



## **SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV**

**Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplat-  
sen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg**

**Göteborg 2017-02-21**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret



### *Arbetsgrupp*

Göteborgs stad

Tore Hjelte, Stadsbyggnadskontoret

Anna Rudholm, Stadsbyggnadskontoret

Josefin Johansson, Trafikkontoret

### *Tengbom*

Johan Henrikson, Tengbom

Avin Mahammad, Tengbom

Ylva Ralph, Tengbom

### *Exploatörer*

Patrik Lindström, Serneke

Anna Tirén, Serneke

Pierre Kroona, Älvstrandsbolaget

Åsa Swan, Älvstrandsbolaget

### *Referensgrupp*

#### *Göteborgs stad*

Lina Karlsson, Kretslopp och vatten

Rolf Lundholm, Fastighetskontoret

Jan Öberg, Lokalförvaltningen

Karin Vilhelmson, Park och natur

Lovisa Grahn, Stadsdelsförvaltningen

Helena Renström, Lokalsekretariatet

### *Övriga*

Peter Herder, Semrén & Månsson

Trude Mardal, arkitekt, Entasis

Kent Jackson, SOM Architects

Peter Jackson, SOM Architects

# Innehåll

INNEHÅLL .....	3
<i>Förord</i> .....	4
<i>Dokumentets status</i> .....	4
SAMMANFATTNING .....	4
<i>Sammanhållen stad</i> .....	5
<i>Samspel, lek och lärande</i> .....	5
<i>Vardagsliv</i> .....	6
<i>Identitet</i> .....	7
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	8
<i>Operativ matris</i> .....	8
<i>Processbaserad analys</i> .....	9
<i>Process och verktyg</i> .....	9
SYFTE.....	11
<i>Syftet med SKA och BKA</i> .....	11
STYRDOKUMENT, POLICYS OCH LAGRUM .....	12
FÖRSLAGET.....	14
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV.....	17
<i>Sammanhållen stad</i> .....	17
<i>Samspel, lek och lärande</i> .....	21
<i>Vardagsliv</i> .....	26
<i>Identitet</i> .....	30
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	33
MATRIS.....	36

## Förord

*SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV KARLAVAGNSPLATSEN*  
*Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg* har tagits fram på uppdrag av Göteborg Stad genom Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Älvstranden utveckling AB, exploitören och deras konsulter. Dokumentet har sammanställts av Tengbom. För denna detaljplan avser staden att fördjupa det sociala hållbarhetsperspektivet och barnperspektivet.

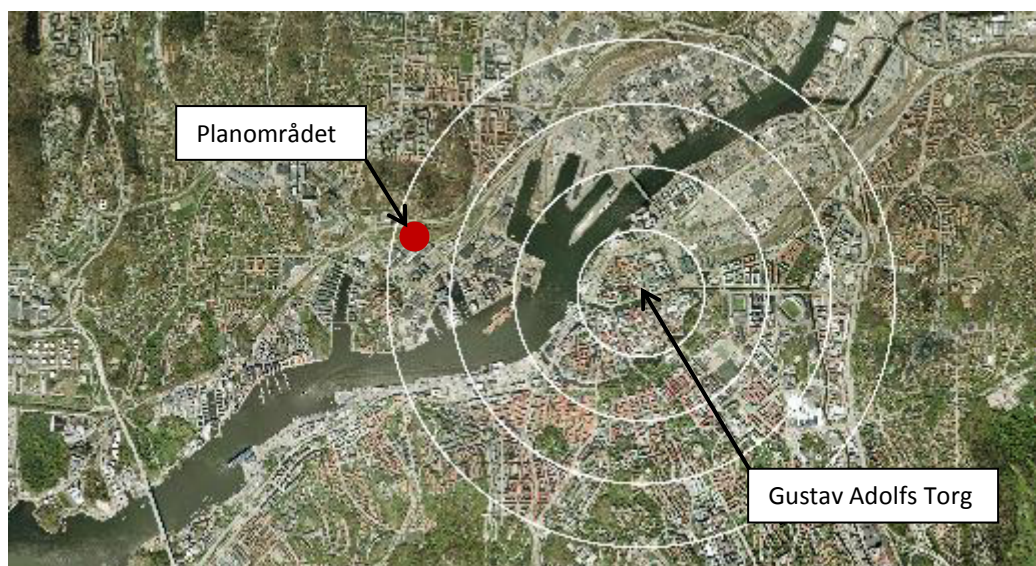
## Dokumentets status

Syftet med dokumentet är att säkra den sociala hållbarheten och stärka barnperspektivet i planarbetet genom att klargöra mål och åtgärder inför genomförandet vid utbyggnaden av Karlavagnsplatsen på Lindholmen. Dokumentet ska belysa konsekvenser av planens genomförande utifrån social hållbarhet och barnperspektivet. En del styrs i detaljplanen och vissa åtgärder kan behöva regleras i exploateringsavtalet. En del frågor kan inte säkerställas inom ramen för planen och måste hanteras under genomförandet av olika aktörer. I slutet av dokumentet finns en matris där det framgår vad som reglerats och vad som återstår att lösa på annat sätt.

## Sammanfattning

Inom ramen för planarbetet har stadsbyggnadskontoret arbetat med en social konsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) med hjälp av Göteborgs stads processverktyg. Dokumentet är framtaget med utgångspunkt från möten som hölls mellan stadsbyggnadskontoret, olika förvaltningar i staden, exploitörer och konsulter under hösten 2015 och hösten och våren 2016.

Till planhandlingen hör ett dokument *Planeringsförutsättningar*. Där beskrivs Lindholmen idag och Lindholmen i framtiden. Aktuell handling kan med fördel läsas med Planeringsförutsättningar som bakgrund.



*Detaljplanens läge i Göteborg. Varje ring anger antal km avstånd från Gustav Adolfs Torg.  
Ortofoto SBK*

## **Sammanhållen stad**

Karlavagnsplatsen utgörs av hög bebyggelse och hög exploatering. Förslaget ger ett stort tillskott på bostäder och arbetsplatser på Lindholmen vilket ger ett bra underlag och förutsättningar för en levande stadsmiljö med god service och bra kollektivtrafik.

Detaljplanen innehåller lägenheter med olika upplåtelseformer men det garanterar inte en socioekonomisk blandning. I Karlatornet som är en symbolbyggnad blir det antagligen inga hyresrätter.

Karlavagnsplatsen blir en viktig länk för att binda samman hamnområdet med övriga Hisingen. Hamnbanan och Lundbyleden utgör även fortsatt en barriär mot norr och en framtida överdäckning alt. tunnel hade avsevärt förbättrat möjligheten att bygga en sammanhållen stadsväv.

Om området ska attrahera en bred allmänhet, är det viktigt att de offentliga rummen upplevs välkomnande, att legitima målpunkter skapas för en bred målgrupp, samt att det är lätt att vistas här utan att behöva spendera pengar.

Föreslaget grönområde söder om Hamnbanan planeras för tillfällig vistelse och spontanlek. Parken/naturområdet är för litet för att kunna bli en stadsdelspark.

För orienterbarhet och överblickbarhet är det viktigt med upplevelser i ögonhöjd för både barn och vuxna. Detaljriktighet och mänsklig skala i marknivå minskar också upplevelsen av storskalighet och anonymitet.

Förslaget innebär att de fastigheter som finns inom planområdet idag måste rivas. Dessa verksamheter har därför sagts upp och det är upp till exploitören att erbjuda ev. ersättningslokaler.

Behov av skola ska lösas i kommande detaljplan för Pumpgatan.

## **Samspel, lek och lärande**

Inom planområdet planeras en kommunal ”temalekplats” som delvis kommer att ligga väderskyddad under tak.

På den större paviljongens tak planeras en allmänt tillgänglig takterrass som kan användas som publik mötesplats och grön rekreationsyta.

I ”Karlatornet” planeras en allmänt tillgänglig utsiktsplats på ett av de översta våningsplanen.

En blandad användning regleras i plankartan men vilket utbud det blir kan inte planen styra. För att området ska upplevas som en plats för alla är det viktigt att till skapa/behålla målpunkter för många olika människor på platsen och i närområdet. Det är viktigt att åstadkomma ickekommersiella aktiviteter och mötesplatser för alla åldrar.

Området är omgärdat av stora barriärer och trafik. Inom området planeras gångfartsgator och bilfria stråk så att barn och vuxna kan röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar.

I planen prövas delvis nya lösningar för att tillgodose behov av utemiljöer. Flera bostads- och förskolegårdar placeras uppe på takbjälklag. Små gårdar kan ge negativa konsekvenser för barns lek, hälsa och samspel. Det innebär dessutom påfrestningar på förskoleverksamheten och kan innebära ökade drift- och personalkostnader. Ljusförhållandena och det faktum att gårdarna ligger ovanpå bjälklag ger dåliga förutsättningar för grönska. Noggrann gestaltning krävs för att skapa kvalitativa gårdsmiljöer för bostäder och förskola. Utemiljön för förskolan kan bli bristfällig.

Området är delvis bullerutsatt och innehåller många höga byggnader vilket påverkar lokalklimatet. Störningar gör att gårdsmiljöerna riskerar att bli ohälsosamma för barnen. Det är viktigt att utformningen av utemiljön studeras noga och att en lekvärdesanalys genomförs.

Det är viktigt att i detaljprojekteringen planera för träd, planteringar och dagvattenhantering på bjälklagen och välja arter som passar i klimatet. Man bör också i budget ta höjd för underhåll och skötsel vilket kan bli dyrare än i traditionella projekt.

Lokalklimatet (vind, sol och skugga) är en avgörande faktor för områdets attraktivitet.

Solstudien visar att utemiljöerna större delen av om året blir mörka och skuggiga.

Som ett komplement för rekreation planläggs ett grönområde som park/natur söder om Hamnbanan. Ytan är inte tillräckligt stor för att kunna räknas som en stadsdelspark. Större ytor för utomhussport saknas. Stråket i riktning mot hamnen ska utformas som ett upplevelsebaserat stråk med möjlighet att klättra, hoppa osv.

Delar av utemiljön bör utformas utifrån dialogarbete och medskapandeprocess.

Det är viktigt att den höga ambitionen i projektet och syftet med planen efterlevs även om fastigheter säljs vidare till andra aktörer.

## **Vardagsliv**

Med sitt breda innehåll kan området befolkas över dygnets alla timmar vilket bidrar till tryggheten i området. De boende får ett stort serviceutbud i närheten av bostaden. Man bör medvetet arbeta med att få in förenings- och gemensamhetslokaler i området.

Det är viktigt att området marknadsförs och genomförs så att det lockar en bred målgrupp. För ett levande stadsliv är det viktigt att området attraherar även barnfamiljer och att förskolor kan få ett lokalt underlag. Det är viktigt att aktiviteterna som man som barnfamilj behöver, med barn i olika åldrar, finns i närområdet för att bilberoendet inte ska öka.

I området planeras lokaler för förskola men ingen skola. Det planeras en skola i pågående detaljplan för Pumpgatan i anslutning till Karlavagnsplatsen. Det är viktigt med trafiksäkra vägar där barnen kan gå och cykla till skolan. Förskolor planeras ovan marknivå med utemiljö på takterrasser.

I marknivå anläggs en allmän lekplats delvis under tak och ovanpå en centralt placerad paviljong ska takytan bli allmänt tillgänglig för lek, odling eller som en sittrappa.

Gatorna i området är bilfria eller sk. gångfartsgator och många funktioner ska inrymmas på samma ytor. Gatumiljön är tänkt att möbleras för att bilarna ska köra i låga hastigheter och gatumiljön ska kunna användas för vistelse, lek och rörelse. Det är viktigt att utforma gatorna så att konflikter och farliga situationer undviks.

Planområdets täthet innebär, i flera avseenden, en komplex faktor för att åstadkomma goda livsmiljöer. Det är en ny skala för Göteborg som bl.a. innebär det att barn och unga kommer att bo, leva och verka i livsmiljöer med begränsad utemiljö som delvis är lokaliserad till takterrasser. Tillgängligheten påverkas av nivåskillnaderna och svårigheten att förflytta sig mellan olika nivåer och byggnadsvolymer begränsar sannolikt rörligheten och benägenheten att ta sig till och från olika platser.

En godtagbar utemiljö måste säkerställas under byggtiden.

## Identitet

”Karlatornet” kommer med sin höga höjd att synas från många platser i Göteborg med omnejd och blir på så vis ett nytt landmärke som kommer att bli en symbolbyggnad för Göteborg. Tornet kommer synliggöra Hisingen på ett nytt sätt och ändra skalan i hela Göteborgsregionen. Visuellt blir tyngdpunkten i stan förskjuten vilket kan bidra till att knyta ihop staden över älven.

”Karlatornet” och övriga höga hus i området måste få en estetiskt tilltalande utformning med hög kvalitet i det som byggs.

Marknadsföringen och kommunikationen kring projektet är en viktig del av identiteten. Där visar man vilken målgrupp man vänder sig till. Det måste överensstämja med projektets ambition att skapa ett område som kan tilltala och attrahera många olika verksamheter och boende.

Området är tänkt att innehålla blandade upplåtelseformer även hyresrätter. Ett blandat utbud av boendeformer garanterar inte en socioekonomiskt blandad befolkning.

Det är positivt att det blir en allmänt tillgänglig utsiktsplats i ”Karlatornet”. Antagligen måste det bli en avgift för att åka upp men det får inte bli för dyrt.

Höga byggnader med högteknologisk design, ny teknik och blandstad i ett skyskrakekomplex är ett annorlunda innehåll än vad som normalt brukar finnas i motsvarande områden runt om i världen. Det ligger i linje med Lindholmens högteknologiska identitet. I kontrast till de höga byggnaderna och den storskaliga miljön är tanken att åstadkomma trivsamma, mänskliga och intima rum mellan husen med händelser i ögonhöjd för barn och vuxna. Sammantaget är det här ett annorlunda innehåll än vad som normalt brukar finnas i motsvarande områden runt om i världen som istället brukar domineras av bank- och kontorskomplex där människor arbetar medan de bor någon annanstans. Om projektet lever upp till de höga ambitionerna kan området bli någonting nytt och spännande.

En attraktiv allmän lekplats som ligger delvis väderskyddad under tak är tänkt att bli en attraktiv målpunkt för fler än de som bor i området.

## Hälsa och säkerhet

Hur man hanterar störningar i form av vind, sol, skugga och buller har avgörande betydelse för att åstadkomma en god utemiljö.

I den vindstudie som gjorts föreslås ett antal vindreducerande åtgärder; podiebyggnader, indragna entréer, träd, skärmar och skärmtak. Bjälklagen måste dimensioneras så att träden kan överleva och träden måste vara relativt stora redan vid nyplantering. Man måste också tänka på konsekvenserna om träden faller.

Solstudien visar att det kan bli skuggigt stora delar av året i gatumiljön, på innergårdarna och delvis på terrasserna.

Säkerhetsaspekter så som fallande föremål från höga hus och takterrasser, snö- och isbildning samt reflexer från glaspartier och blanka material i de höga husen måste beaktas noggrant.

De icke trafikerade ytorna är viktiga för trivseln i området och för att barn ska kunna röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar.

Förskolegårdar på taken förekommer i många nu pågående stadsbyggnadsprojekt men är relativt obeprövade över tid. Förskolegårdarna måste utformas med hög kvalitet. Det är viktigt att de får en väl genomtänkt utformning med så stort inslag av grönska som möjligt. Gårdarna måste ge möjlighet till rörelse och kreativ lek med en variation som stimulerar barnen. Det är också viktigt att tänka på säkerheten och överblickbarheten för personalen.

Planerat grönområde söder om Hamnbanan blir ca 1,5 ha vilket gör att den inte är tillräckligt stor för att kunna bli en stadsdelspark. Den är tänkt att vara ett komplement till förskolornas utemiljö.

I kombination med ställda krav och normer för god planering för barn och unga, kan det vara svårt att nå de uppsatta målen för detaljplanen och projektet i sin helhet. Riskfaktorer måste beaktas, och hanteras, om dessa inte ska ge en negativ påverkan i framtiden när stadsdelen är färdigbyggd.

För att åstadkomma täta stadsmiljöer för barn och unga, med goda kvaliteter och rättvisa villkor, behöver målen säkras. Närhet och samtidigt god tillgång till resurser såsom boende och samhällsnyttig service kan ge socialt och ekonomiskt integrerade stadsdelar med bredd och mångfald men det är viktigt att säkerställa barn och ungas intressen i en sådan miljö.

## Operativ matris

För att konkretisera arbetet har det utformats en matris där det tydligt framgår vad som kan regleras var och vad som inte går att reglera. Implementeringen är konkretiseringen av planens specifika behov, anspråk och gemensamma ambitioner.

Matrisen är ett hjälpmedel för att vägleda och föra frågorna vidare till alla berörda aktörer inför genomförandet eftersom många frågor inte kan regleras i detaljplanen och tillhörande avtal.



## Processbaserad analys

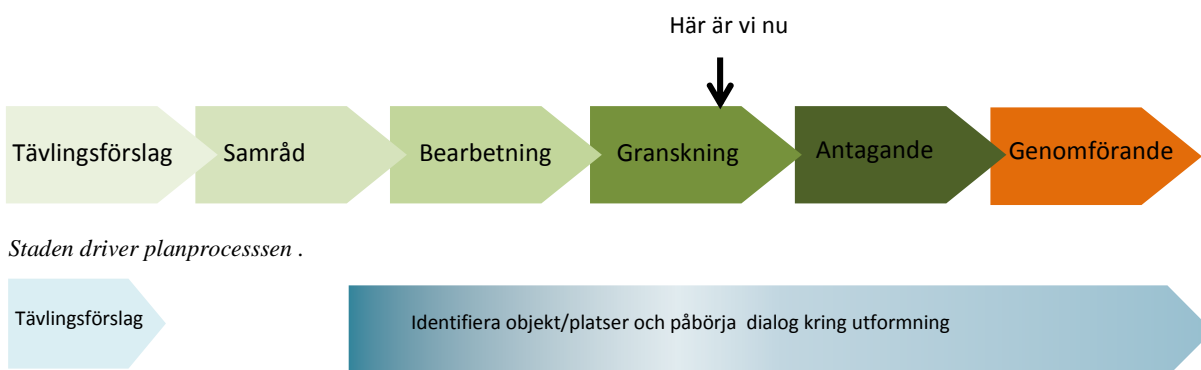
Den fördjupade sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen är en processbaserad analys som syftar till att både föra planprocessen framåt och granska och utvärdera planförslaget. Den har tagits fram i samarbete med exploatörerna och olika kommunala förvaltningar. Älvstranden Utveckling AB, fastighetsägare Centrala Hisingen och Polisen har också gjort en egen analys med fokus på trygghet som plangruppen tagit del av.

Målet är att tydliggöra hur byggherrarna, varje förvaltning och organisation inom staden bör åta sig att ansvara och ta hand om de utpekade implementeringsåtgärder som krävs för att nå en hög måluppfyllelse för planen. Hur frågorna hanteras kommer att ha en stor betydelse för genomförandet, utbyggnad, förvaltning och skötsel och i slutändan huruvida området lever upp till ambitionen att bli en attraktiv plats för alla.

## Process och verktyg

Planförslaget är utformat utifrån det vinnande tävlingsförslaget. Möjligheten till medborgardialog har hittills varit begränsad. Under genomförandet är intentionen att påbörja dialogprocesser angående utformning av olika allmänna platser. Exempel på sådana platser kan vara de två torgen, lekytan under byggnad 02, utsiktsplatsen i ”Karlatornet”, den stora paviljongen, lekplatsen, grön-/parkstråk vid förskolor, nytt entréområde/park vid Lindholmsallén.

I planarbetet har inget särskilt dialogarbete med allmänheten genomförts.



*Staden driver planprocessen .*

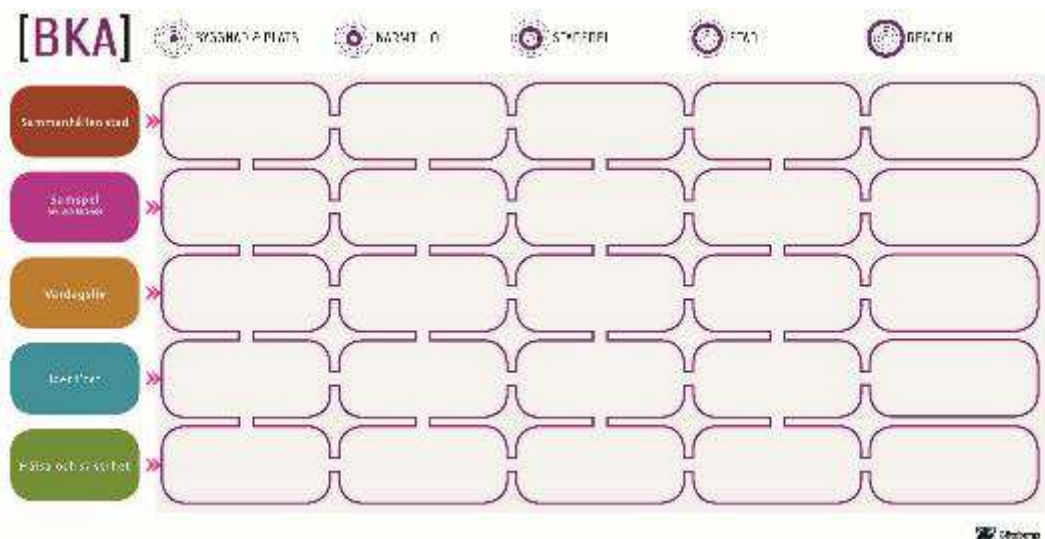
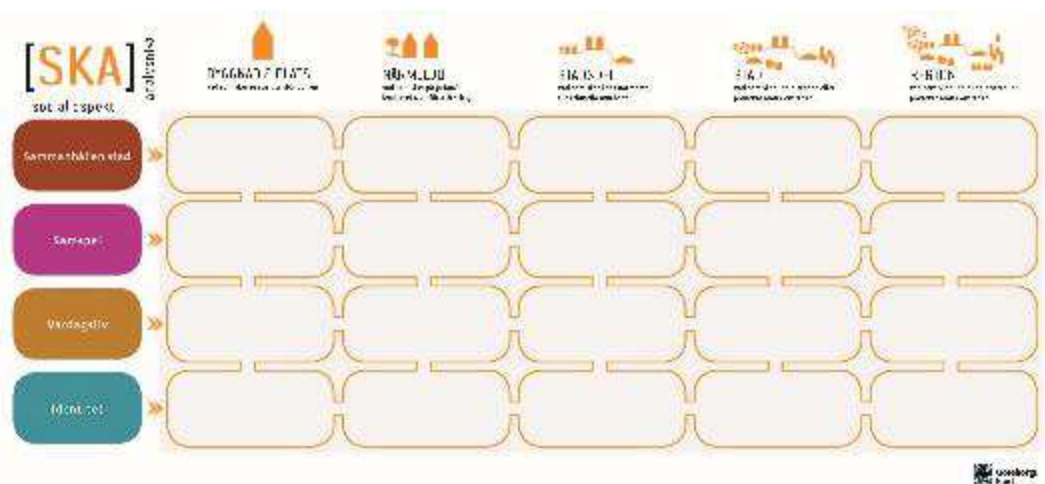
*Exploatören initierade en arkitektävling och det vinnande förslaget utgör underlag till detaljplan.*

*Exploatören håller i dialogarbete kring utformning av gemensamt utvalda delar och platsskapande projekt.*

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts utifrån Göteborgs stads processverktyg ”kunskapsmatrisen” under ledning av stadsbyggnadskontoret i en arbetsgrupp med representanter från olika förvaltningar inom Göteborgs stad (Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Park och natur, Trafikkontoret och Lundby SDF), Älvstranden Utveckling AB och exploatören Serneke och deras arkitekt har deltagit.

En särskild SKA-analys har dessutom genomförts med fokus på trygghet och säkerhet där Älvstranden Utveckling AB, Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH) och Polisen deltog. Ytterligare ett underlag som använts är rapporten Stadsdelen Lundby Lokal kunskapsbas – sammanställning. Det är en sammanställning av statistik och resultatet av interna workshoppar som genomfördes under 2013 med medarbetare från alla sektorsområden i Lundby. Där finns även resultat från dialoger om stadsutveckling genomförda av utvecklingsavdelningen mellan åren 2011-2014.

De båda matriserna för social konsekvensanalys (SKA) respektive barnkonsekvensanalys (BKA) är lika med undantag för rubriken *Hälsa och säkerhet* som endast återfinns på BKA-matrisen. I arbetet har därför BKA-matrisen använts för att kartlägga samtliga frågeställningar och konsekvenser.



## SYFTE

Syftet med uppdraget är att på ett strukturerat sätt analysera de sociala hållbarhetsaspekterna och klarlägga barnens perspektiv i planeringen av Karlavagnsplatsen. Arbetet innebär att analysera och konsekvensbeskriva planförslaget utifrån stadens styrdokument och framtagna planeringsförutsättningar för planarbetet och processen. Konsekvensbeskrivning och analys bygger också på dialog med olika förvaltningar och exploatörer. Rapporten avser att vara ett gemensamt ställningstagande för Göteborgs stad för SKA och BKA i Karlavagnsplatsen och stärka den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

Rapporten har tagits fram under tiden som detaljplanen bearbetats inför granskning. Arbetet har pågått parallellt både inom Göteborgs stad och i plangruppen tillsammans med exploatörerna. Därmed kan skisser och illustrationer som redovisas i denna analys ha ändrats när detaljplanen går in i nästa fas.

Upplägget består av beskrivning av förslaget utifrån matrisens olika teman. Under varje tema finns en analys med identifierade risker och frågeställningar. I slutet sammanfattas viktiga punkter och hur de kan hanteras i en matris som utgör en strategisk åtgärdsplan inför genomförandet.

Analysen innebär att detaljplanen granskas utifrån utredningar, inkomna synpunkter samt olika styrdokument och policys och regelverk. I rapporten lyfts även resonerang kring risker och frågeställningar som inte kan regleras inom ramen för planarbetet. Plan- och bygglagen (PBL) anger vad som ska och får regleras i en detaljplan och vad som får skrivas in i avtal. Till planen hör bl.a. ett exploateringsavtal vilket är ett civilrättsligt avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör. I exploateringsavtalet finns överenskommelser om riktlinjer för utvecklingsprojektet. Byggherren har för avsikt att hållbarhetscertifiera området enligt BREEAM Communities. För att få en certifiering måste en rad måluppfyllelser klaras. Detta påverkar också ambitionsnivån vid utformningen av projektet, men är inget som kan regleras av staden.

Vissa frågor kan således hanteras i avtal med exploatören men en rad frågor kan inte regleras i planen eller avtalen. Avseende de strategiska åtgärderna som inte kan regleras i plan eller exploateringsavtal bör en fortsatt dialog med exploatören ske för att tydliggöra vikten av måluppfyllelse i projektets genomförande.

### Syftet med SKA och BKA

- Få bra kunskapsunderlag om lokala förutsättningar som kan påverka förslaget.
- Belysa konsekvenser/effekter av förslaget ur ett socialt perspektiv och ett barnperspektiv
- Identifiera objekt eller delar som kan utvecklas i dialog.
- Adressera frågeställningar som inte kan hanteras inom planarbetet.

SKA- och BKA-arbetet är en del i planprocessen och i inför genomförandet ska frågorna bearbetas ytterligare.

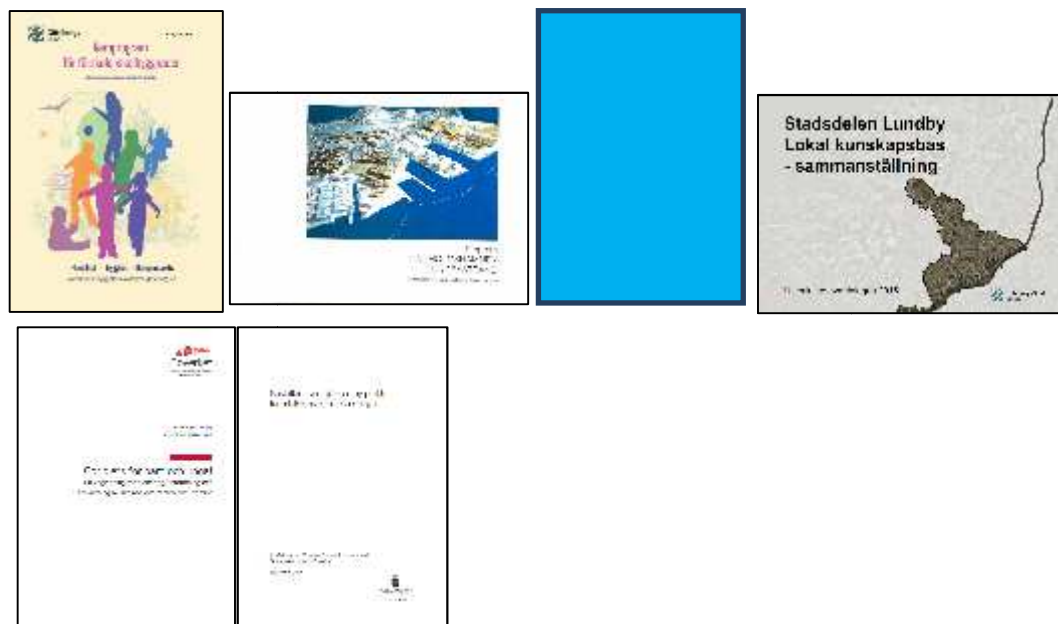
## STYRDOKUMENT, POLICYS OCH LAGRUM

All planläggning påverkas av olika visioner, styrdokument, policys, lagar mm. Nedan listas några viktiga underlag för aktuellt planarbete.



*Exempel på övergripande styrdokument som rör stadsplanering i Göteborg:*

*Översiktsplan för Göteborg 2009, GRÖNSTRATEGI, TRAFIKSTRATEGI, Utbyggnadsplanering - Strategi för Göteborg 2035, Kulturstrategi, Budget 2016 och Vision Älvstaden.*



*Ämnesspecifika eller platspecifika dokument som rör platsen:*

*Göteborgs ramprogram för förskole-/skolbyggnader, Program för Lindholmshamnen Lundbystrand, Inventering av närings- och kulturliv på Karlavagnsplatsen med omnejd, Lundby lokal kunskapsbas – sammanställning, Gör plats för barn och unga! Gestaltad livsmiljö – en ny politik för arkitektur, form och design mm.*

**PBL:** I plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf 1 kap. 1 § anges PBL:s övergripande mål: *I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.*

I PBL anges vad som får regleras i en detaljplan.

## FÖRSLAGET

Projektet startade med en arkitekttävling som utlystets av SEFA AB (numera Serneke) i samråd med Sveriges Arkitekter, Stadsbyggnadskontoret i Göteborg samt det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB. Förslaget skulle innehålla en av Nordens högsta byggnader och några av de förutsättningar som angavs var:

- Vision Älvstaden: ”Visionen är ”Älvstaden – öppen för världen” med ledorden – inkluderande, grön och dynamisk. Här möts det gamla och det nya, det redan kända och det okända. I staden finns utrymme för gemenskap och nya initiativ. Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. För att lyckas med detta krävs aktiv öppenhet, samarbete, kunskapsutveckling och ett tydligt ledarskap.”
- Kvarterstad med hög densitet och varierad skala samt uttryck.
- Optimerad täthet och exploatering.
- Parkering ska lösas med garage under mark.
- Optimerat för utåtriktade verksamheter i bottenplan.

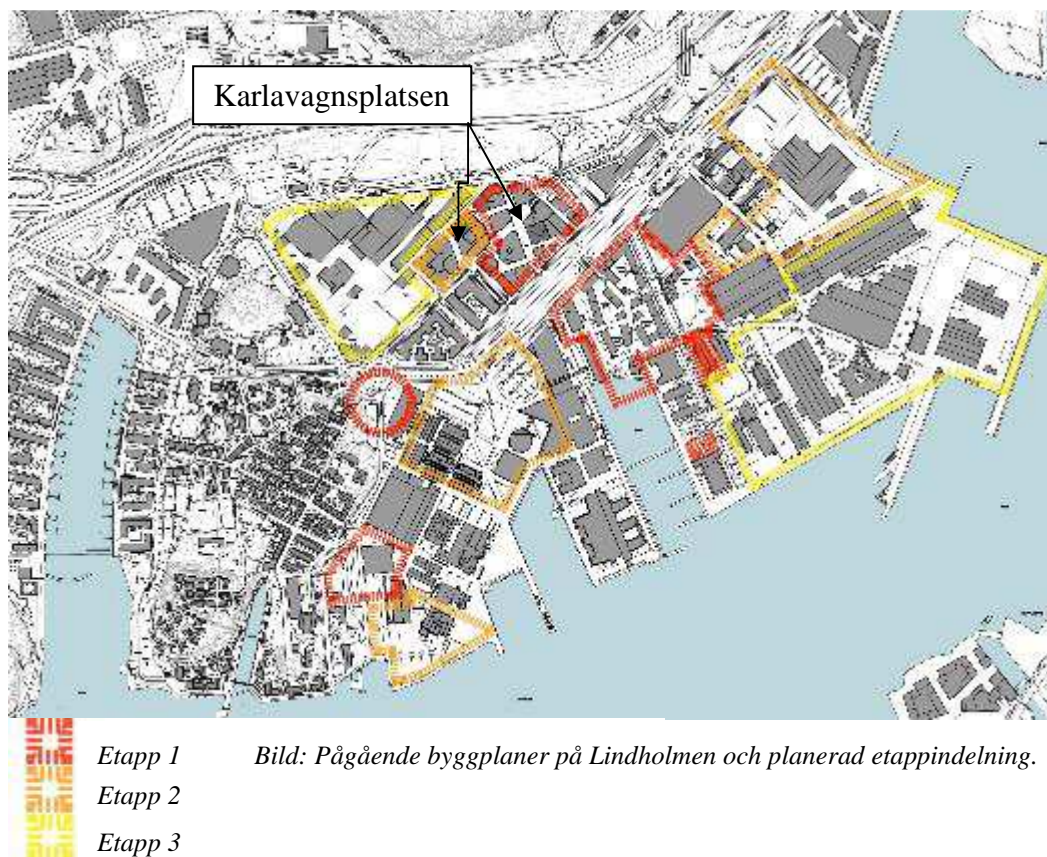
Juryns motivering till det vinnande förslaget ”Polstjärnan” lyder:

*”Ett identitetskapande förslag som tar ett helhetsgrepp om både skyskrapa och stadsmiljö. Förslaget integrerar närmiljön till en helhet som ger möjlighet till en levande stadsmiljö. Skyskrapans tydliga identitet ger karaktär och vitalitet till Lindholmen och blir Göteborgs nya landmärke och stolthet.”*

Arbetet med detaljplanen började 2014. I planbeskrivningen står det bland annat att planen ”utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla Lindholmen och skapa en attraktiv blandstad.”

Karlavagnsplatsen ligger på Lindholmen och ingår i Älvstaden. Lindholmen är utpekad som ”kunskapsnod” inom Älvstaden. Göteborgs stad arbetar långsiktigt för att med stöd i Vision Älvstaden utveckla hela Lindholmen och ta vara på de många geografiska, innehållsmässiga och kulturella kvaliteter som finns i området – exempelvis närheten till vattnet, driftigheten och blandningen av nationaliteter. Tanken är att projektet ska ”stärka kärnan” vilket är ett av målen i Vision Älvstaden.

Planen ska möjliggöra byggnation av blandstadsbebyggelse med bl.a. bostäder, handel, hotell, förskola och kontor. Planen innebär ett stort tillskott på bostäder och verksamheter i kollektivtrafikhöga lägen. Den nya bebyggelsen ska bidra till stadsmässighet i området och förslaget har en hög exploateringsgrad och en egen karaktär.



Förslaget innehåller 8 kvarter. Varje kvarter föreslås innehålla byggnadsvolymer i varierande höjder. Alla de högre byggnadsvolymerna möter marken med s.k. podiebyggnader som ger ett större fotavtryck på marken. Förslaget medger fyra höga ikonbyggnader med en trappande skala med ca 27, 36, 43 och 72 våningar. Den högsta byggnaden, "Karlatornet", kan bli upp till 240 meter hög vilket innebär att den kan bli nordens högsta byggnad. Den kommer att synas från många olika platser i staden och blir ett nytt landmärke. Ett av de övre våningsplanen i "Karlatornet" kommer att vara allmänt tillgängligt som utsiktsplats. Karlavagnsplatsen innebär en helt ny stadsstruktur som inte finns någon annanstans i Göteborg.

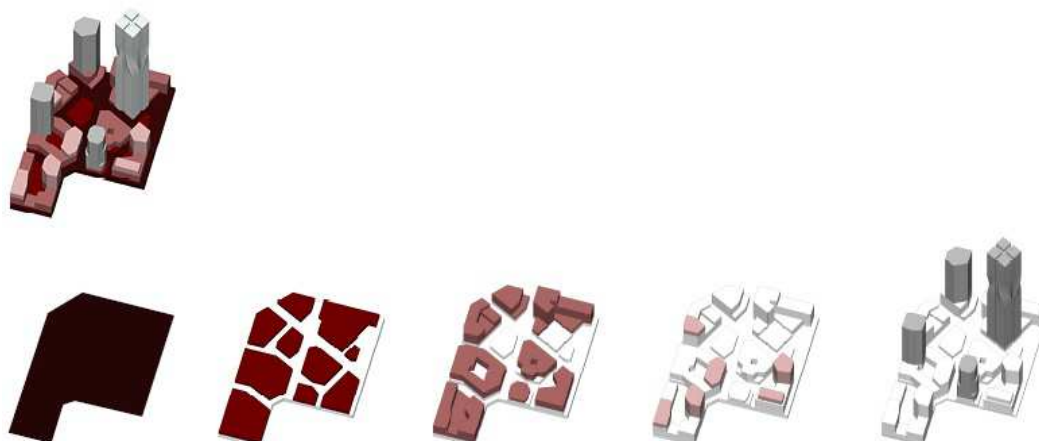
I planbeskrivningen står det att Karlavagnsplatsens bebyggelse utgörs av två grundelement; *podiebyggnad* och *högdal*. Podierna, som möter marken, ska ha en stadsmässig utformning med material och detaljer som för tankarna till hamnbebyggelse, robusthet och tyngd. Det kan exempelvis vara tegel, natursten eller betong. Fönster, dörrar, tak och byggnadsdetaljer kan kontrastera med lättare, blankare och varmare uttryck. Podiebyggnadernas gestaltning ska samspela med varandra men ändå erbjuda variation i stadsrummet.

Byggnader ska innehålla verksamheter i gatuplan. Aktiva bottenvåningar ska bidra till att göra platsen trygg och levande över dygnets alla timmar. Fasaderna och bebyggelsens storskalighet ska i gatunivå brytas ner till mänsklig skala och utformas med en variation i fasadliv, med indragna partier, som kan ge plats för mindre utserveringar och/ eller markera olika entréer.

Podiebyggnaderna förslås få platåer och terrasser. Upplevelsemässigt ska det när man går på gatorna ge en känsla av rymd och variation i den täta bebyggelsen.

Utformningen av bottenvåningarna och podiebyggnaderna påverkar i princip alla de nivåer som behandlas i SKA/BKA, dvs. samspel, vardagsliv osv. Utformning och innehåll får en direkt påverkan på de som rör sig, bor och verkar i området.

Högdellarna är väl synliga på håll och påverkar SKA/BKA framförallt i de delar som rör identitet och hälsa och säkerhet. För närområdet har de påverkan på lokal-klimatet.



*Garage*      *Bottenvåningar*      *Podiebyggnader*      *Låga höddelar*      *Höga höddelar*  
*Bild: Entasis*

Parallellt med flera detaljplaner och förtätningsprojekt pågår ett arbete med ett särskilt stadsutvecklingsprogram för Lindholmen. Där behandlas den övergripande strukturen och lösningar på hur man ska överbrygga befintliga fysiska barriärer som Lindholmsallén, men även på sikt Hamnbanan och Lundbyleden. Aktuell detaljplan är en bit i det stora pusslet och genom att addera nya kvarter till de bostadskvarter som redan finns norr om Lindholmsallén är målsättningen att på lång sikt få en sammanhängande stadsdel där Lindholmen får bättre kopplingar till övriga Hisingen - Lindholmen ska inte bara vända sig mot Göta älv utan vara en del i en stadsväv som sträcker sig bort mot Kvilletorget och övriga Hisingen.

Området ligger endast 3,5 km från Gustaf Adolfs torg.



## SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

Nedan redovisas analys och målformuleringar utifrån SKA/BKA workshops och hur frågorna hanterats inom aktuell plan. Inom varje avsnitt finns också identifierade risker och frågeställningar. Indelningen bygger på samma rubriksättning som Göteborgs stads verktyg för SKA/BKA och omfattar: *Sammanhållen stad, Samspel, lek och lärande, Vardagsliv, Identitet, Hälsa & säkerhet.*

### Sammanhållen stad

*En socialt sammanhållen stad innebär att människor från olika sociala grupper ser och möter varandra i det dagliga livet. I en blandad stad finns något för alla oavsett ålder, kön, socioekonomi eller etnicitet. Boende, arbete, kultur och rekreation är inte separerade i olika zoner.*



#### Planförslaget

Den täta strukturen och höga exploateringen ger ett stort tillskott på bostäder och arbetsplatser på Lindholmen vilket ger ett bra underlag och förutsättningar för en levande stadsmiljö med god service och bra kollektivtrafik. Idag går flera busslinjer i Lindholmsallén och i framtiden planeras för spårvagnstrafik. Väster om Karlavagnsplatsen planeras även station för framtida linbana. Karlatornet blir ett nytt landmärke som är väl synligt från många platser i staden.

Målsättningen är att området ska kunna erbjuda olika typer av boende och upplåtelseformer. Det ska finnas verksamheter i samtliga bottenvåningarna, vilket regleras i plankartan.

Karlavagnsplatsen utgör en viktig länk för att binda samman hamnområdet med övriga Hisingen och skapa en mer sammanhållen stadsdel. För att området ska kunna få bra koppling till närliggande områden är det viktigt att entréerna till området

uppfattas välkomnande, inte minst mot Kvilletorget. Två viktiga faktorer är att skillnaden i marknivå mot omkringliggande kvarter inte upplevs som ett hinder och att man disponerar och utformar kvarteren så att upplevelsen av baksidor undviks. På plankartan finns en bestämmelse om entréer mot gatan på alla kvarterens sidor.

Förslaget medger väl tillgängliga kollektivtrafikhållplatser och ansluter väl till befintliga gång- och cykelförbindelser. Genom området i både östvästlig och nordsydlig riktning ska man kunna ta sig i bilfria stråk. Det är viktigt att barn och ungdomar på ett trafiksäkert sätt kan förflytta sig inom området och till närområdena och planerade skolor. Detaljplanen säkerställer tillgänglighet och passage för allmänheten med allmän plats på flera gator som korsar området och på torg.

Strukturen medger att man ska kunna förflytta sig från kajen, över Lindholmsallén och vidare till det nya grönområdet söder om Hamnbanan. Hamnbanan och Lundbyleden utgör även fortsatt en barriär mot norr och kan bara korsas i två punkter. En framtida överdäckning alt. tunnel genom berget hade avsevärt förbättrat möjligheten att bygga en sammanhållen stadsväv från Kvilletorget och Lundby ner till älven.

Bostäder och verksamheter kommer att bidra till att vitalisera Lindholmsallén och den nya bebyggelsen får ett attraktivt läge nära älvstranden.

Grönska i stråket från Lindholmsallén till grönområdet förstärker den visuella kopplingen. Entrén mot Lindholmsallén var i samrådet mer sidoordnad. Nu har entréytan blivit större vilket gör att tillgängligheten till torgytan mot söder har blivit bättre. I tävlingsförslaget föreslogs att en del av den breda Lindholmsallén tas i anspråk som parkyta i anslutning till Karlavagnsplatsen med en mer centralt placerad entré till området. Då skulle tillgängligheten och orienterbarheten till det nya området bli ännu bättre. Frågan hanteras i pågående stadsutvecklingsprogram för Lindholmen. Förslaget grönområde söder om Hamnbanan är tänkt som en extensiv grönyta för lek och idrott med småskaliga naturplatser och grönytor för tillfällig vistelse och spontanlek. Området ska utvecklas till ett naturparksområde med naturlika planteringar och olika stora gröna rum med gräs- och ängsmark. Den ska rymma stråk med goda flöden till närområdet, för alla åldrar. Grönområdet ska vara ett komplement till vistelseytorna i kvartersstrukturen och vara ett tillskott då det idag är brist på naturmark på Lindholmen. Storleken och formen kan eventuellt på sikt behöva anpassas så att den passar in i den framtida stadsstrukturen. Ur ett socialt perspektiv och framförallt ur ett barnperspektiv är det mycket positivt att Polstjärnegatan delvis får en ny vägdragnings, vilket gör att parkområdet kommer gå att nå utan att besökare från Karlastaden behöver passera en lokalgata.

För orienterbarhet och överblickbarhet är det viktigt med upplevelser i ögonhöjd för både barn och vuxna. Detaljrikedom och mänsklig skala i marknivå minskar också upplevelsen av storskalighet och anonymitet. För att säkerställa en variation i uttryck och entréer med jämna mellanrum så finns ett antal planbestämmelser som reglerar tillgängliga entréer mot allmän plats samt en vertikal indelning och gestaltning av fasaderna för att bidra till en mänsklig skala och variation.

Inom planområdet finns idag verksamheter i fastigheter som avses rivas. Bl.a. har Studieförbundet Vuxenskolan replokaler och danssal på Karlavagnsgatan 11 dit 150-200 band kommer för att repa varje vecka. Annan verksamhet som försvinner är ett akutboende för personer med missbruk och två bostäder med särskild service.

Eventuella ersättningslokaler för dessa verksamheter regleras inte i plan eller i exploateringsavtal utan är upp till exploatören att erbjuda.

### **Identifierade risker/ frågeställningar som inte kan regleras i planen**

- Blandade upplåtelseformer och hyresrätter i Karlatornet. Differentierad hyressättning.

Detaljplanens möjlighet att styra boende- och upplåtelseformer är begränsade. Avtal är redan tecknade för försäljning av marken. I Karlatornet blir det enligt byggherren inga hyresrätter men området som helhet kommer att innehålla en blandning av boendeformer i olika prisklasser. Utöver bostadsrätter kommer det även att byggas hyresrätter, bland annat i regi av Robert Dicksons stiftelse – en långsiktig hyresvärd som erbjuder ett boende med till rimlig hyresnivå. Det finns dessutom planer på att bygga studentlägenheter i området.

I Karlatornet kommer det att finnas bostadsrätter som säljs till ett marknadspris, med en stor spridning på prisnivån beroende på storlek och våningsplan. De minsta lägenheterna kommer att vara cirka 25 kvm.

- Målpunkter för allmänheten och utbud. Inbjudande entrépunkter

Det är viktigt att de offentliga rummen upplevs välkomnande, att legitima målpunkter skapas för en bred målgrupp, samt att det är lätt att vistas här utan att behöva spendera pengar. Detta enligt Vision Älvstadens ambitioner. (Utformning av allmän plats se Kvalitetsprogram.) Det är också viktigt med en sammansättning av olika verksamheter så att området upplevs levande över hela dygnet.

- Ersättningslokaler med rimlig hyra för en del av de befintliga verksamheterna inom eller i anslutning till planområdet.

Området riskerar att gentrifieras när befintliga verksamheter försvinner. Omlokalisering i närområdet bör därför undersökas av exploatören. I nya byggnader är det i allmänhet dyra lokaler vilket kan vara ett hinder för föreningar med begränsad ekonomi. Det krävs ett målmedvetet arbete om man vill möjliggöra den typen av verksamhet inom Älvstaden och kultur kan vara en drivkraft och ge målpunkter. Det är viktigt att det finns någonting mer som lockar än Karlatornet. I flera yttranden lyfts behovet av att lyfta frågorna kring befintligt närings- och kulturliv vid förtätning av staden. Frågan är central för hela Älvstaden. En särskild strategi skulle behöva omhänderta frågan om hur Göteborg stad värnar den typ av närings- och kulturliv som återfinns i Karlavagnsområdet för att lyfta frågorna på agendan i planeringsprocessen.

- Gränsdragning mellan allmänplats och kvartersmark.

Komplexiteten i projektet är hög. Gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark har varit svår med hänsyn till en rad olika frågor inte minst regelverk kring utbyggnad, ansvar och förvaltning. För att miljön ska upplevas som en väl fungerande helhet trots juridiska gränsdragningar måste en rad praktiska frågeställningar hanteras i fortsatt arbete. (Exempelvis belysning, markbeläggning, skyltar, träd och växtlighet m.m.) Sannolikt behöver involverade aktörer pröva nya lösningar och samarbetsformer då frågeställningarna delvis ställer andra krav än traditionella områden. Det är viktigt för upplevelsen av området att detta löses på ett bra sätt.

- Bristen på och behovet av grön- och rekreationsytor

Det råder brist på grönytor på Lindholmen i sin helhet i dagsläget. En hög exploatering ställer krav på mer grönytor. Förslaget innehåller en grönyta söder om Hamnbanan och mindre ytor mellan husen. Med tanke på den höga exploateringsgraden är det lite grönytor i förslaget och det täcker knappt behovet som planen genererar och löser inte den generella bristen på Lindholmen. Lindholmen har behov av en stadsdelspark. Närheten till Hamnbanan och Lundbyleden gör grönområdet mindre lämpligt för stadigvarande vistelse vilket gör att det inte kommer innehålla någon större lekplats eller andra rekreationsanläggningar som samlar större folksamlingar. Enligt de skuggstudier som har gjorts kommer grönområdet under stora delar av året och dygnet skuggas av de höga husen, vilket i sin tur påverkar parkens attraktivitet. Grönområdet blir sannolikt inte ett utflyktsmål i sig.

Dessto viktigare är det att de övriga utemiljöerna inom planområdet blir attraktiva med gröna inslag. För att nå uppsatta mål och ambitioner med området krävs en hög kvalitet på de ytor som anläggs. Planen kräver att samtliga takterrasser, torg och gaturum ska ha en riklig och varierad vegetation samt att gestaltningen ska vara sammanhållen oberoende av ägoförhållanden och förvaltningsansvar. Podiebyggnadernas tak ska konstrueras så att takterrasserna tål plantering av större träd.

- Behov i närområdet

I kommande planer på Lindholmen måste staden säkerställa att man kompletterar med det som inte finns i aktuellt planförslag. Det måste finnas fler kvalitativa grönområden och mer utbildningsplatser dvs. lägen för skolverksamhet med möjlighet till en god utemiljö.

- Överbrygga barriärer i området som Hamnbanan, Lundbyleden och Lindholmsallén

En framtida överdäckning alt. tunnel genom berget hade avsevärt förbättrat möjligheten att bygga en sammanhållen stadsväv från Kvilletorget och Lundby ner till hamnen. Dessa frågor hanteras i pågående Fördjupad Översiktsplan för innerstaden samt i Stadsutvecklingsprogrammet.

- Konjunktorens påverkan på planen

Det är viktigt att tänka igenom olika utbyggnadsscenarioer och vad som händer om konjunkturen ändras och inte allt blir utbyggt. En viss andel bostäder är en förutsättning för stadsliv och blandstad och för att området ska upplevas som tryggt även efter kontorstid. Planen anger minsta andel bostäder i procent för olika kvarter, vilket är bra, men vad händer om efterfrågan på bostäder, mot förmodan, skulle avta?

## MÅL SAMMANHÅLLEN STAD:

- Blandade upplåtelseformer och hyresrätter i Karlatornet. Differentierad hyressättning.
- Målpunkter för allmänheten och utbud. Inbjudande entrépunkter
- Erbjud billiga lokaler i närområdet eller inom planområdet till verksamheter som rivs.
- Genomtänkta lösningar för exempelvis belysning, serveringar, träd osv. oavsett gränsdragning mellan allmänplats och kvartersmark.
- Säkerställa grönska och att det planteras träd ovanpå bjälklag
- Bilfria stråk ska skapas och utformas med grönska som binder samman grönytorerna och förstärker den visuella kopplingen
- På sikt säkerställa ett större grönområde, helst en stadsdelspark, i anslutning till planerad ny bebyggelse som ett komplement till övrig utemiljö.
- På sikt arbeta för att barriärerna Hamnbanan och Lundbyleden får annan sträckning eller överdäckas.
- Tänk över hur en ändrad konjunktur påverkar planen

## Samspel, lek och lärande

*Möten och kontakter är viktiga i staden. En befolkad stadsmiljö upplevs ofta tryggare. Välintegrerade och samlande platser och stråk skapar flöden av gående. Tydliga platser i det offentliga rummet inbjuder till användning och gör det lättare att orientera sig i staden.*

I tidigare dialogarbeten med boende på Lindholmen och under SKA/BKA workshops har vikten av att kunna erbjuda ickekommersiella aktiviteter och mötesplatser för alla åldrar poängterats. Lindholmen idag har en mycket liten och homogen befolkning. Målpunkter för flera skulle öka dynamiken.

### Planförslaget

Ytor för samspel, lek och lärande finns framförallt i gatunivå och ovanpå podiebyggnaderna. Det är de gemensamma och privata miljöer som kan uppfattas när man rör sig längs gatorna genom området.

Inom planområdet planeras en kommunal lekplats som delvis kommer att ligga väderskyddad under tak. Tanken är en ”temalekplats” med hög attraktionskraft. Det finns en stor potential i att utveckla en sådan idé till något helt unikt. I plankartan har lägen reserverats som allmän plats **TORG<sub>2</sub>**.

På taket till den större paviljongen planeras en allmänt tillgänglig takterrass som kan användas som publik mötesplats och grön rekreationsyta i plankartan har den fått beteckningen **PARK 2**.

I "Karlatornet" planeras en allmänt tillgänglig utsiktsplats på ett av de översta våningsplanen. Utsiktsplatsen regleras i plankartan och är viktig om platsen ska upplevas inkluderande.

Exploatören har för avsikt att erbjuda ett brett utbud av butiker och verksamheter. Centrumändamål i ottenvåningarna regleras i plankartan men vilket utbud det blir kan inte planen styra.

Området är omgärdat av stora barriärer och trafik och de icketrafikerade ytorna är därför extra viktiga. Inom området planeras gångfartsgator och bilfria stråk så att barn och vuxna kan röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar. För att undvika genomfartstrafik får endast behörig trafik dvs. transporter, taxibilar och liknande köra in i området. De får köra på en gångfartsgata som utgör en särskild slinga inom planområdet. Den genaste vägen ska vara avstängd för bilar. Där får endast gående och cyklister passera.

En hög exploatering med många nya bostäder ställer krav på tillgång till utemiljöer och grönområden. I planen prövas delvis nya lösningar. Flera bostads- och förskolegårdar placeras uppe på takbjälklag. Som ett komplement planläggs en del av grönområdet söder om Hamnbanan för att kunna utgöra rekreationsområde. Ett nytt grönområde är viktigt för hela stadsdelen men ytan är inte tillräckligt stor för att kunna räknas som en stadsdelspark enligt Göteborgs stads grönstrategi.

Enligt planhandlingen ska allmän plats, med inslag av grönska, vatten och genom sin utformning, inbjuda till lek och vistelse. Detta gäller även gångfartsgatorna. Stråket i riktning mot älven ska utformas som ett upplevelsebaserat stråk med möjlighet att klättra, hoppa osv. (Angående utformning av allmän plats se Kvalitetsprogram.) Större ytor för utomhussport saknas.

Planerad förskola får utemiljö på tak. Detta är relativt obeprövat i Göteborg. Det finns fördelar med förskolegårdar på tak, ur exempelvis trygghetssynpunkt då det allmänna tillträdet begränsas. Inom området planeras 12 avdelningar förskola för ca 216 barn. Enligt Göteborgs stads ramprogram för förskolor och skolor ska målsättningen vara att ha 35 m<sup>2</sup> utemiljö per barn. Förslaget innebär 20 m<sup>2</sup> utemiljö per barn i direkt anslutning till förskolan. Ytterligare 9 m<sup>2</sup> per barn finns att tillgå i närområdet. Utöver detta finns grönområdet i norr som utflyktsmål. Tillgången på naturlig grönska blir kraftigt begränsad vilket är en brist då det enligt forskning är ett viktigt inslag för att främja barns kreativa utveckling och lek. Barn och pedagoger måste ta sig från området för att tillgodose behovet av natur. Forskning visar att barn behöver friytor och naturliga miljöer för en god utveckling. Viktigt också att parker läggs nära och att trafikmiljön är säker. Kompensatoriska grönområden används inte om avståndet är för långt eller om det finns hårt trafikerade vägar som skapar barriärer och är särskilt svårt för små barn.



*Solstudie höst och vårdagjämning kl.8:00, 12:00 resp 16:00*

Solstudien visar att utemiljöerna större delen av om året blir mörka och skuggiga. Detta gäller såväl gator som takterasser och bostadsgårdar.

Åtgärder som testats i vindstudien för att uppnå goda vindförhållanden på takterrasserna har gett bra resultat. Takterrassen på del av podiebyggnaden till Karlatornet, vid punkt C, når i studien inte ett fullgott vindklimat. Genom vidare tester av vindreducerande åtgärder anses dock klimatet möjligt att förbättra.

Tillgängligheten för allmänheten säkerställs juridiskt med att alla gator där bilar får köra är allmän plats. Viktiga gångstråk genom området kommer också att vara allmän plats.



*Illustration av lekyta under tak som vetter mot den större paviljongen*

*Bild: Liljewalls*

## Identifierade risker/ frågeställningar som inte kan regleras i planen

- Icke-kommersiella aktiviteter och mötesplatser för alla åldrar

Detta är viktigt då det gynnar att fler söker sig till området utifrån och att människor kan mötas på lika villkor. När det gäller barnperspektivet är det viktigt att komma ihåg barn i alla åldrar, förskolebarn, mellanstora barn och ungdomar.

Det saknas ytor för utomhussport inom området. Kanske kan grönytan delvis användas för detta ändamål. Annars är områdets barn och unga hänvisade till andra platser.

Det är viktigt att tänka på allaktivitetsplatser för barn i åldern 6-12 år som delvis klarar sig själva utomhus men ändå håller sig i sitt närområde.

När det råder platsbrist för lek- och idrottsändamål är det oftast tjejer som trängs undan. Jämställdhet är en viktig fråga i dessa fall. Aktivitetsplatser ska vara välanpassade för både flickor och pojkar i olika åldrar. Vilken typ av aktiviteter barn och unga vill ha i området bör utredas i medskapande processer.

- Ingen avgift eller en låg avgift för utsiktsplatsen i Karlatornet

Utsiktplatsen i "Karlatornet" kan inte erbjudas helt gratis. Blir avgiften för hög begränsas tillgängligheten. Tornet som är en viktig symbolbyggnad i projektet blir då exkluderande.

- Brett utbud av butiker och verksamheter

Utbudet kan inte regleras i planen endast användning som bostäder, handel, hotell osv. Det är viktigt att den höga ambitionen i projektet och syftet med planen efterlevs även om fastigheter säljs vidare till andra aktörer.

- Upplevelser i ögonhöjd

Vid utformning av allmän plats är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är en utmaning att ta ner storskaligheten och öka känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljön upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar och för vuxna.

- Trafiksäkerhet

Det är viktigt att det blir gångfartsgator och bilfria stråk enligt planen så att barn och vuxna kan röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar. Man bör också tänka igenom barnsäkra vägar till skolor utanför planområdet och att stråket till grönområdet blir trafiksäkert då det blir ett viktigt komplement till gårdarna för förskoleverksamheten i området.

- Lokalklimat

Lokalklimatet (vind, sol och skugga) är en avgörande faktor för områdets attraktivitet. För att få en sammanhängande stad är det viktigt att åstadkomma en utemiljö som lockar människor att passera igenom området och vistas i utemiljön. På gårdarna är det viktigt att anordna både soliga och skuggiga delar. Solstudien visar att det blir skuggigt stora delar av året i stora delar av gatumiljön och på gårdar och takterasser. Vindstudien visar att det är möjligt att hantera vindklimatet på Kar-



lavagnsplatsen genom att arbeta med ett antal vindreducerande åtgärder; podiebyggnader, indragna entréer, träd, skärmar och skärmtak.

- Utemiljö på bjälklag och tak/podier

Utemiljön kräver en omsorgsfull utformning för att bli attraktiv. Det finns en risk att det inte blir så mycket grönska i området som redovisas. Det kan vara svårt att få träd och grönska att överleva på bjälklag i väderutsatt läge. Det är viktigt att i detaljprojekteringen planera för träd, planteringar och dagvattenhantering på bjälklagen och välja arter som passar i klimatet. Man får också räkna med ett stort slitage på de ytor som anläggs och bör också i budget ta höjd för underhåll och skötsel vilket kan bli dyrare än i traditionella projekt.

- Begränsade gårdsytor för både förskola och boende

Det finns risk för att utemiljön för boende blir ytterst begränsad när stor del av tak- och gårdar används för förskoleändamål. Gårdarna ska kunna samnyttjas av de boende även på dagtid vilket kan leda till begränsningar för både förskolebarn och boende. Utemiljön för förskolan kan bli bristfällig för att utomhusmiljön är mindre och inte kan innehålla naturlig grönska men också för att ytorna är utspridda vilket ger sämre överblick. Det kan innebära behov av mer personal för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett säkert sätt och för att grupperna ska kunna ta sig ifrån området på utflykter.

- Delar av utemiljön bör utformas utifrån dialogarbete och medskapandeprocess.

#### **MÅL SAMSPEL, LEK & LÄRANDE:**

- att ickekommersiella aktiviteter och mötesplatser för alla åldrar skapas, till exempel en lekplats delvis under tak samt allmänt tillgänglig utsiktsplats på ett av de övre planen i ”Karlatornet”
- att åstadkomma allaktivitetsplatser som passar 6-12 åringar
- att området innehåller legitima och attraktiva målpunkter som lockar en mångfald av göteborgare och besökare, genom exempelvis ett brett utbud av butiker och verksamheter
- att utformning av allmän plats åstadkommer en levande, öppen och barnsäker miljö med mänskliga och intima rum, med fokus på hur miljön upplevs i ögonhöjd för både barn och vuxna
- att trafikmiljön planeras så att barn kan röra sig i området och till närområdet och tänkt skola utan att komma i konflikt med bilar. Genomfartstrafik inom området ska undvikas.
- att de nyskapande lösningar för utemiljöer på taken för kommunal service och för bostäder som provas i planen, säkerställer tillgång till friyta för lek och grönska med hög kvalitet för barn och vuxna
- beskriva vikten av dialogarbeten inför projektering. Exploatören bör möjliggöra att valda delar i exempelvis utemiljön utformas i en medskapandeprocess
- stråket mot älven utformas som ett upplevelsebaserat stråk

## Vardagsliv

*Stadens fysiska utformning ska underlätta vardagslivet. Närhet till vardagsaktiviteter, ett varierat utbud, tillgänglighet och att exempelvis barn kan röra sig tryggt och säkert är sådant som påverkar det vardagliga livet.*

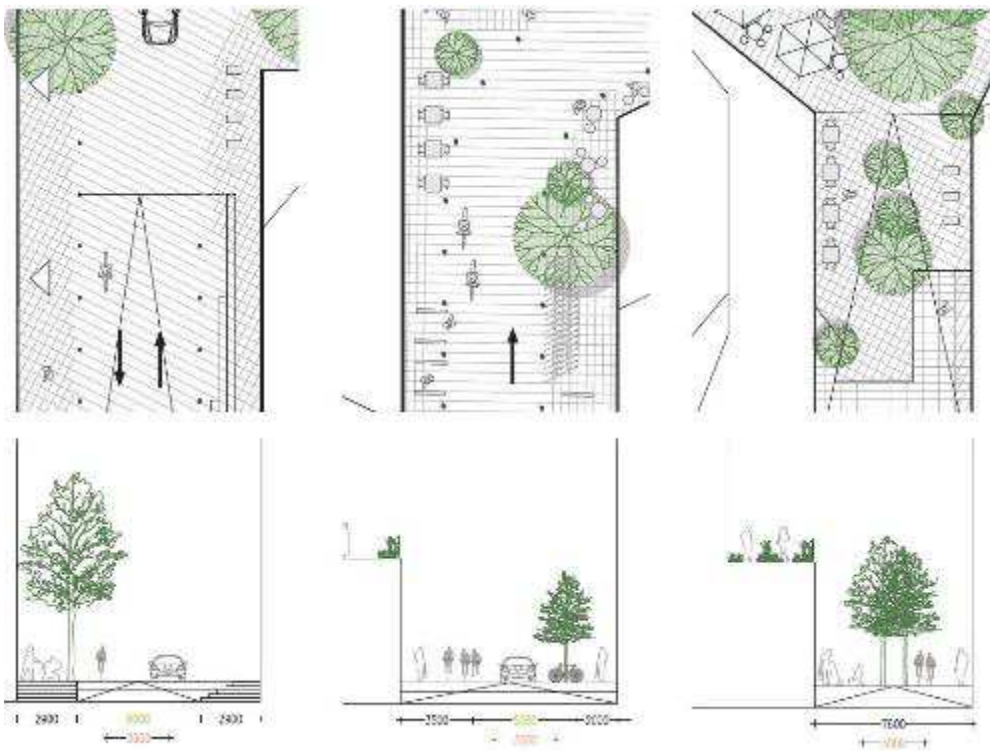
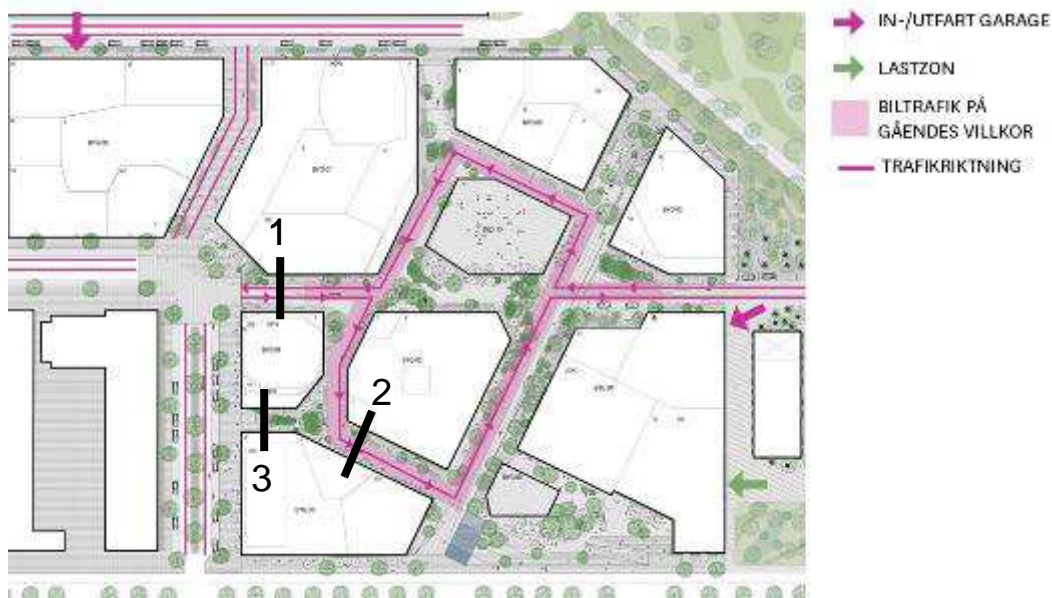
## Planförslaget

Planen möjliggör blandstad med förskolor, centrumändamål, hotell, bostäder och kontor. Med sitt breda innehåll kan området befolkas över dygnets alla timmar vilket bidrar till tryggheten i området. De boende får ett stort serviceutbud i närheten av bostaden. I gatunivå ska byggnaderna innehålla lokaler med aktiva fasader, vilket styrs och möjliggörs i detaljplanen. Med aktiva fasader avses en variation med olika material och färg, upplysta skyltfönster och entrépartier mm. som kan ge olika upplevelser när man rör sig längs byggnaderna. Avvägningen mellan bostäder och verksamheter i området är avgörande för ett stadsliv större delen av dygnet.



*Bild: TMRW*

Utemiljön för bostäder och förskolor placeras på gårdar och takterrasser. I marknivå anläggs en allmän lekplats delvis under tak. Ovanpå en centralt placerad paviljong ska takytan bli allmänt tillgänglig för lek, odling eller som en sittrappa. Biltrafik får köra i en loop i området och det blir bilfritt tvärs igenom (i förlängningen av gatu-sektion nr 1 nedan dvs. Karlavagnsgatan.) Gatumiljön möbleras för att bilarna ska köra i låga hastigheter. Smala gator blir gångfartsgator (se sektion 3 nedan).



*Sektion 1*

*Sektion 2*

*Sektion 3*

Det måste finnas något för alla som bor i området. Det är viktigt att utforma allmän plats och även tänka på utbudet i området så att det finns något att göra och en plats att vistas på för barn i alla åldrar utifrån aktivitet och rörelse. Särskild vikt bör läggas vid barn i åldern 6-12 år som rör sig själva i sitt närområde men ännu inte tar sig för långt bort från hemmet på egen hand. (Angående utformning av allmän plats se Kvalitetsprogram.)

I området planeras lokaler för förskola men ingen skola. Ytterligare skollokaler behövs på Lindholmen och det planeras in en skola i kommande detaljplan för

Pumpgatan i anslutning till Karlavagnsplatsen. Det är viktigt att det planeras trafik-säkra vägar för barnen att gå och cykla till skolan.

Området vid garagedriften och lastzonen i den östra delen av ”Karlatornets” kvarter ska studeras med hänsyn till trafiksäkerhet och övriga trygghetsaspekter. Detta gäller även garagedrift i väster.

Med stor variation i bostadsformer och upplåtelse kan människor bo kvar i området vid en ändrad livssituation vilket är positivt.

Inom planerat grönområde söder om Hamnbanan ska det finnas möjlighet till aktivitet för alla även om den inte blir så styrd/ strikt i sin utformning. Där ska man exempelvis kunna promenera, rasta hunden etc.

### **Identifierade risker/ frågeställningar som inte kan regleras i planen**

- Undvik baksidor och täckta butiksfönster som ger otrygga gaturum

Området i anslutning till ”Karlatornet” i öster kan bli en baksida. Där föreslås en fjärrkyleanläggning, lastzon och infart till garage. Området kräver en medveten utformning och belysning som gör att människor väljer att röra sig i området och längs angränsande gång och cykelstråk.

Större livsmedelsbutiker, klädkedjor och liknande täcker ofta fönsterytor i fasad vilket kan ge otrygga gatumuljör. Detta bör undvikas men kan inte regleras i planen.

- Attrahera en bred målgrupp

Det är viktigt att området marknadsförs och genomförs så att det lockar en bred målgrupp. För ett levande stadsliv är det viktigt att området attraherar även barnfamiljer och att förskolor kan få ett lokalt underlag. Det är viktigt att aktiviteterna som man som barnfamilj behöver, med barn i olika åldrar, finns i närområdet för att bilberoendet inte ska öka. För barn i åk F-9 finns ingen skola inplanerad i området. Detta är en brist om man vill attrahera barnfamiljer. Det är viktigt att säkerställa en skoltomt i kommande planering i närområdet i detaljplanen för Pumpgatan.

- Differentierad hyressättning för bredare utbud

I nybyggnation är hyrorna höga vilket oftast innebär att det inte kan etableras några förenings- och gemensamhetslokaler. Man bör medvetet arbeta med att få in den här typen av verksamheter/ lokaler. Man bör också ha en flexibilitet i bottenvåningarna för att kunna möta framtida behov.

- Möjlighet till rekreation

Om området ska kunna attrahera barnfamiljer är det viktigt att tänka på vad det finns för aktiviteter i närområdet. Ytor för utomhusaktivitet saknas i närområdet och bör om möjligt inrymmas i park/naturområdet.

- Att tillföra det som saknas på Lindholmen

Vid val av verksamheter inom området är det viktigt att tillföra sådant som saknas och efterfrågas på Lindholmen, Lundby och hela staden så att det nya blir ett tillskott som berikar. Sådant som saknas i närområdet idag är dagligvaruhandel, kaféer

och andra kvällsaktiviteter, apotek, bio, småbutiker etc. Skolor och förskolor är fulla.

- Många funktioner ska samsas på samma ytor

I gatunivå är det många ytor som planeras som "shared space" där cyklister, gående och bilar ska samsas på samma ytor. Gatumiljöerna ska dessutom i brist på andra ytor utformas för vistelse, lek och rörelse. På gårdsytor och terasser ska boende och förskolor dela på utemiljön. Med många intressen som ska dela på samma ytor kan konflikter uppstå. Detta kan skapa otrygghet och göra det svårt att exempelvis släppa ut barn utan uppsikt. Delat utnyttjande ger också en högre utnyttjandegrad vilket ökar slitaget och behov av underhåll.

- Tillgänglighet

Det är viktigt att man tittar på tillgängligheten och lutningar i detalj på alla allmänna ytor eftersom hela Karlavagnsplatsen kommer att ligga upphöjd ca 1,5 m.

Det är viktigt att det finns fungerande lösningar för att hämta och lämna barn på förskolorna som inte kommer i konflikt med andra leveranser eller avfallshantering.

- Trafiksäkerhet

Det är viktigt att det blir gångfartsgator och bilfria stråk enligt planen så att barn och vuxna kan röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar. Man bör också tänka igenom barnsäkra vägar till skolor utanför planområdet och att stråket till grönområdet blir trafiksäkert då det blir ett viktigt komplement till gårdarna för förskoleverksamheten i området.

- Godtagbar utemiljö under utbyggnadstiden och placering av etableringsytor under byggtiden

Alla som flyttar in under den långa utbyggnadstiden måste ha tillgång till en god utemiljö, detta gäller inte minst barnen. Under den långa byggtiden kan man behöva anlägga tillfälliga parker för att de som flyttar in tidigt ska få en godtagbar utemiljö

Grönområdet söder om Hamnbanan kommer sannolikt att tas i anspråk under byggnadstiden för etableringsytor och tillfälliga parkeringsplatser. Det bör undersökas om det finns andra ytor som kan användas som tillfälliga parker under genomförandetiden. Byggtiden blir lång och det behövs ett helhetstänk inför genomförandet. Det bör utredas om etableringsytor kan anläggas utanför planområdet för att närmiljön för de första som flyttar in i området ska bli så bra som möjligt.

#### **MÅL VARDAGSLIV:**

- att byggnaderna ges aktiva fasader och variation i gatunivå vilket kan bidra till trivseln och den upplevda tryggheten i området. Det möjliggör ett stadsliv över dygnets alla timmar. Undvik baksidor och täckta skyltfönster.
- att attrahera en bred målgrupp
- att det finns något att göra och platser att vistas på för vuxna och barn i alla åldrar (inte minst åldern 8-12 år) utifrån aktivitet och rörelse.

- att området blir trafiksäkert och att det inte uppstår konflikt mellan gång- och cykeltrafik och bilar och lastbilar vid exempelvis garagedrifter och lastzon.
- att differentierad hyressättning tillämpas för att få till gemensamhets- och föreningslokaler i området och att platsens befintliga liv värnas och att kompensation och alternativa lokaliseringar i närområdet erbjuds vid oundvikliga förändringar så som rivning av befintliga fastigheter.
- att det tillförs verksamheter och miljöer som saknas eller det finns brist på idag på Lindholmen och i stadsdelen Lundby och i Göteborg.
- att säkerställa tillgängligheten till området och fungerande lösningar för att hämta och lämna barn på förskolorna
- säkerställa tillgång till god utemiljö även under utbyggandstiden.

## Identitet

*Identitet kan handla om hur andra utifrån identifierar området men också hur var och en som bor, arbetar eller besöker området upplever det.*

## Planförslaget

I projektet har frågorna varför och för vem återkommande ställts, och identitetsfrågan kommer att vara en utmaning i det fortsatta arbetet.

”Karlatornet” kommer med sin höga höjd att synas från många platser i Göteborg med omnejd och blir på så vis ett nytt landmärke som kommer att bli en symbolbyggnad för Göteborg. Tornet kommer synliggöra Hisingen på ett nytt sätt och ändra skalan i hela Göteborgsregionen. Visuellt blir tyngdpunkten i stan förskjuten vilket kan bidra till att knyta ihop staden över älven.

Det är viktigt att tornet blir tillgängligt för alla. Därför är det angeläget att åstadkomma en allmänt tillgänglig utsiktsplats på ett av de högre våningsplanen. Skolbarn, turister och andra ska kunna besöka tornet, ta del av utsikten och kanske med interaktiva hjälpmedel exempelvis få kunskap om stadens historia och dess olika stadsdelar. På så vis kan ”Karlatornet” bidra till kunskap om och intresse för Göteborg.

Den föreslagna byggnationen adderar ett blandat innehåll och en täthet till Lindholmen som redan idag kännetecknas som en kunskapsnod inom teknikutveckling. Höga byggnader med högteknologisk design, ny teknik och blandstad i ett skyskrapekomplex. Det kan vara någonting nytt och spännande som ligger i linje med områdets identitet. Då är det viktigt att som kontrast till de höga byggnaderna och den storskaliga miljön åstadkomma trivsamma, mänskliga och intima rum mellan husen med händelser i ögonhöjd för barn och vuxna.

I förslaget till Karlavagnsplatsen ingår en attraktiv allmän lekplats som ligger delvis väderskyddad under tak. Tanken är att tillföra någonting nytt som kan bli en attraktiv målpunkt för fler än de som bor i området. Detta är också ett inslag som kan ge Karlavagnsplatsen en mer mångfasetterad identitet.

Ett brett utbud av boende som riktar sig till människor i livets alla skeden bör inrymmas i förslaget. Studentlägenheter, mindre lägenheter för unga vuxna och äldre. Större lägenheter för familjer. Området kommer nog även erbjuda några av de mest exklusiva lägenheterna i hela Göteborg, högst upp i "Karlatornet".

Området har en identitet idag. I de fastigheter som kommer att rivas vid planens genomförande finns billiga lokaler, som förhyrs av ett flertal aktörer och utgör viktiga sociala nätverk, till exempel replokaler, vilka är en målpunkt för många unga vuxna. I Vision Älvstaden finns en ambition om att ta avstamp i det befintliga. En inventering har gjorts av närings- och kulturliv kring Polstjärnegatan och Karlavagnsgatan med omnejd med intervjuer för att synliggöra värdet i det närings- och kulturliv som finns i området idag. Arbetet har utförts av stadsdelsförvaltningen tillsammans med Älvstranden Utveckling AB och Serneke.

### **Identifierade risker/frågeställningar som inte kan regleras i planen**

- Ingen avgift eller en låg avgift för utsiktsplatsen i Karlatornet

Utsiktsplatsen i "Karlatornet" kan inte erbjudas helt gratis. Blir avgiften för hög begränsas tillgängligheten. Tornet som är en viktig symbolbyggnad i projektet blir då exkluderande.

- Attrahera en bred målgrupp

Marknadsföringen och kommunikationen kring projektet är en viktig del av identiteten. Redan där visar man vilken målgrupp man vänder sig till. Det måste överensstämma med projektets ambition att skapa ett område som kan tilltala och attrahera många olika verksamheter och boende. Annars kan området upplevas som exklusivt och exkluderande.

- Blandade upplåtelseformer och hyresrätter i Karlatornet. Differentierad hyressättning.

Det kommer inte finnas hyresrätter i "Karlatornet" vilket kan göra att byggnaden upplevs som exkluderande.

Ett blandat utbud av boendeformer garanterar inte en socioekonomiskt blandad befolkning. Differentierad hyressättning och andra lösningar än de traditionella bör prövas här precis som i Frihamnen.

- Ersättningslokaler med rimlig hyra för en del av de befintliga verksamheterna inom eller i anslutning till planområdet.

Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs och de verksamheter som finns i området flyttas eller tvingas att lägga ner. Alternativa lokaliseringar i närområdet på Lindholmen bör erbjudas en del av dessa verksamheter så att inte området blir helt dränerat och gentrifierat.

- Differentierad hyressättning för bredare utbud

Med en medveten hantering av exempelvis hyressättning kan lokaler för föreningsliv och verksamheter med en lägre omsättning inrymmas i området. Detta kan bidra till ett bredare utbud, ett rikare vardagsliv men också att fler söker sig till området,

vilket i sin tur kan öka marknadsvärdet. Detta kan inte regleras i planen, men är en viktig aspekt vid genomförandet.

- Höga byggnader med hög estetisk kvalitet

Karlatornets och övriga höga hus i området måste få en estetiskt tilltalande utformning med hög kvaliteten i det som byggs. Det är oerhört viktig då de höga byggnaderna syns över stora delar av Göteborg och blir en symbol för staden.

- Områdets gestaltning och proportioner

Planen säkerställer principer för Karlatornets utformning med en reglering av ”twistens” placering samt tornets minimihöjd och maxhöjd. Utformning och gestaltning av de övriga höghusen regleras inte i planen, utöver våningsantal. I avtal kommer exploitören dock förbinda sig att arbeta tillsammans med Stadsbyggnadskontoret i frågor vad gäller gestaltningen av byggnader högre än 16 vån.

- Kommunikation och avtal med exploitörer som inte deltagit i planens framtagande

Om delar av fastigheterna säljs vidare och uppförs av någon annan intressent är det viktigt att målsättning och ambitionerna förs vidare och efterlevs. Det är bra att planen möjliggör ett blandat innehåll och säkerställer en viss andel bostäder.

- Områdets identitet under byggtiden

Det finns en risk att planområdet uppfattas som ett slutet område under den långa byggtiden. Det är viktigt att jobba med en interaktiv och informativ byggarbetsplats för en ökad trivsel för boende och verksamma i området och upprätthålla intresset för projektet.

#### **MÅL IDENTITET:**

- att det blir en allmänt tillgänglig utsiktsplats i ”Karlatornet” gratis eller med en låg avgift.
- att området attraherar och vänder sig till en bred målgrupp och att ”Karlatornet” innehåller även hyresrätter för att möjliggöra för olika människor att bo i det högsta tornet
- att ”Karlatornet” och övriga höga byggnader får en väl genomtänkt utformning med hög kvalitet då de syns över större delen av Göteborg



## Hälsa och säkerhet

*Hälsa och säkerhet kan handla om lokalklimat som vind, sol, luft och buller men också om trafiksäkerhet och andra trygghetsaspekter eller omgivningspåverkan.*

### Planförslaget

Hur man hanterar störningar i form av vind, sol, skugga och buller har avgörande betydelse för att åstadkomma en god utemiljö. Särskilda utredningar med åtgärdsförslag finns framtagna. Med höga hus och emellanåt smala gaturum och allmänna ytor uppe på takterrasser är vinden en utmaning. I planen föreslås ytor för utevistelse för förskolor och boende på takbjälklag. Hur vindmiljön men även sol/skugga hanteras är avgörande för trivsel och säkerhet. Detta gäller även på gator och torg i marknivå och för det nya grönområdet söder om Hamnbanan. Man bör i detaljprojekteringen mycket noga studera vindförhållandena i gatumuljön i de lägen där de höga husen inte trappas ner mot gatan med en sockelvåning. I de vindutredningar som gjorts föreslås 5-10 meter höga träd för att dämpa vindhastigheter. Bjälklagen måste dimensioneras så att träden kan överleva och träden måste vara relativt stora redan vid nyplantering. Man måste också tänka på konsekvenserna om träden faller.

Solstudien visar att det kan bli skuggigt stora delar av året i gatumuljön och på innergårdarna och delvis på terrasserna. Kontor är befolkade i första hand mellan 8-17 därefter står lokalerna tomma. Detta kan ha negativ effekt på trygghetsaspekten då bostäder med människor som ser ner på gatan ökar upplevelsen av trygghet. Bostäder bidrar också till trivseln i gatumuljön eftersom man utifrån kan se att det finns olika hem och människor i lägenheterna. Det kan således påverka gatumuljön om det inte är möjligt att ha bostäder på de nedre våningsplanen.

En säkerhetsfråga är också fallande föremål från takterrasser och höga hus. Även snö och isbildning måste beaktas.

De icketrafikerade ytorna är viktiga för trivseln i området och för att barn ska kunna röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar. (Angående utformning av allmän plats se Kvalitetsprogram.)

Förskolegårdar på taken förekommer i många nu pågående stadsbyggnadsprojekt men är relativt obeprövade över tid. Det är viktigt att förskolorna får en väl genomtänkt utformning med så stort inslag av grönska som möjligt. Gårdarna måste ge möjlighet till rörelse och kreativ lek med en variation som stimulerar barnen. Det är också viktigt att tänka på säkerheten och överblickbarheten för personalen. Breda gångbroar mellan lekgårdarna är bättre för verksamheten än smala.

Det är viktigt att planera för säkra vägar till skola och förskola. Barn ska kunna gå och cykla själva. Föräldrar som hämtar och lämnar med bil måste kunna parkera i anslutning till förskolan.

Planerat grönområde söder om Hamnbanan blir en viktig tillgång för boende och verksamma i området eftersom det råder brist på grönytor i området idag. Ytan är ca 1,4 ha vilket gör att den inte är tillräckligt stor för att kunna bli en stadsdelspark utan ytan får ses som en tillgång för området. En gång- och cykelväg läggs in i naturmarken i planförslaget. Parken/Naturområdet blir även ett nödvändigt komple-

ment för förskolor och skolor i området, särskilt för de förskolebarn som får takterasser som gårdar. Grönskan kan också ha positiv effekt på luftkvalitet och buller. Hamnbanan och Lundbyleden utgör leder för transport av farligt gods och en särskild utredning kring riskfrågan har tagis fram.

Förskolornas utemiljö är mindre än vad Göteborgs stads ramprogram för förskolor och skolor anger. Det ska vara 35 m<sup>2</sup> per barn i förskolan. Förslaget motsvarar ca 20 m<sup>2</sup> per barn.

Omgivande trafikmiljö ger upphov till buller, vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Strukturen inom planområdet gör att utemiljöerna ändå blir relativt tysta. Byggnadstekniska åtgärder vid bullerkällorna samt i byggnaderna ska bidra till att få ner bullernivåerna till en acceptabel nivå inomhus och i utemiljön där människor ska vistas.

Det krävs att man kan satsa på högkvalitativa materielval då det är mycket svårare än normalt att byta ut redskap och utrustning på ett tak än på en förskoletomt på marken.

### **Identifierade risker/frågeställningar som inte kan regleras i planen**

- Lokalklimat

Lokalklimatet (vind, sol och skugga) är en avgörande faktor för områdets attraktivitet. För att få en sammanhängande stad är det viktigt att åstadkomma en utemiljö som lockar människor att passera igenom området och vistas i utemiljön. På gårdarna är det viktigt att anordna både soliga och skuggiga delar. Solstudien visar att det blir skuggigt stora delar av året i stora delar av gatumiljön och på gårdar och takterasser.

Vindstudien visar att podiebyggnaderna har en betydelsefull positiv inverkan för att hantera de nedåtriktade vindar som uppstår i närheten av de höga byggnaderna. På samma sätt kan vegetation, skärmar och skärmtak användas för att bryta vindens rörelser där människor uppehåller sig, ex. vid entréer och uteplatser.

Ett dåligt lokalklimat minskar attraktiviteten, tillgängligheten, trivsel, säkerhet och trygghet vilket också påverkar områdets identitet. Med en hög exploatering och relativt små ytor för utevistelse blir belastningen och slitaget generellt högre än om det finns mer yta att tillgå.

- Säkerhetsaspekter

Säkerhetsaspekter så som fallande föremål från höga hus och takterasser, snö- och isbildning samt reflexer från glaspartier och blanka material i de höga husen måste beaktas noggrant.

- Närrecreation

En konsekvens av brist på grönyta är minskade förutsättningar för vardagsmotion vilket påverkar folkhälsan.

- Förskolegårdar på taken

Förskolornas utemiljö kan bli bristfälliga. Gårdsytorna är mindre än vad Göteborgs stads ramprogram för förskolor och skolor anger och kan i vissa fall vara uppdelade

på flera takbjälklag med broar mellan. Gårdarna kommer sannolikt innehålla mindre grönska än vad som är brukligt, då gården ligger upphöjd på bjälklag. Kompensatoriska grönområden används inte om avståndet är för långt eller om det finns trafikerade vägar som skapar barriärer. Studier visar att förskolegårdar på taken blir ofta blåsiga platser som skapar oro hos de anställda. Ett ökat säkerhetstänkandet kring barnen kan leda till mindre utevistelse.

- Mötesplatser och gemensamhetslokaler

Mötesplatser och gemensamhetslokaler är viktiga för människors trivsel och hälsa. Man bör planera in lokaler och verksamheter som passar för olika generationer, såväl unga som gamla.

- Godtagbar utemiljö under utbyggnadstiden och placering av etableringsytor under byggtiden

Alla som flyttar in under den långa utbyggnadstiden måste ha tillgång till en god utemiljö, detta gäller inte minst barnen. Under den långa byggtiden kan man behöva anlägga tillfälliga parker för att de som flyttar in tidigt ska få en godtagbar utemiljö.

Grönområdet söder om Hamnbanan kommer sannolikt att tas i anspråk under byggnadstiden för etableringsytor och tillfälliga parkeringsplatser. Byggtiden blir lång och det behövs ett helhetstänk inför genomförandet. Trafiksäkerhet

Det är viktigt att det blir gångfartsgator och bilfria stråk enligt planen så att barn och vuxna kan röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar. Man bör också tänka igenom säkra skolvägar utanför planområdet och att stråket till grönområdet blir trafiksäkert då det blir ett viktigt komplement till gårdarna för förskoleverksamheten i området.

#### **MÅL HÄLSA & SÄKERHET:**

- att vindmiljön och solförhållanden hanteras på ett omsorgsfullt sätt, på gator och torg, utomhusgårdar på tak samt i grönområde söder om Hamnbanan
- att säkerhetsaspekter så som fallande föremål från takterrasser, snö och is-bildning samt reflexer från de höga husen beaktas noggrant
- att förskole gårdar på taken utformas med stor omsorg och att en lekvärdesanalys görs för att säkerställa en hög kvalitet.
- att barnperspektivet beaktas tydligt i utformning av allmän plats, exempelvis att det genom markbeläggning tydligt signaleras var bilar tillåts att köra och inte
- att det blir mötesplatser och gemensamhetslokaler i området
- att det blir en godtagbar utemiljö under byggtiden även ur ett barnperspektiv

## MATRIS

<i>Mål/ Frågeställning</i>	<i>Reglering</i>	<i>Ansvar</i>
<b>Sammanhållen stad</b>		
<b>Regleras i plankarta</b>		
<b>Kommunal service</b>	Förskolebehovet tillgodoses inom planområdet. Planen medger inte skoländamål utan det behovet ska lösas utanför planområdet.	
<b>Målpunkter och tillgänglighet för allmänheten</b>	Centrumändmål i samtliga bottenvåningar, vertikalitet och entréer regleras i plan. En allmänt tillgänglig utsiktsplats i något av de översta planen i Karlatornet säkerställs.	
<b>Regleras i avtal</b>		
<b>Målpunkter och gemensamhetslokaler</b>	Innehåll och typer av verksamheter regleras inte i avtal. Om staden vill hyra in sig i lokaler för att säkerställa t.ex. föreningslokaler kan det tas med i avtal.	
<b>Regleras inte</b>		
<b>Utbud som inte kostar pengar</b>	Ev. avgift till utsiktsplatsen i Karlatornet kan inte regleras.	
<b>Ersättningslokaler för befintliga verksamheter som sagts upp</b>	Då staden inte äger marken kan sådana krav inte ställas. Det är upp till exploatören att hitta ev. ersättningslokaler.	
<b>Blandade upplåtelseformer i Karlatornet. Differentierad hyressättning</b>	Då staden inte äger marken kan sådana krav inte ställas. Sådana krav skulle i så fall ha ställts i samband med markförsäljning	
<b>Attrahera en bred målgrupp</b>	Kan inte regleras i plan eller avtal.	

<b>Samspel, lek och lärande</b>		
<b>Regleras i plankarta</b>		
<b>Närrecreation</b>	Park-, lek- och torgytor regleras och är avsatta i planen. Parken blir för liten för att kunna fungera som stadsdelspark och kommer att samnyttjas med förskolor vilket ger en mycket hög belastning på parkytorna.	
<b>Träd och grönska på takterrasser</b>	Planbestämmelser reglerar att takbjälklaget ska tåla plantering av träd.	
<b>Regleras inte</b>		

<b>Begränsade gårdsytor för förskola och boende</b>	Ytan för förskolegårdarna är låst i planen. Lokalsekretariatet avgör förhållandet mellan antal avdelningar och uteyta för barnen. Det finns ingen bestämmelse som reglerar utemiljöns storlek mht antal avdelningar eller liknande.	
<b>Närrecreation</b>	Lindholmen har en stor brist på parkmark vilket behöver tillgodoses i kommande planarbeten.	

## Vardagsliv

<b>Regleras i avtal</b>		
<b>Godtagbar utemiljö under utbyggnadstiden</b>	Var uppställningsytor och tillfällig parkering får placeras regleras i avtal.	
<b>Brett utbud av butiker och verksamheter</b>	Om staden vill hyra in sig i lokaler för att säkerställa t.ex. föreningslokaler kan det tas med i avtal.	
<b>Regleras inte</b>		
<b>Tillgänglighet</b>	Förskolor kan placeras i flera olika lägen. Yta för att hämta och lämna regleras ej i planen. Allmän tillgänglighetskrav regleras i BBR.	
<b>Godtagbar utemiljö under utbyggnadstiden</b>	Krav på att tillfälliga parker anordnas under byggtiden regleras inte i avtal.	
<b>Brett utbud av butiker och verksamheter</b>	Vilken typ av verksamhet som hyr lokaler kan inte regleras i plankartan.	

## Identitet

<b>Regleras i plankarta</b>		
<b>Gränsdragning mellan allmän plats och kvartermark</b>	Gränsdragningen samt gestaltning av allmän plats regleras i plankartan enligt följande: Torg och gaturum ska utformas på de gåendes villkor och ha en sammanhållen gestaltning vad gäller struktur och material oavsett ägoförhållanden och förvaltningsansvar.	
<b>Baksidor och otrygga gaturum</b>	I planen regleras centrumändamål i samtliga bottenvåningar samt att bottenvåningens totala fasadyta ska vara till minst 50 % uppglasad. Huvudentréer ska nås från gatan och det får vara högst 20 m mellan entréer.	
<b>Regleras inte</b>		
<b>Dialogarbete och medskapande processer</b>	Ett ev. dialogarbete kring utformning av utemiljön kan inte regleras i avtal eller i plan utan är upp till exploatören att genomföra.	
<b>Baksidor och otrygga gaturum</b>	Vilken typ av verksamhet som hyr lokaler regleras i plankartan eller i avtal och därmed inte heller hur de glasade delarna av fasaren kommer att upplevas ur ett trygghetsperspektiv.	

<b>Hälsa och säkerhet</b>		
<b>Regleras i plankarta</b>		
<b>Trafiksäkerhet</b>	Placering av gata och användning av allmän plats regleras i planen.	
<b>Regleras inte</b>		
<b>Lokalklimat</b>	Inga bestämmelser ang. placering av träd, skärmtak eller andra skydd finns i planen. Däremot har bebyggelsen som helhet testats och utformats utifrån de vind- och lokalklimatsstudier som genomförts.	
<b>Trafiksäkerhet</b>	Regleras inte i plan eller avtal. Däremot utformas gatumiljön utifrån trafiksäkerhetsaspekter.	