ta med i planeringen av Näringen är att Gävle kommun parallellt bör säkerställa att byggklar mark för näringslivet finns tillgängligt för de företag som önskar förvärva mark och etablera sin verksamhet inom ett annat område i Gävle. Därför arbetar vi för närvarande med en utbyggnad av verksamhetsområdet Ersbo Syd vid E4 och kommer att initiera en fördjupad översiktsplan för nämnda Tolvfors industri- och logistikområde.

En stor markägare inom Näringen är Trafikverket och Jernhusen Verkstäder AB som äger närmare 40 ha mark (spår område, bangård och fastigheter med byggnader) inom omvandlingsområdet. Om staten skulle frigöra detta område från spår och bangård samt sanera och överlåta detta område till Gävle kommun skulle det möjliggöra en exploatering av ytterligare 1000 bostäder samt vara i linje med den hållbara stadsutveckling som efterfrågas där föreningar hanteras och kommunen dricksvattentäkt skyddas. En överlåtelse av denna mark skulle också säkra en etablering av offentliga verksamheter som skolor och särskilda boenden samt annan service och hyresrätter.

Ekonomiska och miljömässiga utmaningar i genomförandet

Följande frågor behöver utredas och dess konsekvenser belysas i och med framtagandet av en fördjupad översiktsplan:

- Vattentäkt - hantering av kärn- och influensområdet för grundvattentäkten och förutsättningar för byggnation på och i anslutning till detta.

- Förorenade områden - behov av saneringsåtgärder. Hur åtgärderna bör vidtas och bedömda kostnader.
- Höga flöden och höjda havsnivåer – behov av åtgärder och bedömda kostnader.
- Dagvatten- och skyfallshantering - behov av åtgärder och bedömda kostnader.
- Marknivåer och masshantering. Fastställa marknivåer kopplade till föroreningar, översvämningrisk, dagvatten etc. Miljömässiga och ekonomiska konsekvenser av ny nivå på mark samt transporter etc. i genomförandeskedet.
- Infrastrukturinvesteringar. Behov av ny infrastruktur samt kostnader behöver beskrivas och parallellt förankras i samarbetsavtal och exploateringsavtal.

Den tillhörande genomförandeplanen bör redovisa den totala samhällsekonomiska konsekvensen av att omvandla Näringen från investeringar till nya bostäder, nyttor för miljön etc. Näringen planeras efter en etappvis utbyggnad och behov av investeringar kopplade till etapputbyggnaden bör beskrivas i genomförandeplanen. Finansiering av denna infrastruktur samt tidplan för utbyggnad förankras i samverkansavtal och sedan i exploateringsavtal med exploatörer.

Bostadssociala aspekter

Investeringsstöd och hyressättning utifrån normhyra

För långsiktiga och hållbara planeringsförutsättningar för bostadsbyggandet är det önskvärt med investeringsstöd och olika stödformer som håller över tid. Önskvärt är även stödsystem som är mindre kopplat till lägenhetens storlek. Dagens investeringsstöd premierar mindre lägenheter framför större lägenheter. I ett omvandlingsområde som Näringen, där planeringen kan börja från grunden, är det viktigt att utgå från att blandade hushållsstorlekar inom byggnader och kvarter är centralt för en väl fungerande boendemiljö. Då Näringen som bostadsområde ligger ett antal år framåt i tiden är det viktigt att påpeka vikten av att normhyrans utveckling följer kostnadsutvecklingen för byggproduktionen. Det är viktigt för att byggherrar i framtiden skall se möjligheter att utveckla det nya bostadsområdet.

Gävle kommuns allmännyttiga bostadsbolag AB Gavlegårdarna bygger idag del av ett kvarter där investeringsstöd erhållits och där normhyran om 1350 kr/kvm varit reglerande i hyressättningen av lägenheterna. Omräknat utifrån lägenhetsstorlek blir hyran 1420 kr/kvm. I fyra kommande bostadsprojekt hos AB Gavlegårdarna har förhandsbesked erhållits om beviljande av investeringsstöd. Det visar att Gävle kommun arbetar enligt regelverkets intentioner och att projekten är genomförbara.

Gävle kommun är ingen stor fastighetsägare i området Näringen. Kommunen har inte rådighet över marken och därmed begränsad möjlighet att ställa krav på privata byggherrar vad gäller hyressättning och hyresnivåer. Gävle kommun har ambitionen och viljan att bli en större aktör och bostadsbyggare i området. I sin samordnande roll och som processägare för Näringen, kommer Gävle kommun att aktivt bidra till ett arbete och en diskussion för samsyn hos samtliga fastighetsägare och intressenter, om vikten av att skapa ett bostadsområde där det finns förutsättningar att bo med olika ekonomiska förutsättningar och preferenser. En målsättning i det arbetet och ett önskvärt läge bör vara att omkring 5 % (fem procent) av totala utbudet av bostäderna och därmed omkring 10 % (tio procent) av andelen hyresrätter har en hyressättning som baseras på en normhyra om 1350 kr/kvm. Översatt till antal lägenheter innebär det 250-300 lägenheter.

Upplåtelseformer och lägenhetssammansättning

Den vanligaste upplåtelseformen i Gävle som helhet är hyresrätt (46 procent), följt av äganderätt (32 procent) och bostadsrätt (22 procent). I en ny centralt belägen stadsdel är det viktigt att en fördelning mellan de olika upplåtelseformerna kvarstår. Gävle kommun har under 2017 tagit fram förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Demografi, bostadsbehov, bostadsmarknad mm har analyserats. Mot bakgrund av behovet, bland annat bostadssocialt, föreslås att upplåtelseformerna på det framtida Näringen fördelas på hyresrätt ca 50 procent, äganderätt ca 30 procent och bostadsrätt och övriga upplåtelseformer ca 20 procent. Att uppmuntra och initiera s.k. bygg-gemenskaper, kooperativ hyresrätt m fl. är angeläget.

Blandade upplåtelseformer har många fördelar och därför bör en blandning eftersträvas även inom ett enskilt kvarter, kanske även inom samma byggnadskropp. För en god och fungerande boendemiljö och stadsdel är det även viktigt med en blandning av hushållsstorlekar för att främja en variation i hushållssammansättning och ålder. En ambition bör vara att generellt bygga

med hög tillgänglighet, vilket gynnar kvarboende för såväl småbarnsfamiljen som personer med behov av hög tillgänglighet på grund av ålder eller av andra skäl. Viktigt är därför att framtida stödformer inte motverkar en variation utifrån hushållssammansättning utan främjar en mångfald av attraktiva bostäder. I planeringen av området faller det sig naturligt att kommunen reserverar mark för framtida vård- och omsorgsboende, integrerat eller fristående. Detsamma gäller övriga former av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Sociala värden

Näringen blir, med ca 6000 bostäder en stor stadsdel med en befolkning på ca 12 000 personer. På Näringen finns det därmed behov av lokaler för kommunala verksamheter t ex förskole- och skollokaler. Kommunala verksamheter och dess lokaler ger, med god planering, förutsättningar för mötesplatser såväl inomhus som utomhus. Vi kan förutsätta att Näringen med sitt läge i staden, även blir intressant för planering av kommunala verksamheter som försörjer inte bara stadsdelen utan även närliggande områden och för vissa verksamheter hela Gävles behov.

Näringen har förutsättningar att bli den hållbara stadsdelen utifrån flera perspektiv. Med närheten till stadskärnan och till kommunikationer såväl inom staden som för pendling utanför staden, är det av vikt att planera för kommunala verksamheter för boende i området men även för tillresta. Kommunala verksamheter utgör utöver den primära verksamheten även mötesplatser och arbetsplatser som i sin tur genererar ett flöde av människor som möjliggör ett underlag för handel, restauranger, caféer, olika typer av tjänste- och serviceföretag etc. Därför är det viktigt att vid planeringen av området frigöra lokalytor i byggnadernas markplan för just dessa typer av verksamheter. Det som eftersträvas är då förutsättningar för ett stadsliv som ökar attraktionen av området. Bostäder i kombination med olika typer av verksamheter och företag bidrar till rörelser i området under stor del av dygnet vilket även ökar känslan av trygghet.

Mötesplatser kan åstadkommas i det offentliga rummet genom skapande och tillhandahållande av olika typer av mötesplatser och aktivitetsytor. Ytor att söka sig till för spontana aktiviteter som till exempel skateparker och parkourbanor eller allmänna grill- och uteplatser i anslutning till platser för odling.

Process och målbildsarbete

Gävle kommun behöver ta en ledande roll i processarbetet och i framtagandet av en målbild för området. Det arbetet behöver starta tidigt. Inom Näringen finns ett flertal privata större fastighetsägare. Kommunen saknar större fastighetsinnehav förutom mark som utgör allmän plats. Avgörande för utvecklingen är därför kommunens roll som samordnare och processägare. Det finns boendeformer och arbetsprocesser som kan utvecklas i Gävle kommun och med framförhållning och gemensam målbild finns förutsättningar att tänka nytt tillsammans med övriga byggherrar, som att t ex prova för Gävle kommun nya koncept som kooperativ hyresrätt som boendeform och bildande av byggemskaper för utveckling av viss byggproduktion. Nyttänkande bör genomsyra hela planeringsarbetet från infrastrukturella frågor till lägenhetsutformning och tillhörande utbud. Näringens centrala läge möjliggör boende för utpendling och arbetstillfällen för inpendlare. Möjligheten att bo och verka utan bil är stora. Detta skall tydligt göra avtryck i planeringen av området med t.ex. hållbart resande och transporter.

Socialt hållbarhetsprogram

Socialt hållbarhetsprogram för Gävle kommun, som nu remisshanteras inom kommunen har tagits fram för att säkerställa att vi, inom kommunorganisationen, arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor och vistas i Gävle kommun idag och i framtiden.

Programmets syfte och uppdrag:

- Stärka kunskapen kring innebörden av begreppet social hållbarhet och hur det hänger samman med andra angränsande frågor som exempelvis folkhälsa, jämlikhet, jämställdhet, mänskliga rättigheter, mångfald samt demokrati- och medborgarinflytande.
- Skapa förutsättningar för att hantera den perspektivträngsel som kan råda mellan sociala hållbarhetsfrågor och hur de i sin tur förhåller sig miljömässiga och ekonomiska perspektiv på hållbar utveckling.
- Stärka kunskapen kring de insatser som behöver göras för att stärka social hållbarhet och minska skillnader i hälsa i samhället.
- Stärka kunskapen kring hur vi går från kunskap till handling och implementerar sociala hållbarhetsfrågor i ordinarie styr- och ledningssystem.
- Stärka kunskapen kring hur vi bedriver en framgångsrik strategisk samverkan inom och mellan den offentliga sektorn och idéburna sektorn, näringslivet och forskarsamhället.
- Stärka kunskapen kring hur vi mäter, analyserar och bedömer effekter av det vi gör för att stärka social hållbarhet.
- Aktivt identifiera kommande behov och utmaningar inom social hållbarhet och medverka till att utveckla insatser och strategier för att hantera dessa.

En bra start

Gävle kommun är huvudpartner i En Bra Start. En Bra Start är ett nytt verksamhetsområde inom Brynäs IF som har sin grund i ett långsiktigt samarbetsavtal mellan Brynäs IF- som första hockeyklubb i världen - och FNs barnrättsorganisation UNICEF. Utgångspunkten för samarbetet är att arbeta för alla barns rättigheter och bidra till att barnkonventionen efterlevs. Brynäs IF ville skapa en förebild för hur en idrottsförening i en stad kan arbeta för att fler barn ska få en bra start i livet. En Bra Start fokuserar på social hållbarhet och strävar efter att bygga långsiktiga lösningar. En Bra Starts verksamhetsområden har formats för att möta utmaningarna när det gäller att höja utbildningsnivån för barn och unga, hejda trenden med ökad psykisk ohälsa bland barn, få ut fler ungdomar i praktik, ge fler barn möjlighet till lek och rörelse samt öka förutsättningarna för att barns rättigheter blir tillgodosedda. Samarbetet är ett komplement till de aktörer som redan gör ett omfattande arbete för barn och ungas rättigheter. En Bra Start bidrar genom att komplettera skolmiljön med förebilder och inspirera i arbetet med barnkonventionen, stärka ideella ledare med utbildning samt genom att ge alla barn möjlighet att delta i kreativa och meningsfulla aktiviteter på fritiden. En Bra Start arbetar också för att fler ungdomar ska komma ut i praktik som på sikt bidrar till att fler ungdomar får anställning eller vidareutbildar sig. En Bra Start arbetar för att skapa sammanhang där gemenskapen stärker utvecklingen av barn och unga. Med nya sätt att driva samverkan mellan näringsliv, föreningar och samhälle, bildar vi tillsammans en stark kraft och bidrar till hållbar utveckling

Gävle kommun ingår tillsammans med andra huvudpartners i styrgruppen för En Bra Start. På lång sikt ska En bra start få effekt inom i huvudsak följande områden: ökade kunskaper om barnkonventionen hos barn och vuxna; ökad andel barn som upplever trygg uppväxt, goda förebilder och ett aktivt liv; förbättrade studieresultat hos eleverna på de skolor vi samarbetar med; ökad andel ideella ledare som upplever trygghet i sitt ledarskap, ökat antal ungdomar i praktik enligt En bra starts praktikmodell samt ökade kunskaper hos föreningar hur de kan utveckla sin verksamhet och sitt samhällsengagemang på ett långsiktigt och hållbart sätt. Hur arbetet fortlöper rapporteras bl. a i en socioekonomisk rapport.

Trafik

En utbyggnad av Näringen innebär att bebyggelsen på Gävle Strand och Öster knyts ihop med stadsdelarna Stigslund, Sätra och den nya stadsdelen som nu växer fram kring arenaområdet Gavlehov. Det skapar en sammanhållen stadsbebyggelse där befintliga barriärer försvinner. Därmed skapas möjligheter till goda kommunikationer i alla väderstreck.

Gång och cykel

Hela det tilltänkta bebyggelseområdet nås inom 500 – 1500 meter från Gävle Central. Det innebär en gångtid på 5-15 min, och med cykel tar samma resa 2-6 min. Avståndet till Stortorget (stadskärnan) är motsvarande 800-1800 meter (3-7 min med cykel). Gång och cykel blir naturligt de primära transportslagen för området med tanke på närheten till dessa två viktiga målpunkter.

Den infrastruktur som ska försörja Näringen ska därför planeras för att gång och cykel ska få kortast möjliga och gena förbindelser till Gävle Central och Gävle stadskärna, med höga krav på utformning, skötsel och trygghet. Detta innefattar även stöldsäkra och väderskyddade cykelparkeringar. P-tal för hela området beräknas därför ligga på 2,5, men ska regelbundet ses över. I P-talen ingår besöksparkering (0,5).

Kollektivtrafik

För att stadsdelen ska få god tillgänglighet i stort är också tillgången till buss och tåg av stor betydelse.

Region Gävleborg har som regional kollektivtrafikmyndighet höga ambitioner för kollektivtrafik, både i staden och mellan orter. Att möta kommuners utbyggnad av bostadsområden med en framåtsyftande kollektivtrafik är en naturlig del av arbetet.

Tåg

Restider med tåg från Gävle Central:

	Uppsala	Arlanda	Stockholm	Sundsvall
2017	0:45	1:03	1:24	1:53
2040	0:35	0:48	1:00	1:00

Buss

Området ska länkas till andra viktiga målpunkter i Gävle (Högskolan, Sjukhuset, Gavlehov etc.) genom BRT-lösningar (Bus Rapid Transport) som passerar stadskärnan både i nord-sydlig och öst-västlig riktning. BRT-linjerna ska ha prioritet i det befintliga gatunätet genom centrum, och i möjligaste mån ha ett exklusivt utrymme utanför centrum. Målet är att uppnå en restidskvot för bussen (jfr. bil) som understiger 1,0 och därmed skapa goda incitament för en kraftfull utveckling av kollektivtrafiken i staden.

Bil

Med tanke på områdets närhet till viktiga målpunkter, och ett attraktivt utbud för gång-, cykel- och kollektivtrafik, bedöms bilinnehav och behovet av biltransporter för boende i området bli lågt. Parkering ska ske i parkeringshus (p.g.a. markförhållanden troligen ovan mark), och markparkering ska inte tillåtas. Parkeringshus bör placeras på ett sådant avstånd från bostaden så att andra transportlösningar uppmuntras. P-tal för hela området beräknas därför ligga på maximalt 0,5, men ska regelbundet ses över och sträva efter en låg nivå. I p-talen ingår besöksparkering (0,1). Det som behövs för att vi ska nå 0,5 i p-tal för bil är att det finns välutbyggd kollektivtrafik, gång och cykelstråk, men det

krävs säkerligen också att vi jobbar med bilpool, cykelpool, kollektivtrafikkort, bra cykelparkering och att vi inte har någon markparkering i området.

Det nya verksamhetsområdet som planeras i Tolvforsskogen ska innehålla lösningar för morgondagens godstransporter, så att all varutransport inom Näringen (liksom i övriga delar av Gävle) sker effektivt, samordnad och med miljövänliga fordon.

Koppling till andra infrastrukturprojekt

En utbyggnad av bostäder på Näringen är kopplad till en rad infrastrukturprojekt där både staten, regionen och kommunen är berörda parter.

Godsspår till Gävle Hamn

Utbyggnad av nytt godsspår över Näringen inkl. elektrifiering av både nytt och befintligt godsspår till Gävle Hamn sker under 2017-2020. Det nya godsspåret över Näringen kommer att få en sträckning som utgör en förutsättning för bebyggelsestrukturen inom området i stort. I projektet ingår en planskild korsning där Strömsbrovägen går under det nya godsspåret. Det kommer att krävas fler korsningspunkter för olika trafikslag med det nya godsspåret. Om dessa korsningar ska utformas som planskilda korsningar eller plankorsningar får det fortsatta planarbetet ge svar på, men utgångspunkten är plankorsningar för att åstadkomma en stadsmässig utbyggnad. Plankorsningar bör kunna uppnå en tillfredsställande trafiksäkerhet med hänsyn till att det är låga hastigheter på godsspåret och att det rör sig om 30-40 tågrörelser per dygn.

Dubbelspår på Ostkustbanan, Gävle-Kringlan

Utbyggnad av nytt dubbelspår på Ostkustbanan norrut i västlig sträckning skapar många nya möjligheter för den fortsatta utvecklingen av Gävle stad. Utbyggnaden kan också betraktas som en förutsättning och en startsignal för ett stort antal övriga projekt. Att projektet nu finns med i förslag till ny Nationell plan för transportsystemet 2018-2029, innebär att en byggstart går att fastställa och tidplaner för de många aktiviteter som behöver synkroniseras får en fastare form.

Stora områden frigörs där järnvägen (både Ostkustbanan och Norra Stambanan) i dag begränsar markanvändningen, samtidigt som många nya möjligheter uppstår i anslutning till den nya sträckningen för dubbelspåret.

Tolvforsskogen verksamhetsområde

Många av de befintliga verksamheterna på Näringen är ytkrävande också i vissa fall störande för en blivande bostadsmiljö. Dessa verksamheter behöver därför omlokaliseras. I dagsläget är det brist på ledig mark för verksamhetsetablering i Gävle och Tolvforsskogens verksamhetsområde är även efterfrågat för nyetableringar. En förstudie pågår för att klarlägga förutsättningarna för en etablering av Tolvforsskogens verksamhetsområde innan utbyggnaden av det nya dubbelspåret på Ostkustbanan sker.

För den framtida utvecklingen med bostäder på Näringen där även dagens godsbangård ingår, behöver godsbangården flyttas. Tolvforsskogen som verksamhetsområde har dessutom potential för att rymma verksamheter från andra delar av Gävle som kan omvandlas till bostäder. Tolvforsskogen kan därmed utvecklas till ett logistiknav för staden och regionen och möjliggöra nya hållbara och innovativa lösningar för varutransporter. Kopplad till Gävle Hamn öppnar det för en utveckling av godstransporter i ett mycket större geografiskt område.

Ny station Gävle Västra

Som en del av dubbelspårsutbyggnaden enligt det västliga alternativet finns en ny station – Gävle Västra – vid Gävle sjukhus. Stationen skapar nya möjligheter för regionalt resande och kommer att trafikeras av fem regionaltågslinjer.

Stationen kommer också skapa nya möjligheter för bostadsområdet Sätra (10 000 invånare) och arenaområdet Gavlehov som båda ligger inom 1-1,5 km från den planerade stationen. Runt det nya stationsläget planeras både en större utbyggnad av Gävle sjukhus (ca 5 mdkr), bostäder och verksamhetslokaler. Staten, regionen och kommunen har alla intressen i utbyggnaden, och en ansvarsfördelning mellan parterna kommer upprättas.

En utbyggnad av Gävle Central (se nedan) kommer innebära stora utmaningar under byggtiden. Det är mycket möjligt att en utbyggnad av stationen Gävle Västra behöver ske först och att delar av persontransporterna sker från Gävle Västra under tiden Gävle Central byggs ut.

Utbyggnad av Gävle Central

2017 trafikeras Gävle Central av 390 tåg/dygn (tågrörelser). Det är nära kapacitetstaket för de fyra genomgående spår som stationen har i dag. Enligt Trafikverkets basprognos för 2040 kommer Gävle Central då att trafikeras av 595 tåg/dygn. För att klara av detta behövs ytterligare två genomgående spår på Gävle Central. Gävle kommun har i samarbete med Trafikverket och Region Gävleborg påbörjat planering av en ny Gävle Central för sex genomgående spår och därmed också nya lösningar för angöring av olika trafikslag, öst-västliga förbindelser på tvärs av spårområdet och potentialen för stadsutveckling kring stationen. I och med det nya dubbelspåret norrut på Ostkustbanan och en ökande befolkning i Gävle kommer tågtrafiken öka på Gävle Central och förutsätta en sådan utbyggnad.

Ny godsbangård i Tolvforsskogen

För den framtida utvecklingen med bostäder på Näringen där även dagens godsbangård ingår, behöver godsbangården flyttas. Trafikverket har i en ÅVS (Åtgärdsvalsstudie) föreslagit en placering av framtida godsbangård till Tolvforsskogen. Dagens godsbangård innehåller dels en rangerbangård och dels en större mottagningsbangård med både intilliggande kombiterminal och verkstäder. Det troliga är att rangerverksamhet kommer att finnas på annat håll i landet, samtidigt som verksamheten på kombiterminalen har minskat och delvis flyttas ut till Gävle Hamn. De delar som därför bör finnas i Tolvforsskogen för att stödja de verksamheter som vill lokalisera sin verksamhet dit, är en mindre anläggning än den som ligger på Näringen i dag.

E4 - trafikplats Gävle norra

Utbyggnad av dubbelspår på Ostkustbanan innebär också en ombyggnad av E4 och Hamnleden i anslutning till trafikplatsen Gävle norra, där både E4 och Hamnleden behöver sänkas. Det ingår i kostnaden för utbyggnad av Ostkustbanan. Med tanke på önskemålet att komma igång med utbyggnad av Tolvforsskogens verksamhetsområde i närtid, är det önskvärt att bygga om trafikplatsen i samband med etablering av Tolvforsskogens verksamhetsområde innan dubbelspåret byggs.

Befintliga Ostkustbanan och Norra Stambanan

När det nya dubbelspåret byggs i västlig sträckning frigörs mycket mark för bostadsbyggande i centrumnära lägen längs dagens banor i Gävles norra stadsdelar, samt att en stor barriär i dessa områden försvinner.

Befintligt godsspår mot Gävle Hamn

När godsbangården på Näringen flyttas till Tolvforsskogen finns det inte längre behov av dagens godsspår mellan godsbangården (förbi Öster) och fram till anslutning mot det nya godsspåret över Näringen. Detta spår tas då bort och skapar ytterligare möjligheter att koppla ihop Näringen med Gävle Central och bostadsområdena Öster och Gävle Strand.

Bergslagsbanan

Det nya dubbelspåret på Ostkustbanan kommer att projekteras så att det i framtiden finns möjlighet att dra två ytterligare spår parallellt för en ny sträckning av Bergslagsbanan västerut. Bergslagsbanan mellan Gävle och Storvik är i dag enkelspårig och trafikeras av 90 tåg/dygn. Enligt Trafikverkets basprognos för 2040 kommer sträckan att trafikeras av 138 tåg/dygn, vilket förutsätter dubbelspår. En ny sträckning av Bergslagsbanan (norr om Hagsström) kommer ytterligare att bidra till Tolvforsskogen som knutpunkt och samtidigt frigöra mark för bostadsbyggande längs den befintliga Bergslagsbanan. Den nya sträckningen på Bergslagsbanan är också ett behov för att kunna flytta rangerbangården på Näringen till Tolvfors nya verksamhetsområde.

Energi och klimat

Energi- och klimatpolitiska mål

Gävle kommun har höga ambitioner inom hållbarhetsområdet och utsågs 2017 till Sveriges näst bästa miljökommun i Aktuell Hållbarhets årliga kommunranking.

Den översiktsplan som förväntas att antas i höst genomsyras av hållbarhetsaspekter. Staden ska utvecklas genom närhet, täthet och hållbarhet.

I den klimatpolitiska debatten finns visionen om att nå en situation där Sverige har utsläpp av växthusgaser med en netto-nollbelastning. Det innebär att utsläpp från en viss sektor kan och bör balanseras med långvarig inbindning av t ex kol, så kallat negativt utsläpp från en annan sektor. Skogsbruket har då en viktig funktion med ökad inbindning av kol i biomassa i skogen.

Klimatavtalet i Paris 2015, där världens länder kom överens om att arbeta för att begränsa den globala uppvärmningen till under två grader och sträva efter att begränsa den till 1,5 graders uppvärmning ställer krav på hur Sverige utvecklar sitt energisystem i framtiden.

Miljömålsberedningen beskriver i sitt betänkande att minska utsläppen till 2045 måste ske med 85 % av den utsläppsnivå som Sverige hade 1990 för att kunna närma sig Parisöverenskommelsens mål, och att system för att skapa negativt utsläpp måste användas för att nå netto-nollsituation.

Gävle Kommun har som mål i det miljöstrategiska programmet att vara klimatneutrala år 2050. För att nå ett klimatneutralt Gävle krävs en minskning av alla klimatpåverkande utsläpp. En viktig del i detta arbete för att minska fossila koldioxidutsläpp är att minska andelen koldioxid som kommer från energisystemet och från transporter.

Energi- och klimatambitioner, Näringen

I den helt nya stadsdelen Näringen ser vi goda möjligheter att bygga husen som nollenergibygnader eller plusenergibygnader på områdesnivå. Det nya området ska utformas och byggas ekologiskt hållbart med god isolering och ventilationssystem med hög återvinningsgrad.

Gävle kommun har tillgång till miljövänlig och resurssnål fjärrvärme. Den är nästan helt fossilfri och har stort inslag av industriell restvärme och biobränslebaserad kraftvärme. Därför kan ett tänkbart energisystem för Näringen baseras på lågtempererad fjärrvärme.

Området Näringen har målsättningen att visa hur modern lågtempererad fjärrvärme i kombination med solceller, lagring och smart styrning kan utnyttjas för att forma ett resurssnålt kvarter med effektiv användning av el och värme som går helt i linje med våra mål om att vara klimatneutrala år 2050.

Ett kvarter som värms upp av kraftvärmebaserad fjärrvärme och har solceller på taket är optimalt ur energi och miljösynpunkt. Lagring av solcellsel från dag till natt ökar egenanvändning av solet. Gemensam elmätare för alla lägenheter och inkoppling av solcellerna på denna mätare ökar andelen egenanvändning av solet.

För det framtida området ser Gävle kommun ett utvecklat system, dvs. ett nät som förbinder solcellssystem som sitter på olika byggnader med lagringsmöjligheter och laddningsstation för t ex elbilar och elcyklar. Detta system maximerar egenanvändningen av solet inom ett kvarter, genom att den el som solcellerna genererar kan täcka behovet i valfri byggnad. Detta energisystem bör driftoptimeras för att minska toppeffekterna genom laststyrning.

Laststyrning vid laddning är viktigt för att undvika att elbilarna/elcyklarna under vissa tider ger alltför stor belastning på elnätet.

De flexibla nätet innebär att kundernas värmesystem har en kommunikation med produktionsapparaten så att uttaget optimeras mot minimerade utsläpp av koldioxid och kostnader. Kommunikationen möjliggör att värme kan lagras i byggnaderna och effektoppar minimeras.

Framtidsfrågor, energi och klimat

Att planera för ett helt nytt bostadsområde på lång sikt innebär att en framtidsbedömning behöver göras för att försöka förstå förutsättningar och behov för energisystemet.

Förutsättningar inför framtiden är bl. a att:

- Vi kommer att vara 120 000 gävlebor år 2030 och 150 000 gävlebor år 2050.
- Vi ska vara klimatneutrala år 2050.
- Klimatförändringarna kommer att påverka vårt sätt att planera och bygga.
- Prognoser visar att vi kommer att ha ett större elbehov.
- Vi kommer ha mer småskalig produktion av energi med lokal energilagring.
- Elvägar för tung trafik
- Smartare styrning/utbyte av energisystem med bl a fjärrvärmenät med låg temperatur.
- Nya lagar och regler ställer krav på snabba omställningar
- Ändrade resmönster kommer vara nödvändiga för att klara klimatmålen. Ägande av egen bil kommer behöva minimeras till förmån för mobilitetslösningar.

Miljö

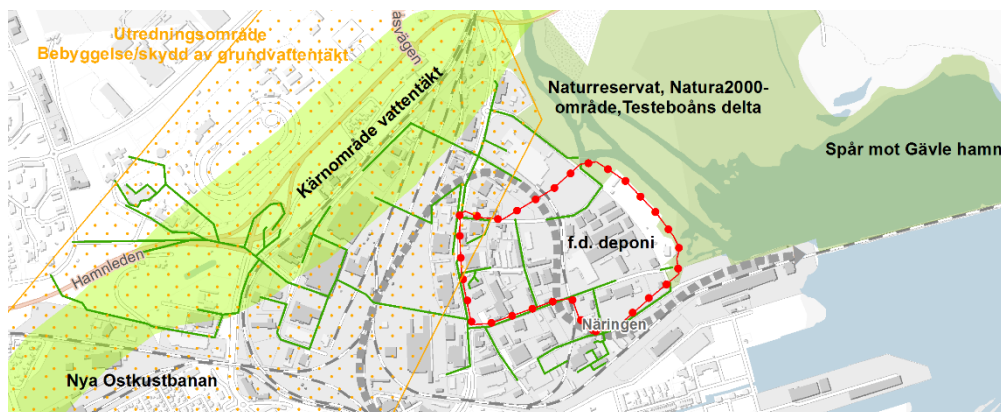
Omvandlingen av Näringens industriområde utgör stora miljömässiga utmaningar men också möjligheter. Den största frågan handlar om att säkra Gävles dricksvattentäkt, tillika riksintresse, vars känsligaste område idag ligger under en rangerbangård och delvis i ett industriområde. Både kvaliteten och kvantiteten av tåktens vatten måste säkras. Inom tillrinningsområdet till tåkten finns dessutom delar av en nedlagd deponi vilken innebär utmaningar inte bara för tåkten utan även ur geotekniska och hälsomässiga aspekter vid framtida bostadsbyggande. Deponin, förorenat dagvatten och industriområdet i övrigt innebär dessutom idag en risk för negativ påverkan på Testeboåns delta och dess Natura 2000-område. Stora områden på Näringen ligger idag lågt vilket ger en risk för översvämning vid höga flöden och skyfall. Områdets komplexitet innebär att det är svårt att komma till rätta med problematiken utan att ta ett helhetsgrepp. Områdets läge med närhet till stadskärnan, Natura 2000-område och dricksvattentäkt ger ett unikt tillfälle att synliggöra ekosystemtjänster och skapa en hållbar stad.

Hur tätt och högt området går att bebygga och vilka grundläggningsmetoder som kan användas kommer med största sannolikhet att variera över området, framförallt med tanke på vattentåkten och områdets föroreningsgrad. Vilka innovativa möjligheter som olika delar erbjuder måste framtida, detaljerade utredningar visa.

Dricksvattentäkt

Näringen ligger vid den mest centrala delen av Gävles dricksvattenförsörjning, Gävleåsen och dess uttagsområde. Gävle-Valboåsens dricksvattenanläggning är klassat som ett riksintresse. Idag är ca 75 000 personer beroende av att vattentåkten varken förorenas eller att grundvattenbildningen minskar. För Gävles tillväxt behövs att grundvattenmängderna i åsen ökar. Redan idag finns det stora risker förknippade med de verksamheter som bedrivs i området eftersom industrier, rangerbangård och trafikleder är placerade ovanpå vattentåktens känsligaste delar.

Risken för vattentåkten beror på naturliga förutsättningar men också på de olika verksamheter som bedrivs inom området. Inom åsens kärnområde är de hydrologiska förutsättningarna sådana att allt vatten som infiltrerar kommer åsen och dricksvattenförsörjningen tillgodo. I kärnområdet vid Näringen går vattentransporten extremt snabbt mot de uttagsbrunnar som finns i närområdet. Åsen fungerar här som en del av vattenverkets reservoar. Utanför kärnområdet finns ett tillrinningsområde. Här kan det vara möjligt att bygga bostäder, men förutsättningarna för byggnation måste utredas noggrannare. Tillrinningsområdet till vattentåkten utgör en stor del av Näringens västra delar.



Dricksvattentåktens kärn- och tillrinningsområde i förhållande till planerad järnväg, utfyllt område och dagvattenledningar.

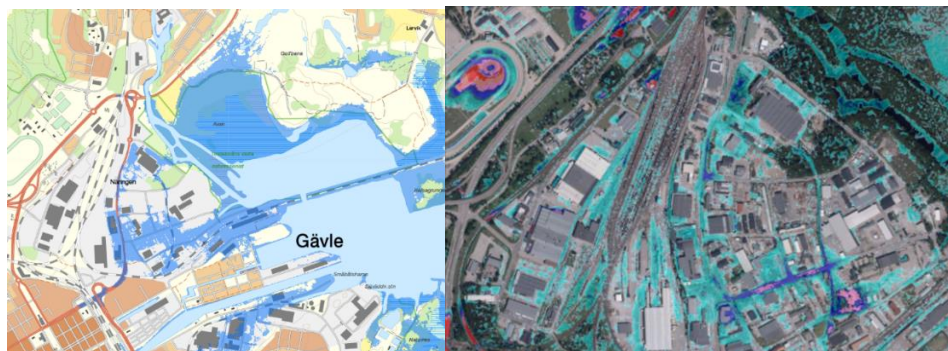
Vattentäkten kan komma att påverkas av föroreningsituationen i området, av transporter på väg och järnväg som passerar över den samt av hög havsnivå. Denna problematik beskrivs i kommande avsnitt. Projektet Hållbar stad innebär för Gävle kommun en möjlighet att komma till rätta med flera stora risker för dricksvattenförsörjningen.

Höga flöden och höjda havsnivåer

Näringen är omgivet av Testeboån, Gavleån och havet. Området ligger relativt lågt och riskerar att drabbas av höga flöden och höjd havsnivå. Havsnivån förväntas stiga enligt flera scenarier. Beräkningar från SMHI visar nivåer på nästan +1,8 m över nuvarande nivå år 2100. Översvämningskarteringar har utförts av MSB för de båda vattendragen med avseende på framtida flödesförändringar och dessa visar att Näringen ligger i riskzonen att drabbas av översvämningar från båda åarna.

Hur samverkande höga flöden och höga havsvattennivåer skulle slå mot de yttre delarna av Gävle stad har dock inte studerats. Därför kommer Gävle kommun att under 2017/2018 delta i en fallstudie inom forskningsprogrammet *Robusta beslut för att hantera klimatrisker* tillsammans med KTH och FOI. I detta projekt får kommunen både nya underlag och verktyg som blir en bra grund till hur kommunen ska planera för den nya, hållbara stadsdelen på Näringen. Genom nya strukturer skapas möjligheten att åtgärda de problem som är högst påtagliga för nuvarande verksamheter i området.

De höga havsnivåerna löper också risk att påverka vattentäkten och Gävles dricksvattenförsörjning. Om havsnivåerna ökar, ökar även risken för att bräckt vatten tränger in i åsens kärnområde och ut i dricksvattensystemet. De åtgärder som krävs för att minska risken för översvämning av bostäder och verksamheter måste även ta hänsyn till detta.



Vänster: Blå fält visar nivåer under +2,00 (RH2000) vilka löper risk att drabbas av översvämningar vid framtida höga flöden och havsnivåer. Höger: Översvämningsituation vid skyfall med 100 års återkomsttid och högsta medelvattenyta hav.

Dagvatten- och skyfallshantering

Befintligt, lågt liggande och underdimensionerat dagvattennät, är till stora delar dämt eftersom det redan idag ligger under havsvattennivån. Nätet transporterar orenat dagvatten från ett industriområde ut till ett Natura 2000-område. Ett flertal instängda områden skapar idag problem vid skyfall i form av översvämmade fastigheter. Förorenat dagvatten som inte transporteras mot Natura 2000-området riskerar istället att infiltrera och påverka kommunens dricksvattentäkt negativt.

Med hänsyn till bristerna i dagens dagvatten- och skyfallshantering krävs stora förändringar i området. Viktigast är att åtgärda höjdsättningen samt att skapa fördröjning, rening och infiltration.

Marken måste höjdsättas så att säkra avrinningsvägar utan instängda områden erhålls. Ledningsnät måste anpassas till höga flöden i ytvatten. Åtgärder behövs

även väster om Näringen för att avlasta ledningsnätet. Begränsningar i möjligheten att infiltrera dagvattnet finns på grund av förorenad mark och närhet till dricksvattentäkt. Inom tillrinningsområdet för grundvattentäkten bör rent dagvatten infiltreras så långt det är möjligt för att säkerställa bibehållen eller helst högre grundvattennivå.

Framtidens dagvattenhantering bör baseras på öppna, gröna och tröga system där rening av trafikerade ytor prioriteras samtidigt som dagvattnet fördröjs innan det leds mot recipient. Rent dagvatten ska infiltreras där så är möjligt. Vid behov måste ytor som tillåts översvämmas vid skyfall skapas. Dessa ska ha multifunktionella användningsområden för att erhålla ett effektivt markutnyttjande. Gröna dagvattenlösningar kan t.ex. bidra positivt till att skapa goda ljudmiljöer i trafikerade miljöer. Stor omsorg ska läggas på att skapa synergieffekter där både dagvattenhanteringen blir hållbar samtidigt som estetiska och funktionella värden skapas och den biologiska mångfalden gynnas. Detta tillsammans med Näringens angränsande mot Natura 2000-området Testeboåns delta (ett av Sveriges få vildlaxvatten), ger onekligen en spännande möjlighet att både skapa och visa upp ekosystemtjänster så som rening av dagvatten, skydd mot översvämningar och bildande av dricksvatten i ny stadsmiljö. Det är med detta fokus Gävle kommun skapar den hållbara staden!

Förorenade områden

Eftersom området har använts som industriområde under en begränsad tid så är kunskapen om områdets verksamhetshistoria välkänd. Cirka 30 fastigheter inom exploateringsområdet har riskklass 2, det vill säga bedöms kunna utgöra en stor risk för människors hälsa och miljö. Endast ett fåtal markundersökningar har genomförts på Näringen, vilket medför att det fortfarande finns stora osäkerheter kring föroreningsituationen. Kunskapen om bl.a. deponins utbredning, mäktighet och risker är i nuläget låg. Grundvattnet vid deponins ytterområden har undersökts vid upprepade tillfällen. Generellt har halterna varit låga men att dioxin påträffats såväl öster som väster om deponin är illavarslande och kan vara ett tecken på att det i dagsläget sker en spridning från deponin mot både vattentäkten och Testeboåns delta. I övrigt är misstänkta föroreningar inom området främst metaller, oljekolväten, PAH och i något enstaka fall trikloretylen. Hela exploateringsområdet bedöms vara förorenat till följd av tidigare verksamheter. En ändrad markanvändning till bostäder kommer att kräva omfattande utredningar om föroreningarnas omfattning, risker och vilka åtgärdsalternativ som kan vara möjliga. Ansvarsfrågan måste utredas, vilket kan vara ett omfattande och tidskrävande arbete varför det bör initieras i ett tidigt skede. Den gamla deponin och Galvan-området (etapp 1) antas vara mest problematiska och bör prioriteras. Om deponins kärnområde ska bebyggas med bostäder kommer troligen schaktsanering och extern deponering att bli nödvändigt p.g.a. risker med ånginträngning från deponigas och stabilitetsfrågor. Då krävs att försiktighetsåtgärder i förhållande till vattentäkten vidtas. Vid deponins ytterområde och områden med mindre allvarliga föroreningar, kan troligen övertäckning tillsammans med åtgärder som minskar spridningsrisken mot vattentäkten och Testeboån vara ett kostnadseffektivt alternativ. Pågående saneringsinsatser vid Gävle Galvan måste kompletteras med ytterligare åtgärder om området ska bebyggas. Eftersom varken ansvarsfrågan eller föroreningsituationen är tillräckligt utredd medför det stora osäkerheter i åtgärdsförslag, kostnader och genomförandetid.

Skyddsavstånd och buller kopplat till transporter av farligt gods

Planerad järnvägsdragning till Gävle hamn kommer i hög utsträckning innebära transport av farligt gods bl. a. i form av flygbränsle och sannolikt även av Liquefied Natural Gas (LNG). Transporterna av flygbränsle försörjer sedan många år främst Stockholmsregionen. Transporterna kommer att gå genom Näringen, vilket innebär en på flera sätt betydande utmaning i kombination med bostadsbebyggelse. I synnerhet gastransporter kräver, icke försumbara, riskavstånd och andra skyddsåtgärder i förhållande till omkringliggande bebyggelse. De skyddsavstånd som krävs kommer samtidigt verka för att en god

ljudmiljö längs spåret går att skapa. Det mesta av bullerproblematiken som finns i området idag kommer att försvinna i samband med omvandlingen. Om befintliga Ostkustbanan flyttas och rangerbangården tas bort, skapar även detta en positiv effekt ur bullersynpunkt.

Innovativa lösningar

Målbilden för ett växande Gävle är att bygga mera Gävle grönt, tryggt och nära och det målet gäller även för Näringen. De största behoven av innovativa lösningar för att bygga en hållbar stadsdel på just Näringen bör vara:

- att samtidigt skydda men ändå bygga på vattentäkten
- att komma tillrätta med stora föroreningsmängder i mark utan ytterligare spridning
- att lösa oönskad vattenproblematik (översvämning, höga flöden, höga havsnivåer, recipientbelastning)
- att minska miljöpåverkan och barriäreffekt av nytt hamnspår
- att dra nytta av det mycket centrumnära läget
- att dra nytta av läget nära sport- och friluftsområde

Förutom ovan platsspecifika förutsättningar som gäller Näringen bör innovation uppmuntras även inom ämnesområden där Gävle utmärker sig med stort know-how i till exempel GIS, logistik, återvinning och forskning kopplad till arbetsmiljö. Gävle har också kompetens kopplad till att vara en residensstad med särskilt utbud inom till exempel handel och sjukvård. Även inom miljöområdet utmärker sig Gävle, bland annat som Sveriges näst bästa miljökommun 2017, och här pågår många stora innovationssprång i Gävle och i resten av världen inom både teknik och beteende som kommer att ha stor betydelse för framtidens hållbara stadsbyggnad – grönare, tryggare och närmare!

Flera av de utmaningar som finns på vägen för att förverkliga Näringen som hållbar stadsdel har en direkt bäring på de globala samhällsutmaningar som lyfts fram i Horizon 2020, EUs ramprogram för forskning och innovation. Gävleborgs svar på dessa utmaningar ur ett regionalt perspektiv framgår av den regionala innovationsstrategin för smart specialisering, där ”Smarta hållbara städer och samhällen” valts ut som ett av fem regionala styrkeområden. En central del i etableringen av styrkeområdena är möjligheten att forska, utveckla och demonstrera nya innovationer, produkter, tekniker och arbetssätt, bland annat genom att skapa testbäddar och living labs. Att förverkliga Näringen som ny stadsdel kan därmed både i sina delar och som helhet utgöra en unik testbädd och living lab för utvecklandet av den hållbara staden. Det kommer att ställa höga krav på resurser, kompetens och smart samverkan mellan aktörer inom många samhällssektorer och nivåer över lång tid.

Framtidens byggnadsmaterial

Utmaning: Hållbart stadsbyggande ska även gå att märka av i livscykelanalyser av byggnader och anläggningar och då behöver innovativa lösningar på byggnadsmaterial uppmärksammas mer.

Behoven är att kunna skapa, testa och följa upp nya material på marknaden och att om möjligt även kunna åtgärda och justera eventuella ovälkomna konsekvenser direkt. Dessutom finns stora behov av friska, smarta, säkra, miljövänliga och lättarbetade material som förbättrar såväl byggprocess som färdigbyggt resultat.

Önskvärt är att materialvalen är lokala, kan utgå från lokal tillverkning eller teknik, möjliga att återanvända och ger mervärden i själva bygget. Materialen bör vara smartare och grönare än dagens material. Smartare material kan vara allt från materialens sammansättning till att inbyggda beståndsdelar kan mäta eller avge egenskaper som tidigare inte varit möjligt t.ex. återvunnet förstärkt material eller sensorer som mäter fukt eller mänsklig närvaro. Grönare material kan vara till exempel vattenrening i väggar, gröna odlingstak eller reflekterande partiklar som bidrar till husens värme-/kyl-system.

Vägval – starta särskild forskningsprofil för att i samverkan med akademi utgöra byggmaterialtestbädd för området. Bestäm hur kommunen vill styra andelen byggnader och anläggningar med smartare och grönare byggmaterial. Bestäm hur mycket av utemiljöns anläggningar som ska vara gröna och smarta.

Bygga stad utan att påla

Utmaning: Inom Näringen finns områden med en före detta deponi samt ett kärnområde och ett influensområde för vattentäkt där det troligen är mycket olämpligt att påla för byggnation. Här behövs innovativa lösningar till grundläggning för att bygga stadsmässigt och samtidigt skydda vattentäkten.

Behoven är att kunna kartlägga vilka områden där annan grundläggning än pålning kan bli aktuellt och att i dessa områden hitta grundläggningsmetoder för att kunna bygga stadsmässigt utan att perforera vattentäkt eller deponi.

Önskvärt är att hitta nya innovativa lösningar till att grundlägga byggnader utan att påla men ändå bygga stadsmässigt samt att hitta nya byggmaterial och konstruktioner som möjliggör att bygga lätt utan pålning.

Vägval – hitta innovativa grundläggningsmetoder eller att bygga lätta och låga konstruktioner utan pålning vid vattentäkt och deponi? Undanta delar av Näringen för byggnation för att skydda vattentäkt? Undanta delar av Näringen för byggnation för att undvika att sprida föroreningar från den tidigare deponin?

I Gävlerregionen finns redan flera exempel på företag och försöksverksamhet som testar nya lättare byggmaterial och konstruktioner till exempel Besta Block och Ljusbo Green House dessutom har Gävle lång tradition av trähusbyggande och kunskap i egenskaper kopplade till exempelvis cellulosa.

Bygga stad på översvänningsmark

Utmaning: Näringen är gammal havsbotten, ligger lågt och påverkas av vattenrörelser i såväl Valboåsen, Testeboån, Gavleån och Inre Fjärden förutom regn och skyfall. Stora delar av Näringen översvämmas flera gånger per år och drabbas rejält vid höga havsnivåer och höga flöden i åarna. Här behövs innovativa lösningar till hur höjning av mark och byggnation i översvänningsområden ska gå till samt vilka åtgärder som kan komma ifråga.

Behoven är att kartlägga vilka åtgärder som kan minska översvänningsytorna och se var dessa åtgärder ger bäst effekt samt att lösa oönskad vattenproblematik med översvämning, höga flöden, höga havsnivåer och recipientbelastning.

Önskvärt är att hitta nya innovativa lösningar till att undvika översvämningar och att (överflödigt) vatten ses som en resurs inom området och integreras i den nya stadsdelen på ett både visuellt tilltalande sätt men också på ett vis där det tekniska vattensystemet är innovativt och bidrar till biologisk mångfald, rening och goda grundläggningsförhållanden.

Vägval – behöver all mark höjas upp till minst +2,5 eller räcker det med vissa delar? Kan någon form av dämning mot Testeboån och Inre Fjärden minska påverkan inne i området med höga flöden och hög havsnivå? Behövs en fördämning i hela Inre fjärden för att skydda hela Gävle innerstad?

Modern och miljövänlig dagvattenlösning

Utmaning: Området är förorenat, ligger lågt, har högt grundvatten, är del av grundvattentäkten Gävle-Valboåsen, nuvarande dagvattenlösning är otillräcklig och förmedlar föroreningar till recipienterna Testeboån Natura 2000 och Inre fjärden.

Behoven är att i första hand skydda grundvattentäkten och recipienterna samt att undvika översvämningar inom området.

Önskvärt är att skapa innovativa lösningar för att kunna tillföra både vattentäkt och Natura2000-område rent dagvatten samt att nyttja dagvattnet som en vacker och smart del i stadsmiljön.

Vägval – öppna eller slutna nedgrävda dagvattenlösningar? Kan en större utgrävning/lagun med fördämning mot Testeboåns delta vara en lösning för utjämning, rening och ökad tillgänglighet till friluftsliv? Ska bebyggelsen vara del av dagvattensystemet så att rent dagvatten omhändertas redan i husen?

Sanering med bakterier och miljövänliga metoder

Utmaning: Stora föroreningar i mark och vatten från gammal deponi, äldre och nyare industrier samt från lastning och lossning vid järnvägsspår.

För att snabbt kunna rena och använda mark och vatten för bostäder, stadsmiljö och friluftsliv finns behov av att snabbt och effektivt kunna rena och återanvända massorna inom området.

Behoven är att i första hand snabbt och tillförlitligt kartlägga vilka föroreningar som finns inom respektive område och hur dessa föroreningar snabbast och bäst kan avlägsnas eller oskadliggöras. När kunskap finns om vad som behöver saneras bör detta göras så snabbt och miljömedvetet som möjligt utifrån de mest innovativa och effektiva lösningarna.

Önskvärt är att återanvända massorna inom området för jämn massbalans, sanering sker med miljövänliga metoder och att om möjlighet finns kunna utvinna ämnen som går att återanvända.

Vägval – ska massorna renas och hanteras inom området för jämn massbalans? Ska de mest förorenade massorna grävas upp eller kapslas in? Välja mellan de mest innovativa, effektiva och miljömässiga saneringslösningar?

Framgångsrika försök har gjorts i Sverige i t.ex. Kiirunavaara för LKAB där mikroorganismer/bakterier bryter ner organiska oljeföroreningar till koldioxid och vatten. Lyckade försök i andra delar av världen har även gjorts med bakterier som äter och omvandlar tungmetaller.

Nytt hamnspår – minska miljöpåverkan och barriäreffekt

Utmaning: Det nya hamnspåret kommer att skära genom Näringen i en S-kurva som kräver skyddsavstånd på grund av buller och farligt gods och här behövs innovativa lösningar för att bygga nära, använda buffertzonen och skapa många passager.

Behoven är att minska spårets miljöpåverkan och barriäreffekt så långt möjligt och skapa säkra passager på så många ställen som möjligt

Önskvärt är att använda buffertzonen som en resurs i stadsdelen med till exempel park, dagvattenlösningar, odlingar och motions- och lekytor. Avskärmning av själva spåret bör göras grönt, vackert visuellt och säkert där "skärmar" med flera användningar som till exempel solfångare eller växtlighet klarar bullerdämpning och säkerhetsrisker. Dessutom bör på så många ställen som möjligt skapas säkra passager i plan, över eller under spåret för att få goda kopplingar i stadsdelen. Innovativa lösningar på detta skulle kunna vara ekodukter av parkkaraktär.

Vägval – var gör spårpassager bäst nytta? Bestämna att skyddszonen ska vara en multifunktionell resurs i området.

Framtidens smarta stadsdelar

Utmaning: Att dra nytta av Näringens läges fördelar väldigt nära Gävle centrum, Gävle Central, Gavlehov och vattenkontakten i Testeboån samt att uppgradera det smarta stadsbyggandet in i 2020-talet och göra människor delaktiga i sin bostads- och närmiljö.

Behoven är att undanröja barriärer och bygga ihop Näringen med övriga Gävle och särskilt satsa på kopplingarna till stadskärnan, Gävle Central, Gavlehov och vattenkontakten. Behoven är också att skapa smarta, funktionsblandade, gröna, trygga och trivsamma kvarter där många vill bo och verka med morgondagens teknik och där det är lätt att göra rätt i miljösammanhang. Därutöver behöver en helt ny stadsdel ett helt nytt tänk kring social gemenskap och hälsofrämjande livsstil.

Önskvärt är att stadsdelen får en modern egen identitet där viktiga begrepp som samskapande, hög tillgänglighet, trygghet, hälsa och välbefinnande, mötesplatser och mångfald får praktisk betydelse genom bland annat delande av tid, erfarenheter och saker samt genom smarta tekniska och gröna val och lösningar. Det ska vara lätt att engagera sig, dela med sig och mötas i sitt grannskap och de allmänna ytorna i stadsdelen ska bjuda in till användande som vardagsrum för både Näringens invånare och övriga gävlebor.

Vägval – vilka mötesplatser ska vara målpunkter för alla gävlebor på Näringen? Vilken nivå på delande och digitalisering skulle vara möjligt att starta med denna helt nybyggda stadsdel? Vilka möjligheter till samskapande vill kommunen driva i uppbyggandet av stadsdelen?

Innovativa lösningar för miljö, trafik och energi redovisas även i andra kapitel.

Kartbilaga 2

