

Vision för Nyhamn -en av Europas mest hållbara stadsdelar

Program för detaljplan



Förord –skrivs under av KSO

Nyhamn har ett unikt läge i Gävle. Staden möter här havet och åarna på ett sätt som gör platsen attraktiv för utveckling och medskapande.

Det är just detta fantastiska läge som gör att vi väljer att ta fram en vision för Nyhamn. Visionen ger oss ett gemensamt mål för framtiden, även om vi idag inte kan säga exakt när stadsutvecklingen kan börja. Vi ser det som ett första steg i att skapa en hållbar och inspirerande stadsdel som kommer att vara till nytta för alla.

Att bygga färdigt Gävle strand och låta staden nå havet är en central del av visionen. Vi ser framför oss ett Nyhamn med en blandning av olika typer av bostäder, och service i form av restauranger, butiker och turism. Ett område fyllt av parker och mötesplatser för alla. Utvecklingen behöver ske med hänsyn till förutsättningar som markföroreningar, klimatförändringar och kajstabilitet.

Vi vill tacka alla Gävlebor, intresseorganisationer och andra aktörer som har bidragit med idéer och synpunkter i arbetet med denna vision. Tillsammans gör vi framtidsbilden av Nyhamn möjlig.

Namnteckning

Förord – skrivs under av KSO.....	2
Sammanfattning	4
Inledning.....	5
Vad är ett program för detaljplan	5
Bakgrund.....	5
Avgränsning i geografi, innehåll och tid	6
Process och dialog	8
Vision och inriktningsmål för Nyhamn	9
Stadsbyggnadsidé och markanvändningskarta.....	10
Barnvänliga och blandade kvarter	12
Parker, gårdar och mötesplatser med grönska och vatten	17
Nära och tillgängligt med hållbara transporter	22
Historik, klimatmål och innovationer synligt i det nya	25
Säkerhet och hälsa.....	31
Långsiktigt genomförande	44
Etapindelning för budget i balans.....	44
Organisation	47
Relaterade dokument och processer	48
Hållbarhetsprogram.....	48
Mobilitetskoncept.....	48
Innovationsplan	48
Kommunikationsstrategi och platsaktivering	49
Utredningar	49

Sammanfattning

I december 2017 tecknades ett avtal mellan Staten, Gävle Kommun och Region Gävleborg för att främja bostadsbyggande och hållbar stadsutveckling inom Näringen.

Nyhamn, beläget ca 2 km öster om centrala Gävle, ska ge plats för över 1000 bostäder och lokaler för olika typer av service. Visionen för området är att skapa en levande, hållbar stadsdel med mötesplatser, barnvänliga kvarter och hållbara transporter.

Planen är flexibel för att kunna utvecklas under lång tid.

Genom försäljning av framtida byggrätter kan intäkter användas för att sanera föroreningar, stärka kajer, bygga ut infrastruktur och parker samtidigt som området säkerställs mot klimatförändringar.

Visionen och den flexibla markanvändningskartan är grundläggande, till den finns inriktningsmål och riktlinjer. Program för detaljplan är inte juridiskt bindande.

Inledning

Vad är ett program för detaljplan

Ett program för detaljplan:

- är ett kommunalt visionsdokument som redovisar hur marken och vattnet i ett avgränsat område bör användas för att det ska bli långsiktigt hållbart.
- identifierar och hanterar konflikter mellan olika allmänna intressen i ett tidigt skede.

Det mest grundläggande i ett planprogram är visionen och målsättningarna som berättar om vad området kan bli i framtiden.

Bakgrund

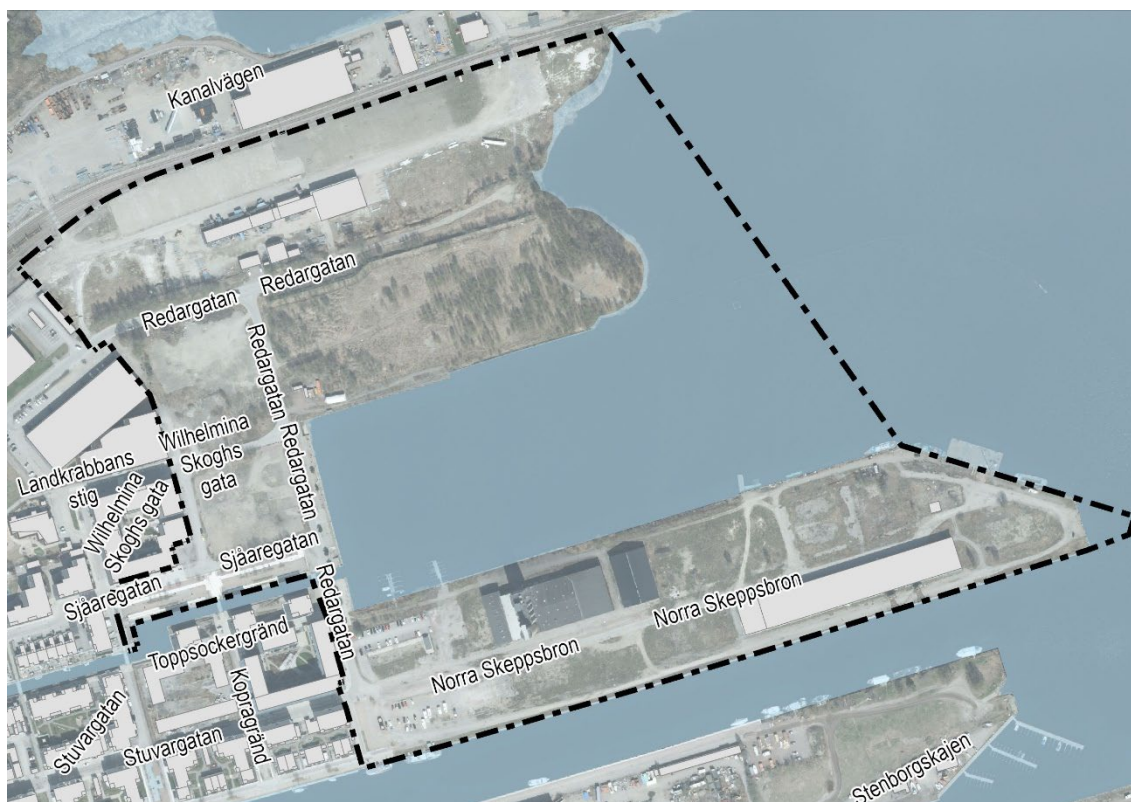
I december 2017 tecknades ett avtal mellan staten, Gävle kommun och Region Gävleborg via Regeringskansliet. Avtalet syftar till att regeringen ska stödja ökat bostadsbyggande och hållbar stadsutveckling under förutsättning att det finns en efterfrågan av bostäder. Visionsdokumentet visar kommunens avsikt att uppfylla avtalet.

Avgränsning i geografi, innehåll och tid



Karta Nyhamnssområdet.

Planområdet för Nyhamn omfattar cirka 30 hektar, varav 18 hektar är mark. Området ligger cirka 2 kilometer öster om centrala Gävle, bara 10 minuters gångväg från Gävle C. Området avgränsas av hamnspåret, havet, Gävle Strand och Gavleån. Nyhamn innefattar Järnvågspiren, Nyhamnssbassängen och Hucken (Norra hamnpiren, som tidigare kallats Gävle strand etapp 3).



Gator inom planområdet

De delar av Gävle Strand etapp 2 som ännu inte är utbyggda ingår i programområdet för att utbyggnaden ska kunna ta stöd i programmet och skapa en bättre helhetsverkan i området. Vid eventuellt behov av ny detaljplan i projektet Gävle Strand etapp 2 tar detaljplanarbetet stöd i Visionen för Nyhamn.

Följande innehåll speglas i visionen:

- Möjliggöra bostäder, service och arbetsplatser i området
- Ge utrymme för besöksmål och rekreation vid hav och åar.
- Skapa sammanhängande system för hållbara transporter
- Säkerställa klimatanpassningsåtgärder
- Bevara kulturmiljö
- Skapa arena för hållbara innovationer inom stadsbyggande
- Stärka ekosystemtjänster
- Skapa hälsosamma, jämställda och säkra stadsmiljöer

Visionen är flexibel för att kunna hålla över en lång tid. Ett genomförande behöver invänta marknadsförutsättningar. För att säkerställa en exploateringsbudget i balans

föreslås att ett framtida genomförande etappindelas i delområden. Läs mer om detta i kapitlet *Långsiktigt genomförande över tid*.

Process och dialog

Under hösten 2023 svarade över 1000 personer på en digital enkät om områdets framtida innehåll i samband med framtagandet av inriktningsmål för Nyhamn. Samråd om två alternativa utformningar hölls våren 2024, och kommunen fick in 235 synpunkter på samrådsförslaget som sammanställdes i en samrådsredogörelse (se bilaga 1). Ett flertal intresseorganisationer/föreningar bidrog till att levandegöra platsen under en dag i maj. Syftet var att aktivera området och att besökarna skulle få se platsen, och samtidigt tog kommunen in synpunkter på förslaget. Ungefär 300 människor samlades för att ta del av ett stadsliv i och vid vattnet: båtutflykter, skateboardaktiviteter, taekwondo, kakelmålning, planteringar, lek, musik, mat och konst.

Fortsatt samverkan med intresseorganisationer och närboende hölls under hösten 2024 för att arbeta vidare med synpunkternas omhändertagande i visionen.

Visionen i form av ett program för detaljplan beslutas i Kommunfullmäktige.

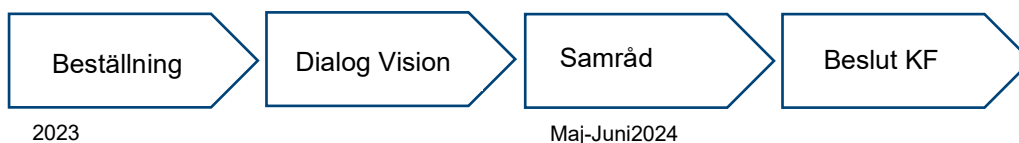


Illustration av processen

Vision och inriktningsmål för Nyhamn

Visionsbilden och den tillhörande texten är kärnan i planprogrammet och visar vad området kan bli i framtiden. Visionsbilden, visionstexten och inriktningsmålen är vägledande för framtida utveckling av området.

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. Nyhamn är den första etappen av Näringen. Här vågar vi tillsammans testa nytt för att utveckla Gävle hållbart för framtiden.



Illustration Visionsbild

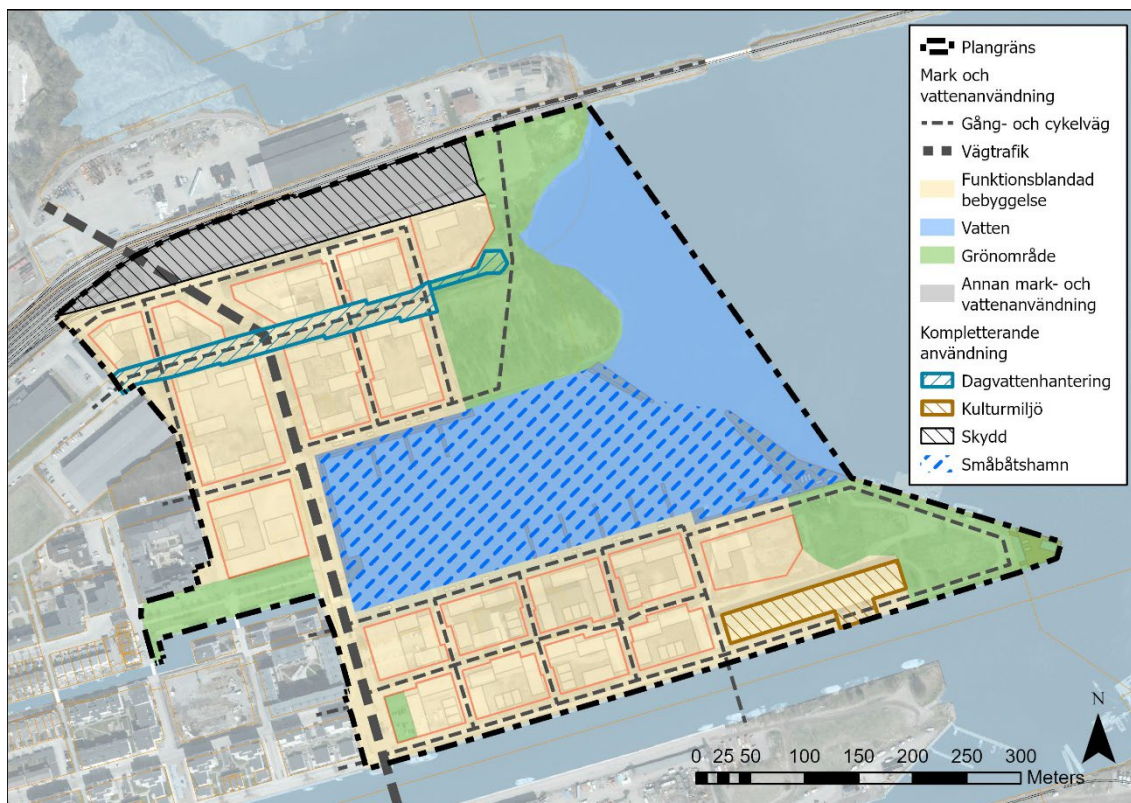
Inriktningsmålen är:

- Barnvänliga och blandade kvarter
- Parker, gårdar och mötesplatser med grönska och vatten
- Nära och tillgängligt med hållbara transporter

- Historik, klimatmål och innovationer synligt i det nya

Stadsbyggnadsidé och markanvändningskarta

Stadsbyggnadsidén för Nyhamn redovisas i en mark- och vattenanvändningskarta som grovt visar hur området kan utvecklas hållbart genom kopplingar till omgivning och en uppdelning i allmän plats och kvarter. Benämningarna av objekten i kartan följer Boverkets föreskrifter som tagits fram till följd av ny bestämmelse i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.



På Järnvågspiren och Hucken föreslås funktionsblandad bebyggelse för bostäder, kommersiell och offentlig service. Hucken tillåts breddas ut i Nyhamnsbassängen för att tillåta dubbla kvartersdjup på Hucken. Innehållet i kvarteren är flexibelt. Bebyggelsen koncentreras mot Redargatan för att främja hållbar tillgänglighet till området. I begreppet **funktionsblandad bebyggelse** inryms exempelvis bostäder, service, grönområden och verksamheter. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Kvartersbebyggelsen samlas i områdets västra delar nära Redargatan för att främja tillgänglighet till hållbara transporter.

Flera grönområden planeras på Nyhamn. Längst ut på Järnvågspiren föreslås en naturpark. På Hucken vid Kaolinlagret föreslås en park för kultur och event, här kan också mindre byggrätt för restaurang skapas. Boulevardrummet i Gävle strand etapp 2 föreslås mer grönska för att höja de rekreativa värdena för närboende och i sydvästra delen av Hucken föreslås en mindre park som entréområde till Hucken. Begreppet **Mark- och vattenanvändning – Grönområde** innebär ett område med olika värden och funktioner för exempelvis lek och rekreation, hantering av dagvatten och temperaturreglering samt biologisk mångfald.

Redargatan kan bli en koppling för alla trafikslag mellan Nyhamn och Brynäs och mellan Nyhamn och Näringen. Programmet säkerställer dessa kopplingar med framtida vägreservat så att strukturen i området möjliggör detta om behov uppstår i framtiden. Redargatans avsnitt längs Nyhamnsbassängen utformas så att gående och cyklister lätt kan röra sig över gatan mot vattnet. Motortrafik kör sakta och på gående och cyklisters villkor. Trafikslagen separeras utmed Redargatan. Redargatan får benämningen **Mark- och vattenanvändning – Vägtrafik** som betyder: Område för person- och godstrafik på väg med tillhörande anläggningar samt vägreservat.

Gång- och cykelvägar föreslås längs vattnet och mot centrum, Brynäs och Norrlandet. Gång- och cykelvägar föreslås i:

- förlängningen av Redargatan österut på Järnvågspiren och vidare över Skansbron mot Norrlandet,
- förlängningen av Landkrabbans stig längs Nyhamnsbassängens norra kaj,
- Stuvaregatans förlängning ut på Hucken, Strukturen möjliggör en gång-och cykelkoppling till Södra Hamnpiren i framtiden.

Gång och cykelstråken får benämningen **Kompletterande markanvändning: Område för gång-, cykeltrafik.**

Kaolinlagret och de kranar som finns kvar vid kajen har ett värde för områdets kulturhistoria. Att bevara dessa objekt och fylla lagerlokalen med ny verksamhet ger området en speciell karaktär.

Kaolinlagret och kranarna intill benämns **kompletterande markanvändning - Kulturmiljö**: Område med höga kulturmiljövärden.

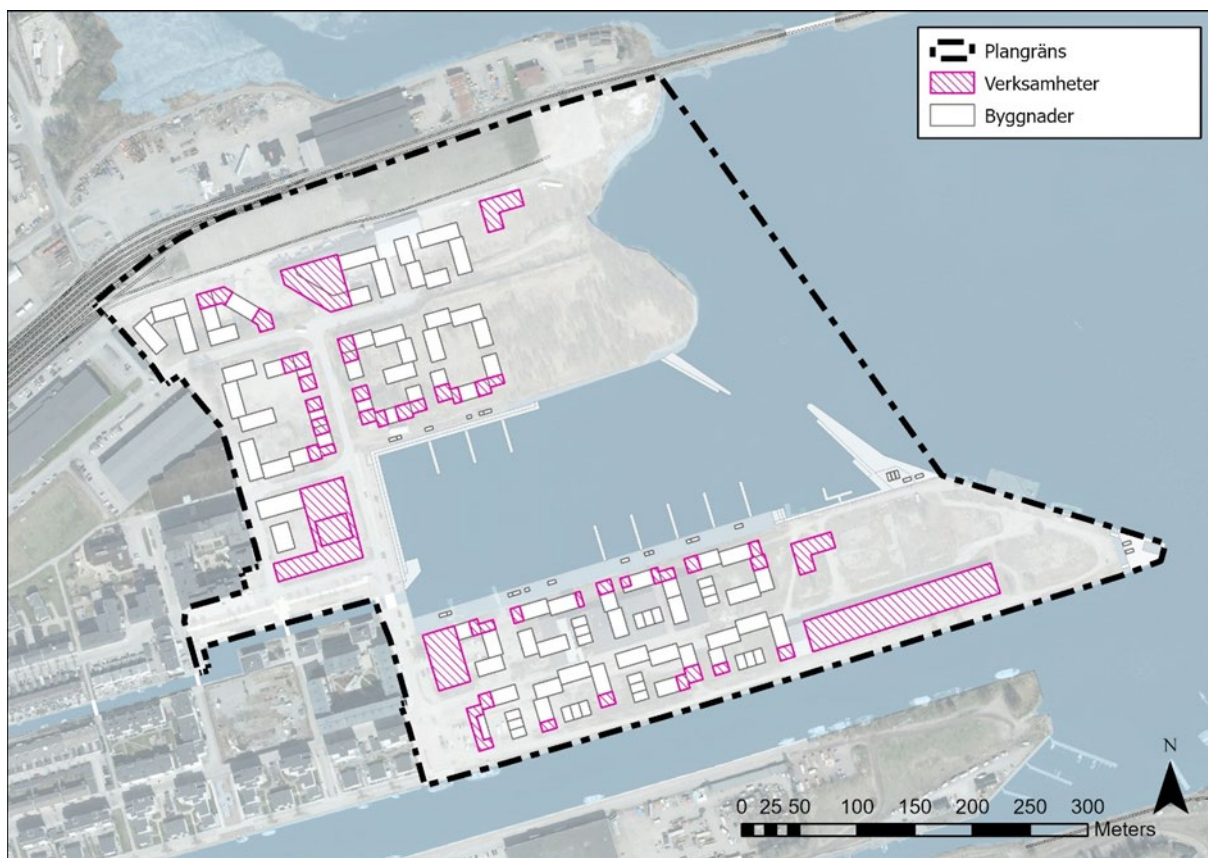
Utanför läget för föreslagna vågbrytare anges **mark och vattenanvändning -vatten**: Öppet vatten, inslag av verksamheter och anläggningar kan förekomma.

I Nyhamnsbassängen ges plats för vågbrytare, bryggor båtar, bad och vistelse och aktiviteter nära vattnet. Nyhamnsbassängen får benämningen **Kompletterande markanvändning - småbåtshamn**: Område för hamn för exempelvis fritidsbåtar med kompletterande handel och service samt tilläggsplats för Skärgårdstrafik.

Barnvänliga och blandade kvarter

I Nyhamn ska plats skapas för alla i en blandad, inkluderande och barnvänlig stadsmiljö som är trevlig, varierad och trygg. Gröna platser med lekmöjligheter skapas i bostadsnära lägen. Gävles tydliga kvartersstruktur får en fortsättning i Nyhamn. En mångfald av bostadstyper och bebyggelsens skala ska finnas inom varje kvarter, anpassat efter läge och solinfall. Nyhamn ska bidra till att utveckla stadsdelen Gävle strand med verksamheter och service som komplement till bostäder för att skapa liv och rörelse i Nyhamn. I området ska plats finnas för ett näringsliv i utveckling sida vid sida med innovativa boendeformer med olika upplåtelseformer och prisnivåer. Med utgångspunkt i barnfamiljens behov, och behovet av differentierade prisnivåer på såväl bostäder som lokaler skapas goda livsmiljöer för alla. Gröna gränder som skyddar mot vind utgör lokala stråk till bostadsmiljöerna.

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, förskolor, kultur och vård placeras nära grönområden eller nära Redargatan och kollektivtrafikhållplats.



Exempel på hur funktionsblandningen kan se ut i området.

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.

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.

En variation av bostadstyper, flerbostadshus och radhus, samt bostadsstorlekar eftersträvas. Dessutom välkomnas olika typer av kategoriboenden och boendekoncept, exempelvis studentbostäder, äldreboenden och byggemenskaper.

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.



Exempel på lokalisering av förgårdsmark runt bostadskvarteren

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. Ett bra mikroklimat på gården är viktigt. Arkitekturen utformas för att maximera dagsljusinsläppet i byggnader och verkar för direkt solljus på gårdar och platser.

Flera byggherrar och/eller arkitekter bör finnas i varje kvarter för att skapa en variation i karaktär och bostadsutbud. Det bör finnas en variation i prisnivåer för att bidra till en social blandning och en tillgänglig bostadsmarknad.

I lägen utan kommersiell dragningskraft kan grönskande förgårdsmark, om ett par meter, skapa upplevelse och variation i gaturummet. Förgårdsmark ger plats för dörroppslagning, dränering med mera, inom kvartersmark.

Bebyggelsens skala anpassas till människans perspektiv 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.

Områdets läge och utformning gör det vindutsatt men huvudsakligen jämnhöga byggnader och slutna kvarter ger generellt tillräckligt vindskydd på gårdarna om de planteras med träd. Uppstickande byggnader kan orsaka obehagliga starka vindar. Gatorna mellan kvarteren får goda vindförhållanden tack vara uppbrutna fasader, varierande gatubredd och möjlighet att plantera träd i korsningar och få öppningar mot förhärskande vindriktningar.



Exempel på våningsantal i området.



Exempel på exploateringsgrad kan se ut i området.

Riktlinjer bebyggelsestruktur:

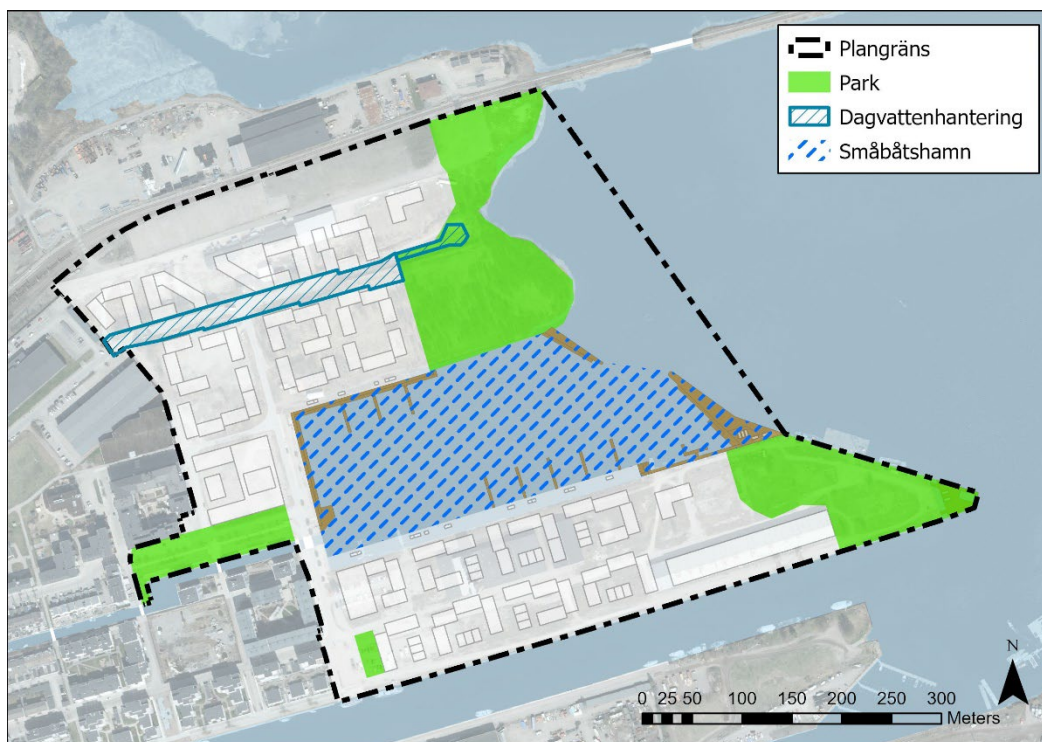
- 30-70 % av total byggd yta bör vara bostäder.
- Minst 50 % lokalyta i bottenvåningen av total BTA längs Redargatan
- Markanvisningar ska ha målsättning om varierad arkitektur i kvarteren, det kan uppnås genom olika aktörer/arkitekter i samma kvarter.
- Minst 10% lokalyta som kan samnyttjas
- Skola, förskola och vårdcentral inom 1000 m
- En variation av bostadstyper och bostadsstorlekar ska finnas i kvarteren:
 - Totalt inom stadsdelen ska minst 30% vara hyresrätter, minst 20% bostadsrätter och minst 10% äganderätter.
 - Lägre hyressättning är en ambition i enlighet med avtalet "Hållbara städer" tillsammans med staten.
 - Minst 20% 1-2:or, Minst 20% 4-5:or
- Minst 50% uteplatser i bottenvåningar längs lokalgator och tvärgränder.
- Minst 1000 kvm sammanhållen gård med lekplats och odlingsyta

- Hänsyn till områdets vindutsatthet ska göras genom jämnhöjd på byggnader, slutna kvarter, variation i fasadliv och trädplanteringar.

Parker, gårdar och mötesplatser med grönska och vatten

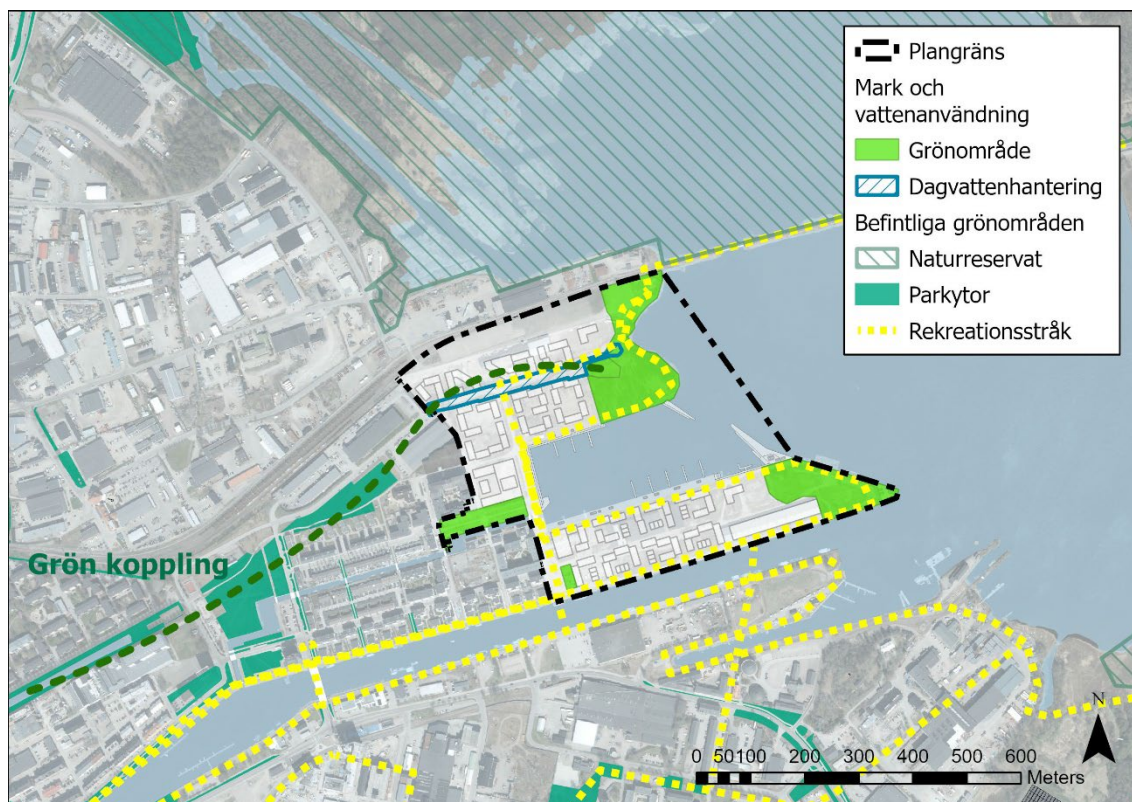
Nyhamn ska öppna staden mot havet och åarna. Stråk och mötesplatser ska koppla samman vattnet med omgivande bebyggelse, gator och grönområden. Havet ska tillgängliggöras via generösa kajer och aktiviteter i och vid vattnet. Kajstråken utformas tydligt offentliga, rekreativa och upplevelserika. Ett stråk längs vattnet kopplar samman stadskvarteren med Testeboåns delta, Skansbron och vidare mot Kustleden. Grönska ska ta stor plats i stadsmiljön såväl inom kvarter som på allmän plats för att förstärka biologisk mångfald, fungera som klimatanpassningsåtgärd, samt öka trivsel, gemenskap och välbefinnande. En mångfald av olika typer av flerfunktionella platser skapas i olika lägen med olika skalor och med olika innehåll. Dagvatten ska ses som en resurs i området och avledas synligt på marken för att förstärka vattenkontakten.

Med cirka 1100 nya bostäder och nya arbetsplatser i Nyhamn ökar behovet av parker och grönområden. Det finns goda möjligheter att skapa parker som integreras bra i området. Alla boende bör ha max **300 m till en park**. Parkerna ska vara flexibla och funktionella, med variation i storlek, form och innehåll för att locka olika åldersgrupper och skapa mötesplatser. De ska också bevara områdets historia och kultur, samt ge plats för offentlig konst.



Exempel på grön- och blåstruktur på Nyhamn

Närheten till havet och Gavleån tas tillvara genom att skapa möjligheter att gå längs med vattenlinjen. En större **park med dagvattenhantering** planeras vid Järnvågspiren med stark vattenkontakt och utrymme för lek, aktivitet och social samvaro. Den blir en viktig del av områdets identitet och en attraktion för både boende och besökare. Från naturparken skapas en tydligt gång- och cykelstråk till Testeboåns delta, över Skansbron och vidare mot **Kustleden**. Ett **grönblått stråk** med grönska och dagvattenhantering föreslås mellan kvarteren på Järnvågspiren för att ge plats åt ett rinnstråk för dagvatten, att skapa en **grön länk in mot Jungfruparken**, samt för att göra området trevligare för närboende. Dagvattenstråket avslutas med en dagvattendamm i naturparken. En annan viktig grön länk mellan Nyhamn och Gävle Strand är **Boulevarden** "Bishop Hill" som ligger i direkt angränsning till den anlagda kanalen. I dialog med närboende på Gävle strand har det framkommit önskemål om att boulevarden ska ha mer planteringar och grönska. Boulevarden skulle då utgöra en viktig del av grönstrukturen på Nyhamn.



Grönområden inom och runt Nyhamn

Vid Kaolinlagret som bevaras för föreningsliv och kultur planeras en **kulturpark** för evenemang och rekreation längst ut på Hucken. Här möjliggörs även byggrätt för kommersiell lokal i form av en restaurang/café samt bastu och kallbadhus.

Gröna gaturum binder samman den gröna strukturen och skapar en lekfull miljö för vistelse. Vegetation, särskilt träd, renar luften och förbättrar luftkvaliteten.

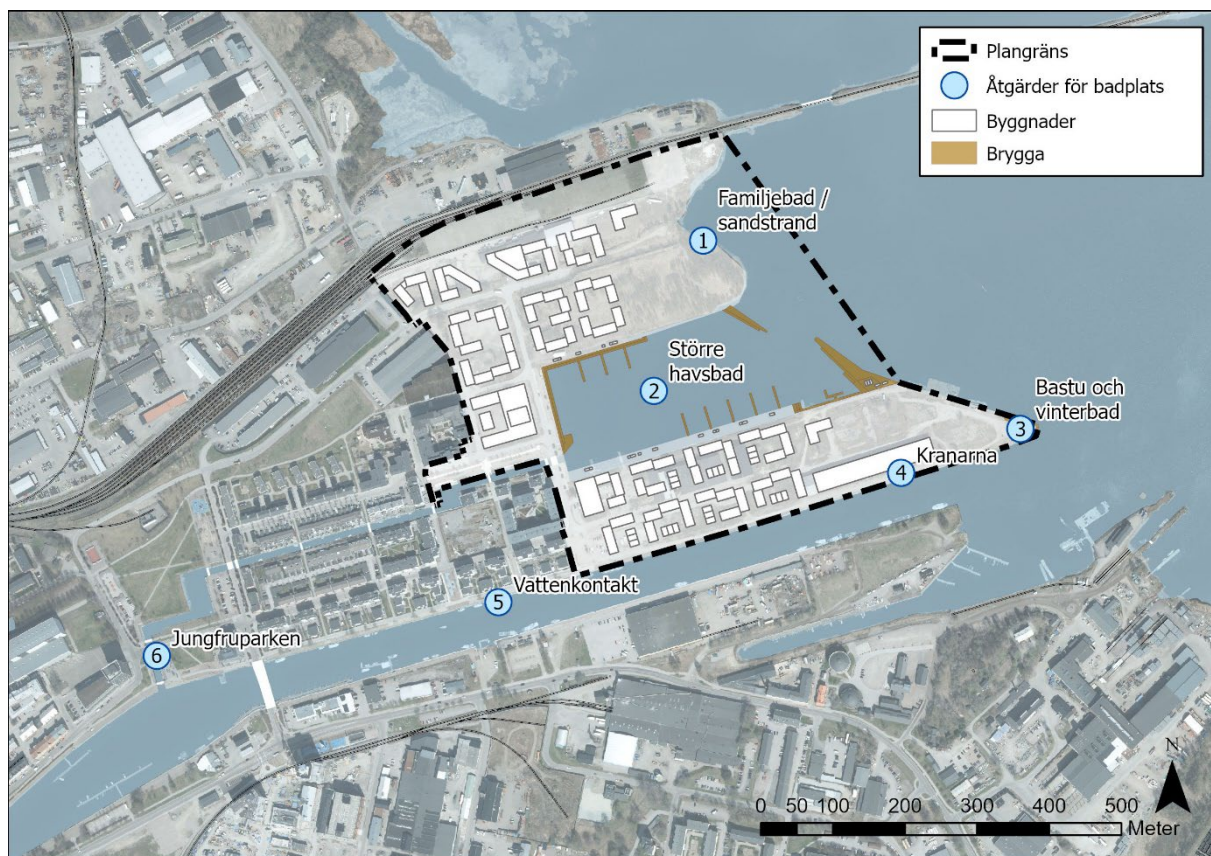
Nyhamn har en lång strandlinje, vilket är dess främsta karaktärsskapande drag. Strandlinjen föreslås vara allmänt tillgänglig och anpassad för vistelse. Vattenkanterna ska utformas för rekreation, bad- och båtliv. Det ska vara en variation av gröna strandparker, tillgängliga kajer och hamnfunktioner. Småbåtshamn, gästhamn, båtklubb och seglarskola främjas för att stärka båtlivet vid Gavleån och Nyhamnsbassängen.

Det ska finnas minst en större allmän **lekplats** i Nyhamn med tillgängliga inslag och utbud för alla åldrar.

Gävle saknar i dagsläget ett **centralt havsbad**. Utifrån önskemål från allmänheten har en utredning tagits fram för att undersöka placering, utformning, kostnader och utredningsbehov för en framtida badplats i Nyhamn. Utredningen ska ses som ett underlag vid ett eventuellt framtida genomförande. Badvattenprover har tagits under tre månader 2024 för att undersöka badvattenkvalitet. Provtagning behöver fortsätta i ungefär en femårsperiod.

Badmöjligheter innebär en attraktion för området. För att skapa en stark känsla av "stad vid vatten" rekommenderas i utredningen att ett flertal badplatser tillskapas i området. Vattenkontakten kan då skapas i etapper. Badplatser som kan fungerar såväl i varmare väder som i kallt klimat bör ordnas. I utredningen föreslås sex olika typer av bad i olika lokaliseringar i och vid Nyhamn:

- Familjebad/sandstrand på Järnvågspiren
- Större havsbad Nyhamnsbassängen
- Bastu och vinterbad på Hucken
- Bad vid Hamnkranarna – arkitekturtävling
- Nedtrappning av kajkant
- Bastu och omklädningsrum vid Jungfruparken



Förslag på åtgärder för bad inom och runt programområdet enligt badplatsutredningen

Riktlinjer grön och blå struktur:

- En större parkyta om minst 4 ha ska finnas.
 - Minst 1000 kvm ska ha max 45 dBA årsmedelsdygn.
- Minst 15% offentlig friyta totalt inom programområdet
- 50 % solbelyst bostadsgård kl 12 vårdagjämning
- 3-30-300-regeln används som innebär att man från sin bostad, arbetsplats och skola ska kunna se tre träd, att stadsdelen ska ha minst 30% krontäckningsgrad och att alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde.
 - Högre ambition enligt Hållbarhetsprogrammet innebär att grönområde ska finnas inom 200 meter
- Minst 30% krontäckning eller grönyta
- Utveckla kaj och strand för rekreation, bad och båtliv
- Offentligt havsbad i någon form ska finnas i området.
- Lekplats inom 300 meter

- Dagvattenhantering, rening och fördröjning ses som en resurs och synliggörs i området genom öppna lösningar. Utrymme för dagvatten ska ingå som en förutsättning vid gestaltning.
- Ett grönbliitt parkstråk med utrymme för dagvattenhantering förbinder Jungfruparken med parken på Järnvågspiren.
- Bevattning av parker ska till minst 50% ske med återanvänt dagvatten.
- Den aktivitet och drivkraft som finns i området idag, tillsammans med placemakingarbetet, tas till vara på och får en given plats i utformning och innehållet av mötesplatser och parker.
- Befintlig föreningsverksamhet och Gävles båtföreningar ska engageras i vidare projekteringen av området.

Nära och tillgängligt med hållbara transporter

Nyhamns struktur och innehåll ska skapa närhet och tillgänglighet till service såväl inom stadsdelen, in mot staden samt till omgivande stadsdelar. Stadsstrukturen ska innehålla trygga, trivsamma och sköna mötesplatser i form av parker och torg, vara upplevelserik och uppmuntra till rörelse för en god hälsa. Här ska det finnas goda möjligheter att lära känna sina grannar och att göra platsen till sin. I Nyhamn skapas levande gatumiljöer som prioriterar gående, cyklister och kollektivtrafik. Hållbara transporter ska vara starkt prioriterade och samhällsservice och dagligvaruhandel nås inom 15 minuters cykelavstånd från de nya bostäderna. Gävles innerstadsstruktur växer mot havet. Starka och kontinuerliga stråk från stadskärnan till Nyhamn och mellan Nyhamn, Brynäs, Norrlandet och Näringen ska kopplas ihop och förlängas. En koppling över Gavleån är en förutsättning för att knyta ihop Nyhamn med sin omgivning.

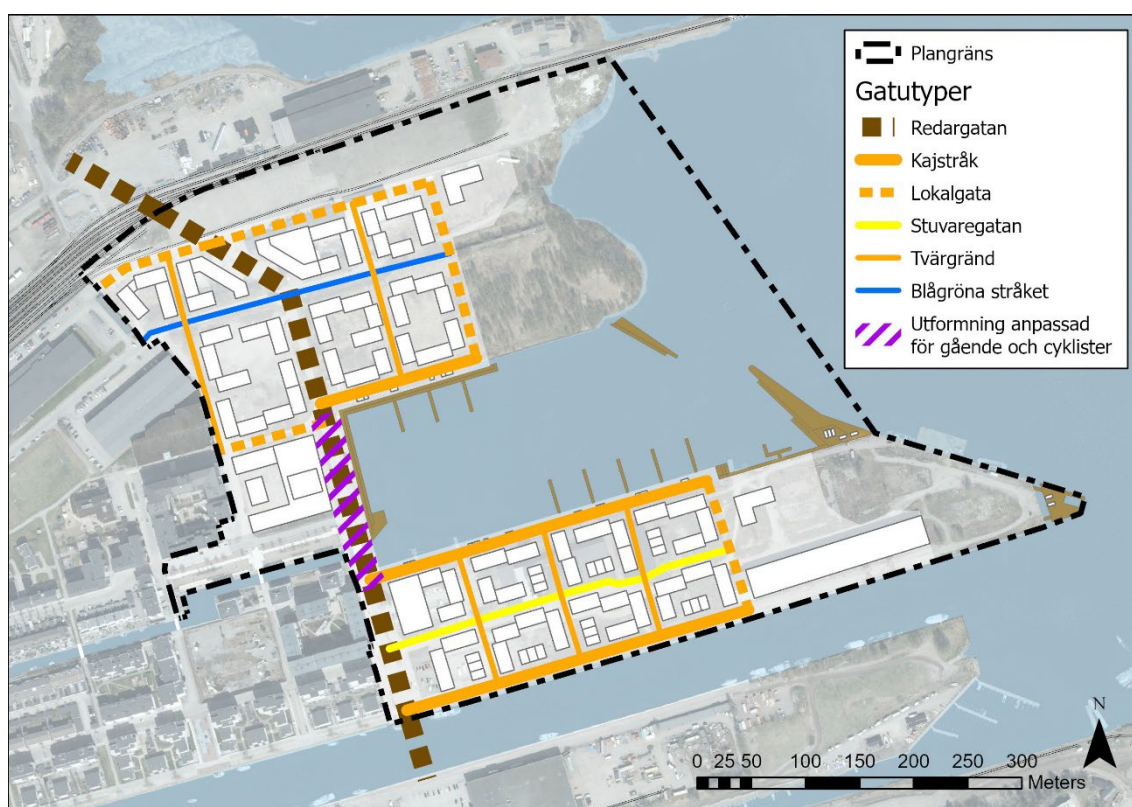
Möjligheten att röra sig med olika färdmedel till/från samt inom området är avgörande för områdets framtida hållbarhet. Ett mobilitetskoncept har tagits fram som underlag för ställningstaganden kring trafikföringen.

Redargatan utgör den centrala gatan genom området. Här kommer flest människor att röra sig med olika färdmedel. Trygga, säkra och väderskyddade busshållplatser anläggs på Redargatan närmast flest Nyhamnsbor. Gångfartsgatorna är enkelriktade för att ge plats för grönska, belysning och möblering. Det ska vara tryggt och säkert att

cykla inom stadsdelen och till centrala Gävle. Därför bör det anläggas cykelbanor på huvudgatan Redargatan och Stuvaregatan som leder till centrum.

Näringen kan komma att utgöra ett stort stadsområde i framtiden med många målpunkter, arbetsplatser och boende. Det kommer vara många inom Nyhamn och i Gävle i stort som behöver röra sig över Gavleån mellan Brynäs och Nyhamn samt 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. Nya lösningar behövs för att brygga över och minska barriäreffekten av Hamnspåret och Gavleån. God tillgänglighet till området behövs för att skapa ett flöde till områdets service och till service i närområdet.

I Nyhamn ska det vara lättare att välja gång-, cykel och kollektivtrafik framför den egna bilen. Nyhamn ska främja delade transportformer för att uppnå resurseffektivitet, 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.



Exempel på trafikstruktur

Riktlinjer hållbara transporter:

- Möjliggör framtida trafikkopplingar mellan Nyhamn och Brynäs samt mellan Nyhamn och Näringen/ Norrlandet.
- Koppling för allmän trafik över Lillåns bangård i Redargatans förlängning ska vara planskild.
- Prioritera och ge plats åt hållbara transporter, minst 80% av resandet ska ske med gång-, cykel och kollektivtrafik. Max 50 procent av gatumarkens yta ska vara för motortrafik.
- Kommunicera möjligheter med hållbart resande, möjlighet att ha tillgång till olika transportmedel utan att behöva äga en egen bil.
- Anlägg cykelstråk av hög standard i Redargatan och i Stuvaregatan. Bostäder ska ha max 500 meter till huvudcykelstråk.
- Trafikslagen på Redargatan ska separeras, och passagen längs Nyhamnsbassängen ska utformas på oskyddade trafikanter villkor.
- Anlägg busshållplatser på Redargatan. Minst 90% av bostäderna ska nå hållplatser inom 300 meter.
- Skapa lokalgatunät med gångfartsgator. 50% av gatunätet ska utgöras av gångfartsgator.
- Parkeringsplatser för bilar och el- och lastcyklar samlas främst i för området gemensamma ytor för att uppnå effektiv markanvändning.
- I fortsatt projektering ska samtliga funktioner få plats i gatans sektion, grönska (inklusive eventuella trädrötter), ledningsdragningar, dagvattenhantering samt önskade trafikslag och snöupplag.

Historik, klimatmål och innovationer synligt i det nya

Nyhamn omfamnar såväl arvet från sjöfarts- och arbetarstaden som framtidens hållbara lösningar. Här samsas det nya med det gamla — inte som tecken och symboler, utan som självklara och lättlästa inslag i stadsbilden. Anläggningar bevaras där det går. Återanvändning är det mest hållbara. Ett hållbart stadsbyggande ska även ta höjd för framtiden: klimatförändringar, möjligheter till hållbart resande och transporter, resurssmart bebyggelse, produktion av förnybar energi, användning av dagvatten, smarta IT system och mycket mer. Stadsutvecklingen ska bidra till att Gävle når målet om en klimatneutral kommun senast år 2035 och vara en språngbräda för hållbar utveckling i resten av staden. Miljöutmaningar och ekonomi kräver nya lösningar och former för samverkan. I Nyhamn ska det hållbara livet vara enkelt.

Historia och kulturmiljö

Nyhamn är beläget längst ut på Alderholmen som historiskt sett utgjorde en ö vid Gavleåns utlopp i Inre fjärden. Fiske och sjöfartsverksamheter etablerades här. Små byggnader som sannolikt var sjöbodas eller båthus låg tätt längs Alderholmens stränder i början av 1700-talet. Sjötullen var en större byggnad som låg ganska långt österut på Alderholmen.

Stadskarta från 1706. Alderholmen till höger i bild. Källa: Gävle kommunarkiv.

Under 1700-talet växte järnframställningen i Gästrikland och utskeppningen av järn från Gävle kom igång. Alderholmen utvecklades som hamn. Under samma tid växte varvs- och rederinäringen i Gävle. Under slutet av 1700-talet var Gävle hamn den tredje största i landet. Området hade sedan ungefär samma utformning och anläggningar i form av repslagarbanor och järnvåg i cirka 100 år.

Utsnitt ur stadskarta från 1837. Källa: Gävle kommunarkiv.

Kring 1850 byggdes Gefle-Dala järnväg med slutdestination på Alderholmen. Detta är den första av stadskartorna som visar hela Alderholmen, men som framgår av kartan existerar ännu inte det markområde som senare blev Inre Hamnen/Nyhamn.

Utsnitt ur stadskarta från 1853. Källa: Gävle kommunarkiv.

Alderholmen genomgick stora förändringar mellan åren 1850 och 1880. En orsak var stadsbranden år 1869, då alla byggnader norr om Gavleån brann ned. Under 1860-talet utvidgades hamnen österut med fyllnadsmassor som bildade Östra hamnpiren/Hucken, Nyhamn och Järnvågspiren. På kartan syns att stenmagasinsbyggnaderna uppförts på västra delen av Alderholmen. Holmkanalen har anlagts och ersatt det naturliga vattendraget Lillån i ett läge ungefär mitt på det vi nu kallar Järnvågspiren. Järnvägen har fått ny sträckning in på Alderholmen, från centralstationen samt i nuvarande sträckning mellan Öster och Näringen.

Utsnitt ur stadskarta från 1879. Källa: Gävle kommunarkiv

På Nyhamn fanns år 1879 järnvägsspår ut på Järnvågspiren och Hucken. Marken mellan järnvägsspåren nyttjades som upplagsplatser och det dröjde några decennier in på 1900-talet innan byggnader började uppföras. Hamnen på Alderholmen blev snart otillräcklig för stora fartyg. I slutet av 1800-talet beslutades det att anlägga en ny hamn i Fredriksskans, längre ut i Fjärden. I slutet av 1960-talet och början av 1970-talet behövde industrierna ute på Alderholmen mer mark och kommunen ville tillmötesgå kraven. Lillåvarvet sas upp och fick flytta ut till Fliskär i Bomhus. Lillån fylldes igen med både rivningsmassor och fasta massor som underlag för gator och industrimark. Dagens Holmkanal söder om Öster sparades. Den nya hamnen invigdes 1905, men hamnverksamheten på Alderholmen fortsatte in på 1980-talet då den lades ned. Byggandet av stadsdelen Gävle Strand påbörjades 2006. Nya bostadskvarter byggdes intill en ny kanal som anlades för att skapa attraktivitet i områdets centrum.

De tydligaste spår som visar Nyhamns tidigare användning är kajerna samt två hamnkranar vid Gavleån. Kranarna har stått där sedan 1936 då de ersatte den ångkran som i folkmun kallades Trötte Teodor. Kranarna som är tillverkade av ASEA lär vara de enda kvarvarande i sitt slag i landet. På Hucken finns Kaolinlagret (kaolin används bl.a. som blankgörare av papper) en långsträckt lagerlokal som fortfarande används. I hamnbassängen har man vid ekolodning av området upptäckt vrak vid kajerna som kan vara del av områdets kulturhistoria.



Bild hamnkranar.

Riktlinjer kulturmiljö

- Platsens historia är en resurs som ska ta plats i stadsbilden för att vara en del av områdets karaktär.
- Kvarvarande anläggningar så som båda hamnkranarna, Kaolinlagret, järnvägsspår, angringspollare och fd. Lillån ska återfinnas i den nya strukturen på ett sätt så att tidigare funktion kan förstås.
- Konst, platser, parker och kvarter kan använda platsens historia som utgångspunkt för gestaltningen av helhet eller detaljer.
- Fortsatt utredning kring marinarkeologi behöver göras i samråd med länsstyrelsen.
- Roddartrappor eller andra typer av trappningar av kajen mot Gavleån ska ske i samarbete med kulturmiljökompetens.

Klimatpositiv stadsdel

Gävle kommun strävar efter att bli klimatneutral 2030 och kompensera för konsumtionsbaserade utsläpp till 2035. Målet för stadsdelen är att vara klimatpositiv, vilket innebär att den kompenserar för mer än sin egen klimatpåverkan.

Tillsammans med Svenska miljöinstitutet och andra kommuner har Gävle utvecklat ett verktyg för klimatberäkning på stadsdelsnivå. De viktigaste faktorerna för att uppnå klimatpositivitet är:

Byggnadsmaterial: Trästommar med trä med tillhörande CCF-certifikat och återbrukade material är avgörande för att minska klimatpåverkan.

Mobilitet: Hållbara transportlösningar och minskad bilanvändning är viktiga, eftersom transport står för en stor del av utsläppen.

Energi: Energieffektiva byggnader och solceller på taken är viktiga för att minska utsläppen.

Hållbara livsstilar: Delningstjänster och gemensamma utrymmen kan bidra till att minska utsläpp från trafik och byggnader.

Kompensation: För att nå klimatpositivitet behövs åtgärder som biokolproduktion, våtmarksrestaurering och skydd av skog så lokalt som möjligt.

Verktyget tar inte hänsyn till vissa faktorer, som återbruk av byggmaterial och användning av fossilfria maskiner, som också kan minska utsläpp. För att uppnå en klimatpositiv stadsdel krävs både minskade utsläpp och kompensationsåtgärder.

Riktlinjer för klimatpositiv stadsdel

- Efterfråga och premiera klimatpositiva projekt i markanvisning.
- Efterfråga och premiera klimatpositiva entreprenader/anläggningsprojekt.
- Återbrukat material och trä med tillhörande CCF-certifikat ska till stor del användas i byggnaders och anläggningars stommar. Använd träbaserade byggsystem, minskar klimatutsläpp och ökar kolupptaget i byggnadsverk.
- Mobilitetslösningar ska främja kollektivtrafik, gång och cykel. Systemlösningar ska finnas på plats vid inflytt av nya lokaler och bostäder. Undvik parkering i källare under kvarteren. Erbjud tillgång till bilpool.
- Yteffektivisera kvartersbebyggelsen.
- Förebygg utsläpp från energisektorn genom solceller i kombination med batterier för energilagring.
- Kommunen behöver kompensationsåtgärder för att Nyhamn ska bli klimatpositivt, exempelvis genom produktion av biokol, återställning av våtmarker eller ytterligare åtgärder kopplade till skog.
- Använd återbrukat och återbrukningsbart material även i markbyggnad.
- Välj robusta konstruktioner som med lång livslängd och lite underhållskrav. Hög grad av flexibilitet i användning, för att minska behovet av ombyggnationer.

Teknisk försörjning

Nyhamn strävar efter att skapa en effektiv teknisk infrastruktur som stödjer hållbarhetsmålen och samtidigt är ekonomiskt fördelaktig för staden. En smart stad använder digital teknik för att förbättra invånarnas liv, infrastruktur, offentliga tjänster och hållbarhet. Exempel på smarta lösningar är smart belysning, parkering, avfallshantering, energi och mobilitet, som alla ska kunna kommunicera med varandra.

För att säkerställa effektiv samverkan i projektet måste öppna tekniska specifikationer användas, vilket gör att system och aktörer kan kommunicera smidigt och effektivt. Kommunen måste hantera dataupphandlingar noggrant för att säkra strukturerad data och god kommunikation mellan olika system och aktörer. Dataupphandling kan leda till bättre beslutsunderlag, innovation och ökad transparens.

Att testa innovativa lösningar för teknisk infrastruktur, såsom energi, fiber, fjärrvärme, vatten och avlopp kan vara avgörande för att Nyhamn ska kunna bli en av Europas

mest hållbara stadsdelar. Förslag på pilottester inkluderar energihantering med AI, solenergi för laddning, smarta system för mobilitetsplanering, och lösningar för flexibel energiförsörjning. Målet är att skapa ett agilt och dynamiskt innovationsklimat där alla projekt samverkar och kopplas till samhällsbyggnadsprocessen.

Innovativa energilösningar ska bidra till att Nyhamn blir klimat- och energipositiv genom exempelvis solenergi, flexibilitet i energiförsörjningen och optimering av fjärrvärmesystem. För att uppnå detta behövs samverkan mellan tekniska system och datastandarder. Utmaningar är att säkerställa låg energiförbrukning vid hög belastning och att maximera användning av förnybar energi när det finns gott om sol och vind.

Innovativa tekniska lösningar för vattenhantering inkluderar smarta läckagevarningssystem och användning av kulvertar för att säkerställa effektiv distribution av vatten. Genom att främja vattenbesparande tekniska lösningar i nya byggnader och övervaka vattenresurser hålls förbrukningen på en hållbar nivå.

Återvinning och återanvändning är centrala för hållbarheten i Nyhamn. Det handlar om att minimera avfall från byggnation till boende och att skapa förutsättningar för effektiv avfallshantering, med tydliga krav på återvinning i projektering. Förslag på pilottester inkluderar digital återkoppling till boenden för att öka medvetenheten om avfallssortering och insamlingslösningar som sopsug eller markbehållare för bättre avfallshantering.

Riktlinjer teknisk försörjning

- Fokus ska ligga på hållbarhet, synergier och samordning i systemhandlingen som tas fram för teknisk infrastruktur.
- I markanvisningar ska hållbara tekniska lösningar för kvarter premieras.
- Områdets brandvattenförsörjning och kretsloppsplan bör utredas i samband med skelettplanen för allmän plats.
- Samverkan mellan exploateringsprojekt och IT-avdelningen på Gävle kommun behöver ske i samband med framtagande av systemhandling för att säkerställa system för smart stadsutveckling med digital teknik.
- I systemhandlingen ska ekonomiskt försvarbara lösningar utvärderas i förhållande till hållbarhetsvinster.
- Vid start av systemhandling och markanvisningar ska projektteamet vara medvetet om vikten av öppna specifikationer och hur de kan användas effektivt.

- Teknologisk integration: Fortsätt att integrera olika system och teknologier för att skapa en smart stad. Arbeta med fokusområden som energieffektivitet, trafikhantering och avfallshantering.
- IoT-lösningar: Utforska möjligheter med Internet of Things(IoT) för att skapa ett sammankopplat ekosystem av enheter och prylar som ger nytta för boende och verksamheter inom området.
- Engagemang: Engagera intressenter och invånare i processen om teknisk infrastruktur och hur den påverkar människors vardag.
- Tekniska behov, så som transformatorstationer ska lösas på kvartersmark.

Säkerhet och hälsa

Pågående klimatförändringar, ren mark och vatten, samt stabilitet i mark och kajer är de största utmaningar som stadsutvecklingen på Nyhamn står inför. I det här kapitlet föreslås riktlinjer för att kunna skapa nya trygga och hälsofrämjande stadsmiljöer för många generationer framöver.

Förorenade områden

Inom Nyhamn finns föroreningar i mark och grundvatten till följd av historiska verksamheter och utfyllnadsmassor. Förorenade sediment har också påträffats i Nyhamnsbassängen. Mellan åren 2007 och 2023 har flera markmiljötekniska undersökningar gjorts. Sediment i vattnet har inte undersökts.

För hela Nyhamnsområdet finns nu riskbedömning och åtgärdsutredning med översiktliga kostnadsberäkningar. Utredningarna har fokuserat på risker vid förändrad markanvändning och behov av riskreduktion. Förslag på platsspecifika riktvärden har tagits fram för hela området. Riktvärdena måste samordnas innan beslut om åtgärdsnivå kan tas. Kvarteret Ceylon har under 2022 sanerats för bostäder, och har inte ingått i de senaste utredningarna.

För norra delområdet: Utifrån tidigare utredningar och den fördjupade riskbedömningen, bedöms arsenik, bly, zink, PAH-M och PAH-H ha en betydande utbredning med jordvolym över skridande känslig markanvändning. Från 1,8 meter under markytan bedöms inte åtgärderna som behöver vidtas för de tre olika alternativen vara lika omfattande som ovanför.

För södra delområdet (Hucken): För att kunna använda området utan oacceptabel risk för människors hälsa behöver den ytliga jorden (0–1 meter under markytan) till stora delar åtgärdas för att säkerställa att intag av jord inte ska utgöra en potentiell hälsorisk avseende de styrande föroreningarna bly och arsenik.

Länk: Förorenad mark Norra Nyhamn - Resultatrapport

Länk: Förorenad mark Norra Nyhamn - riskutredning

Länk: Förorenad mark Södra Nyhamn - riskutredning

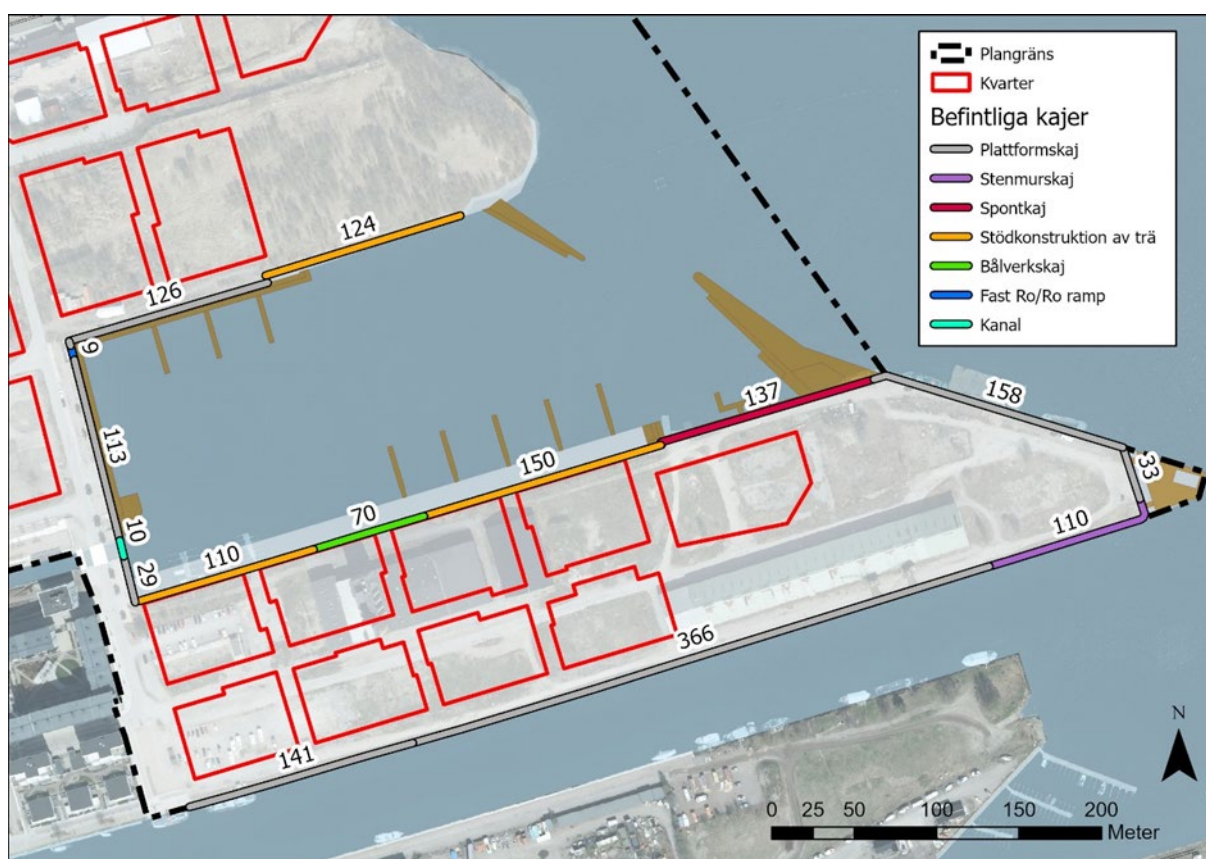
Riktlinjer förorenad mark

- En detaljerad åtgärdsutredning behöver göras för hela området. I åtgärdsutredningen ska man utreda om jordtvätt fungerar som saneringsmetod. Det görs lämpligen som ett pilottest där förorenad jord från området jordtvättas för att fastställa vilken föroreningsnivå som kan nås. Nuvarande projektkalkyl bygger på att jordtvätt ska kunna användas. Att använda traditionell schaktsanering är betydligt mer kostsamt.
- Inför kommande detaljplaneläggning av området behöver saneringsnivåer fastställas, vid en anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I denna ska höjdsättning av området och schakt för teknisk infrastruktur ingå.
- Områden med synlig förorening av kisaska eller kol/koks ska schaktsaneras och lämnas till godkänd mottagningsstation.
- Kaolinlagret som avses bevaras ska inventeras och vid behov undersökas avseende miljö- och hälsostörande byggnadsmaterial och ämnen. Marken under byggnaden behöver också undersökas avseende föroreningar.
- Framtagen föroreningsmodell inom norra Nyhamn används för att planera eventuella kompletterande provtagningar eller åtgärder.
- Vid val av åtgärdsmetoder ska alternativ som är hållbara utifrån hälsa, miljö och ekonomi främjas. Tex ska schakt och borttransport av förorenade jordmassor begränsas i syfte att hushålla med resurser.
- Beroende på vilken nivå på markytan som väljs kommer behovet av sanering på djupare nivåer att skilja sig åt.
- Vid större schakter under grundvattenytan bedöms berört område behöva spantas.

- Om grundvattensänkning eller schaktning ska utföras i områden med sulfidlera ska hanteringen av sulfidleran alltid samrådas med Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Gävle kommun.
- Föroreningar i sediment kan behöva utredas vidare i ett detaljplaneskede samt i samband med ansökan om vattendom eller anmälan om vattenverksamhet.

Kajkonstruktioner

Inom programområdet finns ca 1700 m kaj. Kajerna är gamla och i varierande skick. Vissa av de befintliga kajkonstruktionerna är i sådant skick att devis kan nyttjas i nya konstruktioner, medan andra måste ersättas helt. En tillståndsbesiktning av samtliga kajer, utom stödkonstruktionerna i trä, utfördes 2023. Samtliga stödkonstruktioner av trä är uttjänta och utgör idag inget säkert stöd för bakomliggande mark. Längs ca 300 m kaj har idag avstängningar gjorts för att minska risken för olyckor som följd av de uttjänta kajerna. 2025 har möjliga åtgärder för att anpassa befintliga kajer och vattennära konstruktioner till planerad framtida exploatering av Nyhamn, utretts.



Karta: Typ av kajkonstruktion, dess ungefärliga längd och läge.

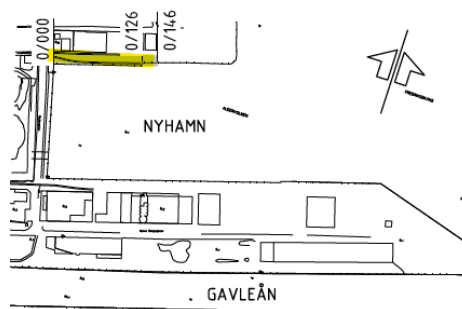
Del av Järnvågspiren, stödkonstruktion av trä, ca 124 m lång

Stabiliteten är inte tillfredställande. Nuvarande status medger inte belastning av något slag. För en framtida markanvändning, enligt inriktning Vision Nyhamn, föreslås att den uttjänta kajen rivs och ersätts med strandskoning.

Del av Järnvågspiren, plattformskaj, ca 126 m lång

För nuvarande markanvändning är den här kajsträckan i tillräckligt gott skick. Dock finns behov av underhåll inom en treårsperiod. Framtida markanvändning, där högre belastning i form av dels markhöjning dels byggnader, ställer krav på åtgärder för att kajen ska klara den stabilitet som krävs. Här finns val att göra mellan

helt ny kaj eller åtgärder där den befintliga kajen delvis kan nyttjas. En ny kaj har en livslängd på ca 100 år medan ett alternativ där befintlig kajkonstruktion delvis nyttjas kan nå ca 50 år.



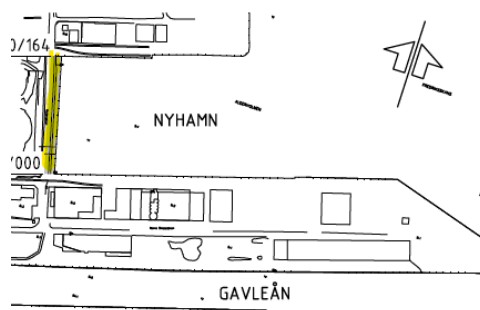
Västra plattformskajen, totalt ca 164 m lång

Kajen, ca 6 m på vardera sida om

Alderholmskanalens utlopp, byggdes 2006.

2009 vidtogs stabilitetshöjande åtgärder på kajen. Underhåll på konstruktionen krävs inom tre år men i övrigt ställs inte krav på åtgärd för denna. Kajen inrymmer idag en fast Ro/Ro-ramp (roll-on/roll-off) samt utlopp för dagvatten. För att

utöka ytan mot vattnet kan befintlig konstruktion byggas vidare på. Idag sticker betongfundament upp längs kajen och de är anlagda i syfte att vara vindsyddande. För en utveckling av området i linje med Vision för Nyhamn kan det finnas en vinst i att riva dessa uppstickande detaljer. Det har inte någon påverkan på kajens konstruktion.



Nyhamn, äldre varierande konstruktioner, ca 330 m

Äldre konstruktioner från tidigt 1900-tal.

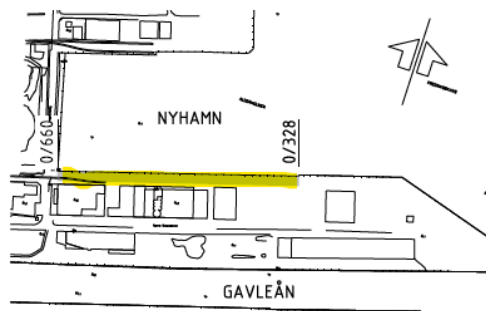
Sträckan består av varierande

kajkonstruktioner och de är samtliga kraftigt nedbrutna i både trädetaljer och stålstag.

Skanning av botten visar att massor har rasat ut i havet och lokala ras och skred kan inte uteslutas. Kajen utgör inte erforderligt stöd för

bakomliggande hamnplan. Åtgärder krävs på kajens konstruktion och för framtida utveckling föreslås åtgärder som stödjer att markarealen utökas. Alternativet påldäckskaj uppfyller krav på den stabilitet som krävs för framtida markanvändning.

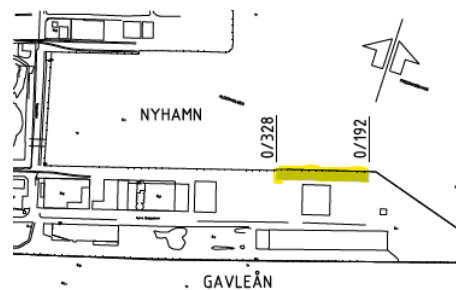
Kajen i sitt befintliga skick, och utan påverkan av ny markanvändning, kräver underhåll inom en 15-årsperiod.



Stålspontkaj, ca 136 m

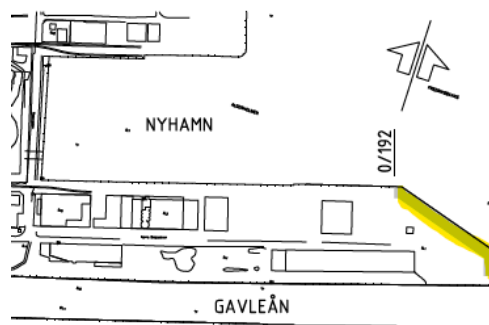
Den befintliga sponten har omfattande avrostning vilket reducerar dess bärrighet och på sikt kommer bärrigheten vara helt uttömd. Åtgärder som innebär att den befintliga kajen delvis nyttjas för ny kaj har begränsningar med hänvisning till att det gamla materialets nedbrytning inte stoppas.

För ny markanvändning av området föreslås att delar av befintlig kajkonstruktion rivs och nytt påldäck med nya pålar anläggs. Del av den äldre konstruktionen kan gjutas in och i den uppstickande delen kan konsolbrygga i trä fästas vilket ger en närmare kontakt med vattnet.



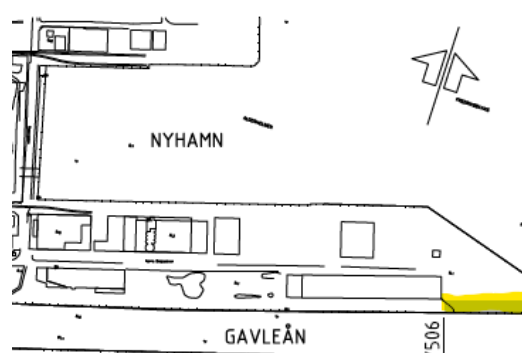
Nyhamn, plattformskaj, 192 m

Kajen har uppnått sin tekniska livslängd och är i dagsläget avstängd för att undvika olyckor som följd av att kajen belastas. Att ersätta kajen med att lägga ut slänt är inte ett alternativ med hänvisning till den sviktande stabilitet som följer av underliggande ler- och jordlager. För sträckan finns föreslaget en pådäckskaj med stålplåtar.



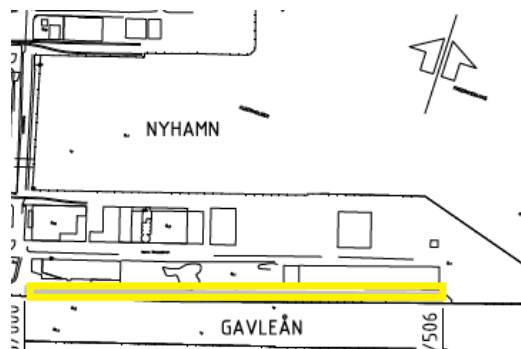
Stenmurskaj mot Gavleåns mynning, ca 110 m lång

Befintlig stenmurskaj har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut. Kajen är idag avstängd för att undvika olyckor som följd av belastning. Ny kaj föreslås uppföras som pådäckskaj på stålplåtar. Kajen kan avslutas på olika sätt mot vattnet till exempel med betongmur, stenbeklädd kajfront eller trappor.



Plattformskaj, ca 500 m

Under plattformskajen kajen finns trärester från tidigare stenmurskaj som ersattes 1981. Den äldre kajen utgör fortfarande mothåll för fyllningen under kajen. Under plattformskajen har omfattande sättningar och erosion noterats. Stabilitetshöjande åtgärder av kajen behöver utföras.



Möjligheten att ersätta befintliga massor bakom kajen med lättfyllning för att öka stabiliteten bör utredas. Det har utförts väster om aktuell sträcka kring år 2009. För att säkerställa att massor inte eroderar ut under kajen installeras en ny spont i kajens bakkant. Befintlig kaj kräver underhåll inom en 5-årsperiod.

Riktlinjer kajer:

- En tidsatt planering som garanterar kajernas stabilitet och säkerhet behöver tas fram innan exploatering utförs. Här ska det tydliggöras vilka kajer som ska vara kvar och vilka som ska ersättas. Kajer som har bedömts ha för låg bärighet stängs av omedelbart. Planering, utredning och utförande ska samordnas med driften.
- En detaljerad stabilitetsutredning (totalstabilitet) behöver tas fram för marken och kajerna. Utredningen måste bl.a. ta hänsyn till vilka kajer som ska renoveras, ersättas, framtida översvänningsrisker, framtida trafikbelastning, samt eventuella marknivåhöjningar. Och den bör inrymma bedömning av kostnader för åtgärder som föreslås.
- Beräknad livslängd efter föreslagna reparationer/åtgärder måste bedömas för hela programområdet. Detta är speciellt viktigt i områden där nedtrappning etc. planeras, vilket kan innebära förankring i befintlig kaj, som kan behöva rivas vid underhåll innanför. Denna utredning måste samordnas med stabilitetsutredningen.
- Arbeten nära kaj, som kan orsaka t.ex. vibrationer eller störningar i jorden, ska utföras med kontrollprogram för att undvika negativ påverkan på kajkonstruktionen.
- Grundläggning och sättningsförhållanden söder om Nyhamnsbassängen ska utredas.

Grundläggning och sättningar

Jorden i området utgörs generellt av fyllning som underlagras av sand, sulfidgyttja, silt och lera. Under leran finns morän. Bergnivån bedöms ligga ca 15 - 20 m under markytan. Genom norra området rann tidigare Holmkanalen som fylldes igen med byggrester någon gång mellan 1986 och 1993. För planerade byggnationer rekommenderas i första hand pålgrundläggning, eftersom leran inom området är sättningsbenägen. Pålningen kan utföras med slagna pålar i morän eller med borrade pålar till berg. Eventuellt kan lättare byggnader grundläggas med kompensationsgrundläggning.

Om marken höjs, till exempel för att klara framtidens höjda havsnivåer, kommer sättningar att uppkomma, vilket kan skapa problem t.ex. i anslutning till pålgrundlagda konstruktioner. Sättningsbegränsade åtgärder kan behövas i form av exempelvis lättfyllning eller KC-pelare, alternativt vertikaldräner för att påskynda sättningsförloppet. Störst behov av åtgärder bedöms kunna uppkomma norr om järnvågspiren, i och omkring den igenfyllda Holmkanalen. Behovet av åtgärder beror dock på behovet av markhöjning. Om markytan norr om Nyhamnsbassängen höjs till +2,3 (RH2000) förväntas sättningar uppåt ca 22 cm och åtgärder kan behövas. Om marken skulle höjas till +3,3 kan sättningar på uppemot 45 cm uppkomma och sättningsbegränsande åtgärder krävs.

Grundläggnings- och sättningsförhållandena söder om Nyhamnsbassängen bedöms som liknande, men behöver utredas vidare i samband med totalstabilitetsutredningen som ska tas fram (se avsnitt om stabilitet och kajer).

Riktlinjer grundläggning och sättningar:

- Grundläggnings- och sättningsförhållandena söder om Nyhamnsbassängen ska undersökas i samband med att totalstabilitetsutredning tas fram.
- För att hantera sättningsrisk rekommenderas grundläggning på pålar och eventuellt förstärkning av övrig mark som belastas. Metodval behöver utredas och studeras vidare.

Buller och vibrationer

Programområdet är utsatt för buller från Hamnspåret/Fredriksskansbanan. Trafiken på järnvägen går långsamt (40 km/h), och antalet godståg förväntas öka från 10 till 15 per dag fram till 2040. Eftersom marknivåer och bebyggelsestruktur inte är fastställda, har ingen detaljerad bullerutredning gjorts än, men sådana kommer att tas fram för varje detaljplan. Utredningen måste också beakta närliggande industrier, industrier som tex Gevalia, Gävle hamn, Naringens industriområde, eventuellt varvsbuller och verksamheten vid Lillåns bangård, samt godsbangården i nordväst. Vibrationskänslig mark kan finnas nära järnvägen.

Tillkommande buller från projektet beror främst på ökad trafik på Redargatan, samt en ny småbåtshamn. Bebyggelsen nära järnvägen, Redargatan och Gävleån blir mest bullerutsatt, men kan också skydda andra områden. Genom ljuddämpade fasader och tysta innergårdar kan en god ljudmiljö skapas. Gator nära bostäder ska vara lågfartsgator för att minska buller. Gröna ytor och växtlighet kan ytterligare dämpa ljud och förbättra miljön.

Riktlinjer buller och vibrationer:

- Övergripande risk för vibrationer på grund av närliggande järnväg ska tas med i bullerutredning. Även behov av bulleravskärmning i parkmiljö ska utredas.
- Bullsituationen behöver utredas vidare i detaljplaneskedet när utformning av väg- och järnvägsanläggningar är tydligare.
- Etappindelning och utbyggnadsordning ska säkerställa att ljudkrav uppnås även för den första bebyggelsen som uppförs.
- Kvarterstrukturer som skapar ljuddämpade innergårdar och fasader är nödvändiga i bullerutsatta lägen.
- Gröna ytor och växtlighet ska användas för att rena luft och skapa en god ljudmiljö.
- Förskolegårdar ska utformas så att verksamheten inte påverkas negativt av omgivande buller.
- Gång-, cykel och kollektivtrafik ska gynnas i planeringen av området.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är god och uppfyller både miljökvalitetsnormer och mål, enligt kartläggning från 2020, Luftvårdsförbundet. Trafiken förväntas öka, särskilt på Redargatan, men eftersom programmet främjar gång, cykel och kollektivtrafik bedöms luftkvaliteten inte påverkas negativt på sikt.

Visionen är att skapa en av Europas mest hållbara stadsdelar med höga hållbarhetsmål för transportsystemet. En mobilitetsutredning har tagits fram för att minska biltrafik. Den gestaltade miljön ska uppmuntra gång, cykel och kollektivtrafik. Träd och annan växtlighet längs gatorna hjälper till att fånga partiklar och andra luftföroreningar. Det är viktigt att byggnaders placering och växtligheten i gaturummet utformas rätt så att ett bra luftflöde kan ske. Träd med höga stammar och luftiga kronor behövs för att skapa en god luftgenomströmning. Gröna tak och väggar bidrar också positivt till att minska luftföroreningshalter, liksom grönska på mark.

Riktlinjer luftkvalitet

- Gröna miljöer i anslutning till gaturum utformas så att luftomblandning och upptag av luftföroreningar främjas.
- Gröna ytor och växtlighet ska användas för att rena luft och skapa en god ljudmiljö.
- Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska gynnas i den fortsatta planeringen av området.
- Förskolegårdar ska utformas så att verksamheten inte påverkas negativt av utsläpp från trafik.

Vattenkvalitet

Gävle-Valboåsen, väster om planområdet, är ett grundvattenmagasin för Gävle och ingår i vattenskyddsområde. Den primära skyddszonen ligger 900 m nordväst om programområdet, och vissa delar kan i framtiden ingå i sekundär eller tertiär skyddszon. Tidigare utredningar visar att påverkan från programområdet på grundvattnet är minimal, men fördjupade utredningar kan behövas vid kommande planarbete.

Gävle-Valboåsen har god status både kvantitativt och kvalitativt enligt miljökvalitetsnormer (MKN), men det finns en risk för påverkan om vattenuttaget blir större än nybildningen. Kemiska föroreningar, främst från diffusa källor som urban markanvändning, kan påverka vattnet. Risker från programområdet bedöms vara mycket liten.

Inom planområdet finns också en grundvattenförekomst med god status. Risker för påverkan på denna är liten, och hantering av markföroreningar kan positivt påverka statusen.

Programområdet angränsar till ytvatten i Inre Fjärden, Gavleån och Avan, som alla har MKN. Inre Fjärden har otillfredsställande kemisk status, och Gavleån samt Avan har måttlig ekologisk status. Föroreningar från urban markanvändning och transporter påverkar dessa vattenförekomster. Risker för påverkan på Gavleån bedöms som liten, och risken för Avan är ännu mindre.

Dagvatten kommer att ledas till Inre Fjärden och möjligen Gavleån i framtiden. Förorenad mark kan sprida föroreningar till ytvatten och sediment, och riskreducering krävs. Genomförandet av programmet kan positivt påverka ytvattnet, bland annat genom rening av dagvatten och hantering av föroreningar från historisk verksamhet.

Riktlinjer vattenkvalitet:

- Grundläggning av tillkommande bebyggelse och konstruktioner, samt andra markarbeten och åtgärder, ska ske på ett sätt som inte påverkar grundvattenkvalitet i åsen. Behov av skyddsåtgärder och kontrollprogram ska utredas.
- Riskreducerande åtgärder kopplat till förorenad mark ska ta hänsyn till behov av minskad spridning av föroreningar till ytvatten och sediment.

- En övergripande dagvattenutredning ska tas fram, som minst för respektive delområde (norra och södra) när en situationsplan finns för programområdet för att säkerställa att plats finns för de renande och fördröjande behov som finns samt för att möjliggöra tekniska lösningar som tex återbruk av dagvatten för bevattning.
- I detaljplaneskede tas detaljerade dagvattenutredningar fram som baseras på principerna från den översiktliga utredningen.

Risker farligt gods och påsegling

En riskbedömning för farliga verksamheter i området har genomförts. Den visade att trafik på Hamnspåret (Fredriksskansbanan) är den största risken, särskilt kopplat till olyckor med farligt gods. Lillåns bangård kan påverka området något genom urspårningsrisk, men hanterar inte farligt gods och är inte elektrifierad. Eftersom programmet föreslår badplatser och småbåtshamn har även risker för påsegling undersökts. Övriga risker i omgivningen bedöms vara på tillräckligt avstånd för att inte påverka området.

Fredriksskansbanan trafikeras av upp till 14,6 godståg/dygn 2040, och största tillåtna hastighet är 40 km/h. Enligt en utredning från Structor bedöms individriskerna från järnvägen som acceptabla om byggnader placeras ca 40 meter från spåret. Samhällsrisken anses också acceptabel, förutsatt att åtgärder vidtas, särskilt med tanke på brandfarliga gaser och vätskor.

Gevalias gasoltank, som är cirka 400 meter bort, bedöms ha ett skyddsavstånd på 100 meter, vilket anses vara acceptabelt för området.

Småbåtshamn, kajakuthyrning och badplats kan genomföras med tolerabel risk för påsegling, särskilt om stranden placeras bakom en pir.

Riskreducerande åtgärder kan vidtas genom separation eller tekniska lösningar, och dessa behöver anpassas i framtida detaljplaner.

Länk: Riskutredning Farligt gods

Riktlinjer risker:

- Bebyggelsefritt avstånd 40 meter ut från närmaste spårmittpå Fredriksskansbanan.

- Utrymning ska kunna ske på sida bort från Fredriksskansbanan. Gäller för samtlig ny bebyggelse inom 150 m från Fredriksskansbanan.
- För byggnader i den första raden längst med Fredriksskansbanan, ska fönster i nordlig, östlig och västlig riktning vara i härdat glas.
- Vid användning av centralstyrda friskluftsintag, ska dessa placeras på tak eller sida bort från järnvägen. Gäller för samtlig ny bebyggelse inom 150 meter från Fredriksskansbanan.
- Känslig eller personintensiv verksamhet utomhus, såsom skola och förskola, bör undvikas inom 150 meter från Fredriksskansbanan.
- Om båtuppställningsplats eller kolonilotter planeras inom 30 meter från järnvägen ska det befintliga skyddsplanket förlängas österut. Ytan bör även utformas så att ingen övernattning sker där (exempelvis inga stugor för övernattning).
- För planering av vattenområdet bör särskild hänsyn läggas vid planering av rutt i förhållande till skyddsvärden, separation av olika användningsområden, samt begränsa högsta tillåtna hastighet.
- I samband med planering av hamnbassängens utformning och planerade åtgärder ska dialog föras med Sjöfartsverket.

Långsiktigt genomförande

Ett genomförande av all byggnation på Nyhamn kommer att ta lång tid. Det här kapitlet redovisar tankar kring organisation och struktur av ett genomförande. När genomförandet ska starta kan detta utvecklas i en genomförandestrategi som stöd för genomförandet.

Gävle kommun är ensam fastighetsägare av området Nyhamn. Det ger kommunen full rådgivning i när området ska utvecklas men också frihet att välja samarbeten för ett genomförande. Kommunens hållbarhets- och kvalitetskrav för ett framtida genomförande kan regleras i olika avtalsformer som exempelvis markanvisnings- och marköverlåtelseavtal.

Rådgivningen innebär också att kommunen, i väntan på ett marknadsläge som medger att området utvecklas, kan välja olika sätt att göra platsen attraktiv för allmänheten men också för närings- och föreningslivet som kan erbjudas tillfälligt utrymme som regleras i avtal.

Etappindelning för budget i balans

Utifrån visionens inriktning har en övergripande exploateringskalkyl tagits fram. Den visar ett positivt exploateringsnetto. Av kalkylen framgår att de stora kostnadsposterna utgörs av sanering, kajutbyggnad och utbyggnad av infrastruktur. Intäkter för samtliga byggrätter inom området balanserar kostnaderna. Ett framtida genomförande föreslås utgå från principen att avtal om markförsäljning är tecknat innan igångsättning av åtgärder som exempelvis sanering. Det är ett sätt att minska kommunens risk.

Inom programområdets avgränsning inryms kvarter som ingår i befintligt exploateringsprojekt Gävle strand etapp2. Genomförande av dessa kvarter sker med stöd av befintliga beslut och budget för det projektet. Dock kan Vision för Nyhamn vara ett stöd vid upprättande av ny detaljplan för kvarteren inom Gävle strand etapp 2. Visionen stödjer en högre exploateringsgrad av kvarterens framtida utveckling.

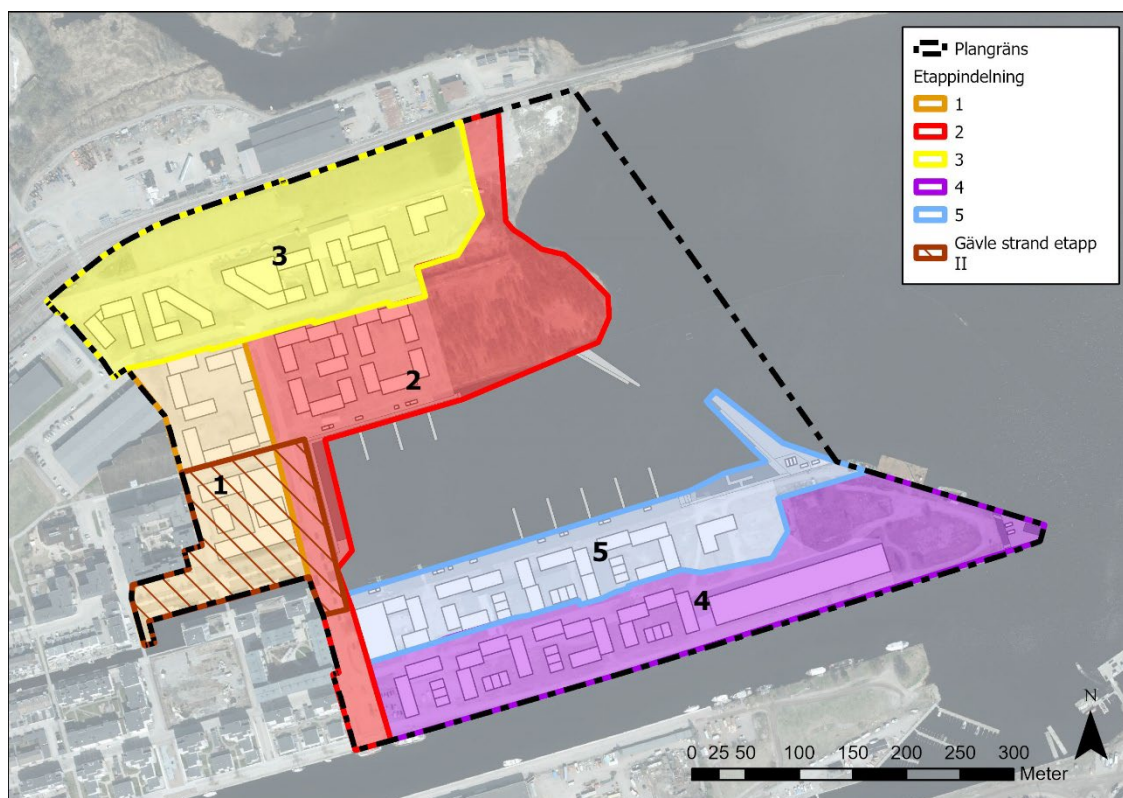
Ett framtida genomförande av utvecklingsområdet föreslås ske i etapper. Det skapar förutsättningar och möjligheter för en ekonomi i balans över tid. Kostnader per etapp täcks av intäkter från försålda byggrätter, per etapp. Etappernas indelning är flexibel och kan anpassas till marknaden och ekonomiska förutsättningar.

Att i Vision för Nyhamn beskriva kommunens avsikt att etappindela ett framtida genomförande ger stöd för att fördela kostnader för investeringar som skapar en övergripande nytta för hela området. Exempelvis investeringar i parker och huvudstråk.

Etappindelningen tar hänsyn till beroenden mellan etapperna exempelvis så att viktig infrastruktur finns på plats i rätt tid och men planerad på ett sätt som medger en ekonomi i balans. Vidare tar etappindelningen hänsyn till områdets behov av service, både kommunal- och kommersiell. Att ha stöd i en etappindelning möjliggör en planering som stödjer hållbar masshantering och skapar förutsättningar för de behov som följer av genomförandet med minsta möjliga störning för etablerade bostäder.

De första etapperna utvecklas kring redan befintlig infrastruktur och möter ett färdigställande av mark inom befintligt exploateringsprojekt för Gävle strand etapp 2. Därefter byggs de mest attraktiva lägena för att skapa efterfrågan i de mindre attraktiva områdena i etapp 3. De två sista etapperna hänvisar till Huckens södra och norra sida där båda etapperna innebär vattenkontakt för bostäder och verksamheter samt allmänna utrymmen som park.

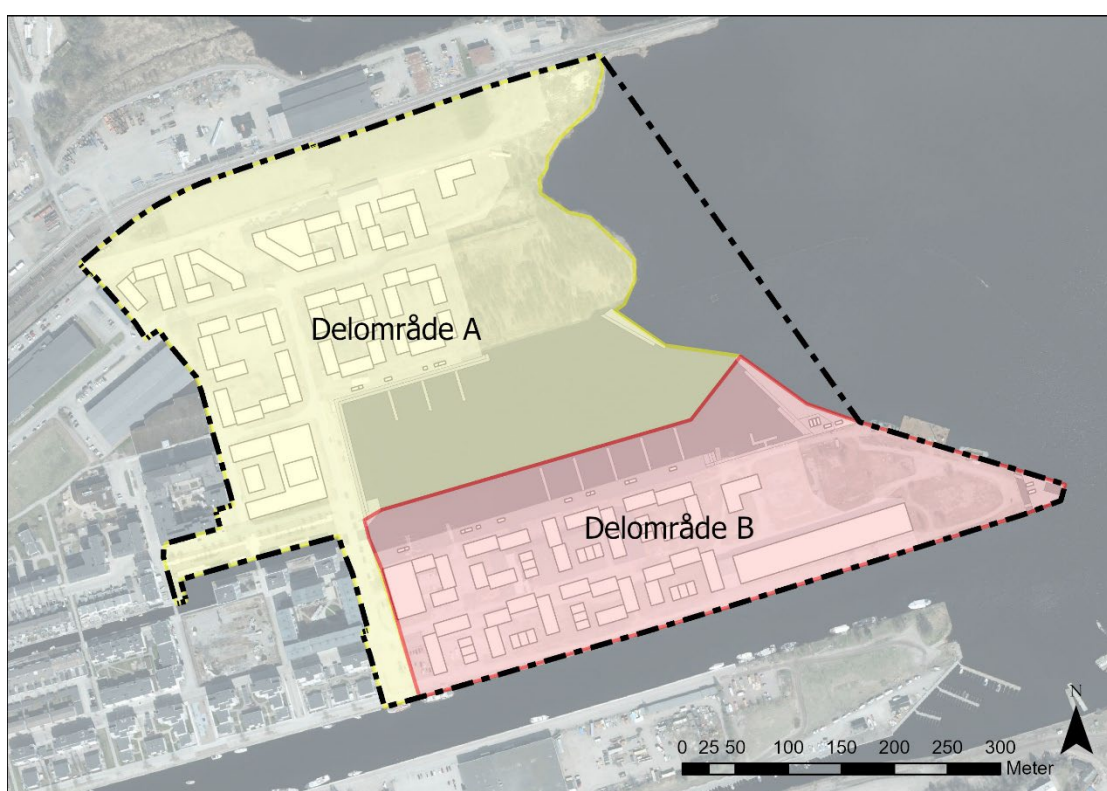
Stor vikt läggs på att tidigt tillgängliggöra de allmänna gröna ytorna, både för nya boende och allmänheten.



Exempel på utbyggnadsetapper

Skelettplan

För att säkerställa att ett framtida genomförande blir mer flexibelt och att kvartersmarken kan planläggas när marknaden är redo kan skelettplan användas. Detta innebär att allmän plats utreds och planläggs och att kvartersmarken lämnas som oplanerade hål i detaljplanen. Det skapar goda förutsättningar för planering av allmän plats och tekniska infrastruktur i tidigt skede utan privata sakägare kan ställa krav på genomförande. Utbyggnaden av den allmänna platsen sker enligt föreslagen etappindelning och i takt med försäljning av kvartersmarken.



Förslag på två detaljplaner för allmän plats- skelettplaner.

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskap anger vem som bär ansvar för anläggning och drift av ytor som ska vara tillgängliga för allmänheten, t.ex. gator, kajer, parker och naturområden. Inom ytan för Nyhamn kommer kommunen att vara huvudman för allmänna ytor. Det följer av att Nyhamn är i anslutning till, och kommer att utgöra, tätort samt att Nyhamn är inom

kommunens inriktning för utbyggnad och det kommer att finnas en hög grad av offentlig service i området.

Som huvudman för den allmänna platsen så har kommunen ett evigt ansvar för drift och underhåll av anläggningarna. Det innebär ett kostnadsansvar för exempelvis snöröjning, underhåll av gröna ytor och hårdgjorda ytor som vägar och torg. Den årliga kostnaden kan beräknas utgöra mellan 1-3% av anläggningskostnaden.

Organisation

För att förverkliga visionens inriktning behöver organisation med ansvar för helheten finnas. Det innefattar både styrning, planering och praktiskt genomförande. Ett framtida genomförande av Nyhamn sker inom kommunens befintliga förvaltning. Det föreslås följa formen för ett program enligt den projektmetodik som tillämpas i Gävle kommun, XLPM. Det innebär att flera delprojekt och uppdrag kan startas parallellt med en stark samordning mellan de olika processerna. Start av delprojekt beslutas av kommunstyrelsen.

En politiskt godkänd beställning av ett program enligt XLPM är ett första steg för att genomföra stadsutvecklingsprojektet.

Relaterade dokument och processer

Hållbarhetsprogram

Ett hållbarhetsprogram finns kopplat till visionen för att göra Nyhamn till en av Europas mest hållbara stadsdelar. Hållbarhetsprogrammet innehåller mål, indikatorer och rekommendationer för att skapa en klimat- och energipositiv stadsdel som är grön, blå, levande och socialt hållbar.

Programmet bygger på delmål och strategier samt mätbara indikatorer för att uppnå hållbarhet. Programmet är ett levande dokument som ska uppdateras för att svara mot modern samhällsplanering. Hållbarhetsprogrammet är en bilaga till Visionen för Nyhamn.

Mobilitetskoncept

För Nyhamn har ett Mobilitetskoncept tagits fram för att förbättra transportmöjligheterna inom och till/från området. Konceptet fokuserar på att öka tillgängligheten och stärka kopplingarna till övriga staden och att stärka hållbart resande. Målet är att minska bilberoendet och istället främja gång, cykel och kollektivtrafik som huvudtransportmedel.

Konceptet baseras på forskning och projektet Smarta gator (Spacescape), och fokuserar på områdets utveckling samt omgivande stadsdelar som Brynäs och centrala Gävle. Syftet är att identifiera brister i trafiksystemet och ge rekommendationer för att stärka kopplingarna och förbättra transportmöjligheterna.

Innovationsplan

En innovationsplan för Nyhamn har tagits fram. Planen identifierar områden för innovationer baserat på kommunens planeringsunderlag och målbild. Den föreslår också innovativa arbetssätt och samarbete med lokala aktörer för att bygga kapacitet och främja en innovationskultur.

Nyhamn står inför stora utmaningar och behöver de mest innovativa lösningarna. Den digitala utvecklingen ger möjligheter att göra ett hållbart liv enkelt genom tekniska lösningar. Innovation handlar inte enbart om att uppfinna nytt, utan att använda bästa praxis från andra stadsdelar och anpassa det till Gävle.

Kommunikationsstrategi och platsaktivering

Kommunikationsstrategin för Nyhamn styr kommunikationen om stadsutvecklingen och hjälper till att prioritera målgrupper, budskap och kommunikationsinsatser i projektets olika skeden. Målet är att stödja och förankra visionen för området.

Arbetet ska ske i samverkan med närboende, allmänhet, politiker och kommunanställda, och både planering och genomförande ska inbjuda till medskapande och platsaktivering.

Utredningar

Länkas:

Badplatsutredning. Sweco, 2024-03-11

Riskutredning farligt gods. Structor, 2024

Förorenad mark Norra Nyhamn- Resultatrapport. Tyréns, 2023-09-20

Förorenad mark Norra Nyhamn – riskutredning. Tyréns, 2024-01-31

Förorenad mark Norra Nyhamn – Åtgärdsprogram. Tyréns, 2024-02-19

Förorenad mark Södra Nyhamn – riskutredning. WSP, 2024-02-29

Översvämningsrisker. WSP, 2024-02-29

Kajutredning. KFS, 2023-12-01

Strukturutredning. Urbio, 2024-12-05