

PLANPROGRAM

STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG

29 november 2005



BOSTÄDER PÅ NORRA GULDHEDEN, KOMPLETTERINGSBEBYGGELSE

inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

Dnr:426/03

I N N E H Å L L S F Ö R T E C K N I N G

	sida
INLEDNING	1
Bakgrund	1
Syftet med programmet	1
NORRA GULDHEDEN - EN KARAKTERISTIK	2
Tillkomsten -grannskapstanken	2
Stadsplanen	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Översiktsplan, riksintresse, bevarandeprogram	6
Detaljplaner	7
Befolkningen	8
Bostäder, verksamheter och service	8
Natur, parker och allmänna platser för social samvaro	9
Gator och parkering	10
Kollektivtrafik	10
BEHOVET AV KOMPLETTERINGS- BEBYGGELSE	12
MÖJLIGHETER TILL KOMPLETTERING	13
Alternativ i programförslaget	13
Område 1	14
Område 2	16
Område 3	18
Område 4	20
Butiksutbyggnad vid torget	22
Bortvalda alternativ	23
FORTSATT ARBETE OCH ARBETSORGANISATION	24
Tidplan	24
Arbetsorganisation	24
SAMMANFATTNING AV PROGRAMFÖRSLAG	25
Litteratur	

- I N L E D N I N G -

Bakgrund

Fastighetskontoret har framställt ett önskemål om att byggnadsnämnden startar ett detaljplanearbete med syfte att pröva om nya bostäder skulle kunna byggas på Norra Guldheden. Beställningen avser den nordöstra delen av Guldheden, den del där bostadsutställningen Bo Bättre anordnades 1945.

Utifrån denna skiss gjorde stadsbyggnadskontoret under våren 2003 en förstudie för att bedöma om arbetet bör gå vidare med ett programarbete för detaljplan. Förstudien redovisades för byggnadsnämnden den 29 april 2003, varvid nämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att starta ett programarbete. Uppdraget var att studera förtätningslägen för bostäder inom Norra Guldheden. Vidare beslutades att efter ett programbeslut bör ett antal arkitektkontor få i uppdrag att närmare studera hur en kompletteringsbebyggelse kan utformas. Programmet har varit föremål för samråd under tiden 17 december 2003 – 10 februari 2004 och har reviderats därefter.

Syftet med programmet

Enligt Plan- och Bygglagen 5 kap 18 § skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är uppenbart onödigt.

I detta fall är ett programarbete motiverat av flera skäl;

- **det aktuella området utgör ett riksintresse i kommunens planering**
- **en eventuell ny bebyggelse kommer att ta allmän plats i anspråk**
- **förändringarna har ett stort allmänt intresse även ur andra synvinklar som gäller stadsbild, trafikfrågor och förändrade utblickar.**

Programavgränsningen (se nedan) är utformad för att kunna pröva möjligheterna till förtätningsbebyggelse i norra Guldheden i stort i en sammantagen bedömning.



-NORRA GULDHEDEN -ENKARAKTERISTIK-

Tillkomsten - Grannskapstanken

Under augusti – september 1945 anordnades i Göteborg bostadsutställningen Bo Bättre med anledning av Svenska Slöjdföreningens 100-årsjubileum. I utställningskatalogens inledning beskrivs bakgrunden och syftet. Trångboddheten var den springande punkten. Utställningen var tänkt att ställa problemet och visa lösningar. "Tillräckligt utrymme till överkomligt pris, det är det primära problemet i vår bostadsfråga. Men den är också en fråga om hur utrymmet skall utformas och hur det bör användas "(Utställningskatalogen Bo Bättre sid 8). Framförallt ville utställningen peka framåt. "Denna bostadsutställning är inte främst en redovisning av hittills nådda resultat utan en vägvisare mot framtiden" (sid 11).

Utställningen anordnades i den nya bebyggelsen på norra delen av Guldheden, på den bergsplatå som skjuter in mellan Annedal och Landala. Idén om en bostadsutställning framkom från en privat byggmästare under senhösten 1943, och i kontakter med statliga myndigheter, Göteborgs stad och Svenska Slöjdföreningen arbetades Guldheden fram som en lämplig plats. Under mycket stark tidspress planerades och projekterades därefter bebyggelsen, i en tid av materialbrist och andra svårigheter som kriget förde med sig.

En arkitekttävling var tänkt, men fick slopas på grund av tidspressen. Uppdraget att rita såväl stadsplan som byggnader gick istället till stockholmsarkitekterna Wejke och Ödeen. Grannskapstanken skulle vara ledande i arbetet. Idéerna kom från England, men hade också sitt ursprung i trädgårdsstadens ideal, med små enheter där också arbetsplatser och service fanns. Principen var att gruppera bostäder kring ett litet centrum med butiker, social service och möteslokaler. Centrumbebyggelsen skulle ha en särskild karaktär som betonade det gemensamma. De boende skulle också kunna medverka i skötseln av området. En gemenskap skulle kunna uppstå, som kunde bidra till att motarbeta de mörka krafter som uppkommit innan och under krigstiden, och därigenom stärka demokratin. Utställningsområdet på Norra Guldheden uppvisar de flesta av de kvaliteter som vi förknippar med den ursprungliga svenska grannskapsplaneringen.



Norra Guldheden under byggnation försommaren 1945. Ur Stadsmuseéets arkiv.

Stadsplanen

Under slutet av 30-talet gjorde Uno Åhrén ett förslag till en stadsplan för området, där bergsplatån bebyggdes med två grupper av i huvudsak sex våningars punkthus. Planmönstret var strikt och typiskt för 30-talets planideal. Den nordöstra delen tänktes bli bebyggd ända ner mot Landala Långgata för att få ett direkt samband med Landala. På grund av krigsutbrottet 1939 avstannade dock planeringen.

Några år senare, när planeringen återupptogs under stadsplanechefen Tage William-Olssons ledning, formades stadsplanen istället av grannskapstankens ideal. De branta bergssluttningarna mot Annedal och Landala sågs som en tillgång som kunde bidra till att forma den nya bebyggelsen i avgränsade enheter. Gatorna i Landala anknöt därför inte direkt till den nya bebyggelsen, utan bergssluttningarna

blev parkområden där gångvägar ledde ner mot Annedal och Landala.

Karaktären av en avgränsad enhet förstärktes av den rad med punkthus längs Raketgatan som bildar en av de mest välkända silhuetterna i Göteborg. De står längs bergskanten och förstärker ytterligare bergets mäktighet. Kontrasten mot trähusbebyggelsen i Landala och Annedal var naturligtvis ännu skarpare under 50- och 60-tal, innan rivningarna i dessa stadsdelar. Innanför denna tydliga yttre mur grupperas bostadshus, dels punkthus innanför den yttre raden, dels lamellhus i tre våningar som formar krökta gaturum.

Stadsplan av Gunnar Wejke och Kjell Ödeen 1945, som låg till grund för den formella stadsplanen.



Redan i slutet av 30-talet fanns en kritik mot de renodlade funktionalistiska stadsplanerna. En riktning bland arkitekter och stadsplanerare sökte sig nu tillbaka till de ideal som bland andra Albert Lilienberg stod för, med en stor hänsyn till terrängens förutsättningar. I Norra Guldhedens stadsplan formas krökta gator utifrån nivåskillnaderna i terrängen. Bostadshus och servicebyggnader placeras på olika nivåer och på ett sådant sätt att de betonar rumsligheten. Tydliga bergsformationer lämnas orörda och bidrar till att gestalta en variationsrik helhet. Exploateringen är lägre än i 30-talets strikta stadsplaner.

Ändå har mycket av det som hände i svensk bostadsforskning och i bostadsbyggandet under 20- och 30-tal satt spår i Norra Guldhedens stadsplan. Bostadsplanerna, som återger 40-talets vision av hur barnfamiljer bör kunna bo i framtiden, påverkar byggnadernas yttre och deras placering på ett sätt som Lilienbergs stadsplaner inte beaktade i lika hög grad. För att ge bra ljusförhållanden är vissa bostadshus indragna från gatan, andra ligger nära. Principen om att bostäderna i de lägre husen bör ha en entrésida och en lugn sida mot grönska är tydlig i stadsplanen. Punkthusen ligger däremot orienterade i samma riktning för att bostäderna skall få de mest gynnsamma ljusförhållandena. De

modernistiska idealen om hus i park, med ljusa, luftiga bostäder, fick här en friare och livligare gestaltning.

Ett viktigt inslag i bostadsutställningen 1945 var de gemensamma anläggningarna, som till ganska stor del utgick från tanken att även kvinnor skulle kunna förvärvsarbeta. Vid områdets torg, som bokstavligen öppnar sig inåt mot bostäderna och vänder ryggen åt omgivningen, fanns lokaler för butiker, restaurang och en butik som skulle sälja färdiglagad mat. I en av butikslängorna fanns smålägenheter för hembiträden och torget markerades av ett sju våningar högt kollektivhus med små lägenheter. Under en kort period fanns också en hemhjälpförmedling i en lokal vid torget. Guldhedsgården, i mitten av området, uppfördes av Göteborgs stad och innehöll lokaler för daghem, lekskola och fritidsverksamheter.

Norra Guldhedens torg, med sitt från början rika innehåll, kan alltså fortfarande avläsas som en av de första, tydligast utformade och bäst bevarade miljöerna i Sverige där grannskapstanken gestaltades. I anslutning till torget anlades en park, där det tidigare legat kolonilotter. Arkitekterna tog medvetet vara på kontrasten mellan torgytan och parken, och lät en liten damm bilda avgränsningen av torget mot nordväst.



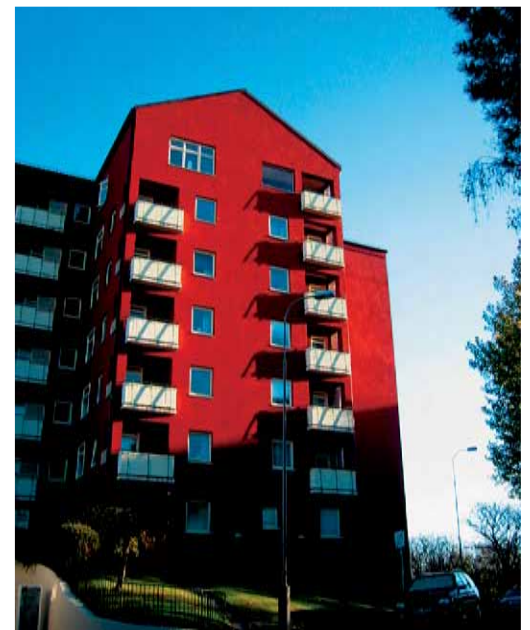
*Guldhedstorget vid bostadsutställningen Bo Bättre 1945. Restaurangen till vänster, kollektivhuset i mitten och butikslängan med smålägenheter till höger. Ur Stads-
muséets arkiv.*

Norra Guldheden byggdes i en brytningsperiod, där nytt och gammalt samsas. Familjelivets förändringar och kvinnans möjligheter att arbeta utanför hemmet var starka idéinslag i bostadsutställningen, som tydligt kan utläsas idag i den byggda miljön. Hembiträdenas roll fanns fortfarande kvar, men i en ny form. De tänktes nu bo utanför de privata hem där de arbetade, i små egna bostäder som samlades i ett hus vid torget. Där fanns också service och andra gemensamma angelägenheter. I 30-talets bostadslameller fanns ofta lokaler för hantverkare och butiker i bottenvåningen. På Norra Guldheden finns däremot lokaler i låga byggnader längs gatorna; den fullständiga renodlingen och uppdelningen av funktioner som kom senare i bostadsbyggandet hade ännu inte slagit igenom, men integrationen av bostäder och lokaler var på väg att lösas upp.

Krigstiden satte också spår och betonade brytningstiden. Norra Guldhedens gestaltning blev till en förebild, men hyrorna blev däremot för höga för Göteborgs arbetare. Materialbrist gjorde det svårt att hålla priserna nere. Byggmaterialet var heller inte alltid det bästa, vilket snabbt orsakade fuktskador som fortfarande bearbetas idag.

T.h De för Norra Guldheden karakteristiska punkthusen på båda sidor om Raketgatan.

Nedan. Guldhedssilhuetten från Annedalsskolans gård. Den branta bergssidan utgör en skarp gräns mellan stadsdelarna Guldheden och Annedal.



Översiktsplan, riksintresse, bevarandeprogram.

Bebyggelse som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av sina kulturvärden skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Enligt Miljöbalken 3 kap 6 § skall områden som är av riksintresse skyddas mot sådana åtgärder. Norra Guldheden är ett sådant område som av Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet utpekats som ett riksintresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen –99 redovisar därför området som ett riksintresse: "Norra Guldheden är ett mönsterområde för 40- och 50-talens bostadsbyggande där idéer om grannskapsplanering omsattes i verkligheten" (ÖP-99 del 2 s 41). Vid plan- och byggärenden kan staten ingripa om ett riksintresse bedöms bli allvarligt skadat.

Vilka egenskaper i Norra Guldhedens bebyggelse är det då som utgör riksintresset? I Länsstyrelsens sammanställning av värdetexter för områden av riksintresse uttrycks det på följande sätt:

"Den naturanpassade planen från 1944 med tre sammankopplade ringvägar som mjukt följer terrängen. Den glest grupperade bebyggelsen med omväxlande korta trevånings lamellhus och sjuvåninga punkthus, i en omgivning av karga klippor och grönska. Silhuetten med "borgtorn" på bergkammen ovanför det centrala

Göteborg som ett karaktäristiskt landmärke i stadsbilden. Bebyggelsens gestaltningsmässiga utformning med fasadernas tegelarkitektur, enkla, skuggfångande detaljer. Strukturen av familjelägenheter med barnstuga mitt i området och anslutande centrumanläggning för social och kommersiell service – ett kringbyggt torg med låga putsade butikslängor och smålägenheter som ursprungligen var avsedda för hembiträden, samt ett sjuvånings kollektivhus med anslutande restaurangbyggnad. I torgmiljön är infogad en koloniträdgård som blivit en liten park med konstjord damm".

Detta uttryck för riksintresset måste alltså tolkas gentemot de olika plan- och byggprojekt som kan komma ifråga på Norra Guldheden.

Bevarandeprogrammet Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg ingår som ett underlagsmaterial i Översiktsplan –99, att använda vid bedömningen av enskilda ärenden. Programmet, som innehåller en beskrivning av Norra Guldhedens historik och dess karaktär, är en viktig källa för planarbetet.

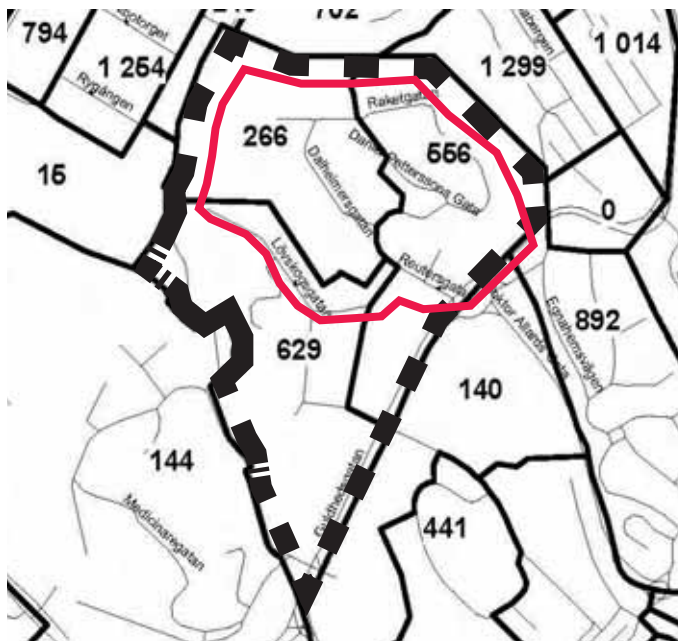
Wavrinskys Plats år 1946. Till höger rester av trähusbebyggelsen. Ur stadsmuséets arkiv.



Befolkningen

Befolkningsmängden och dess demografiska sammansättning i området har varierat över tiden. När området var nybyggt på 50-talet bosatte sig ca 2000 personer på Norra Guldheden. Därefter blev det en naturlig befolkningsökning fram till och med 60 -talet då ca 3000 personer bodde i området. Befolkningsökningen berodde till stor del på att de bosatta bildat familj och fått barn. Sedan 70 -talet har det däremot skett en utglesning av befolkningen i området bl a beroende på att boendestandarden (kraven) höjts ytmässigt och att barnen blivit vuxna och flyttat hemifrån. Idag bor det ca 800 personer inom programområdet och ca 1400 personer inom Norra Guldheden som helhet.

Det bor en stor del äldre i området även om det skett en föryngring de senaste åren. Ser man på hela Norra Guldheden så finns det 360 personer över 65+ och av dessa är hela 187 personer 80 år eller äldre. Detta indikerar att det inom en snar framtid kommer att ske en generationsväxling i området.



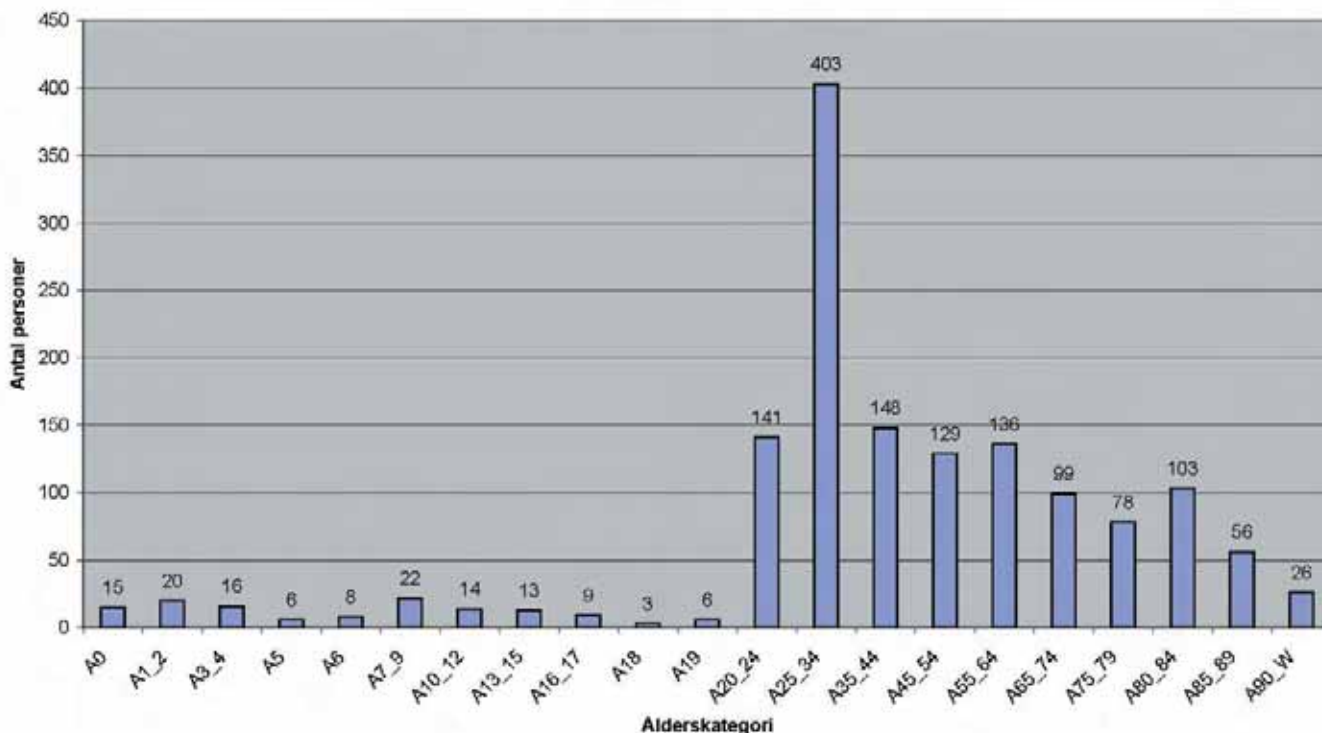
Befolkningen (antal boende -01) i norra Guldheden. Ovan redovisat per statistikområde och nedan i tabellform. Redovisningen avser de tre statistikområden som täcker Norra Guldheden. (notering. Det södra statistikområdet sträcker sig utanför programområdets gräns ned till Medicin-arberget. Programområdet är markerat med heldragen linje.)

Bostäder, verksamheter och service

Idag är Norra Guldheden i princip ett renodlat bostadsområde med ett närcentrum, Guldhedstorget. Vid torget finns närlivsbutik, restaurang, mäklare och ytterligare servicebutiker. Den minskande befolkningsmängden i området har

medfört att det blivit svårare för den kommersiella servicen i området att överleva. Det finns i princip inga övriga arbetsplatser inom området mer än någon enstaka frisörsalong.

Befolkningsdiagram Norra Guldheden



Natur, parker och allmänna platser för social samvaro

Området präglas av sin närhet till park- och naturområden som är en konsekvens av grannskapstanken som låg till grund för den ursprungliga stadsplanen. Det finns allt från fina parkmiljöer vid Olsons trädgård invid Guldhedstorget till rena naturområden på sluttningarna runt Guldhedsberget.

I området finns två kommunala lekplatser. En i närheten av Guldhedstorget vid slutet av ett parkområde som sträcker sig som en grönkil in mellan de två stora bebyggelsegrupperingarna på Norra Guldheden ända in till Guldhedstorget. Den andra ligger vid foten av Guldhedsberget i Norr. Upptagningsområdet är i huvudsak Landala. Här ligger även en mindre grusplan och en mindre pulkabacke i närheten. Den sistnämnda lekplatsen är i behov av upprustning.

I norr mitt emellan Annedal, Landala och Guldheden finns en större grönska som ligger inbäddad i grönskan. Det är en lugn oas som många i kringliggande stadsdelar söker sig till sommardag för solbad eller lek.

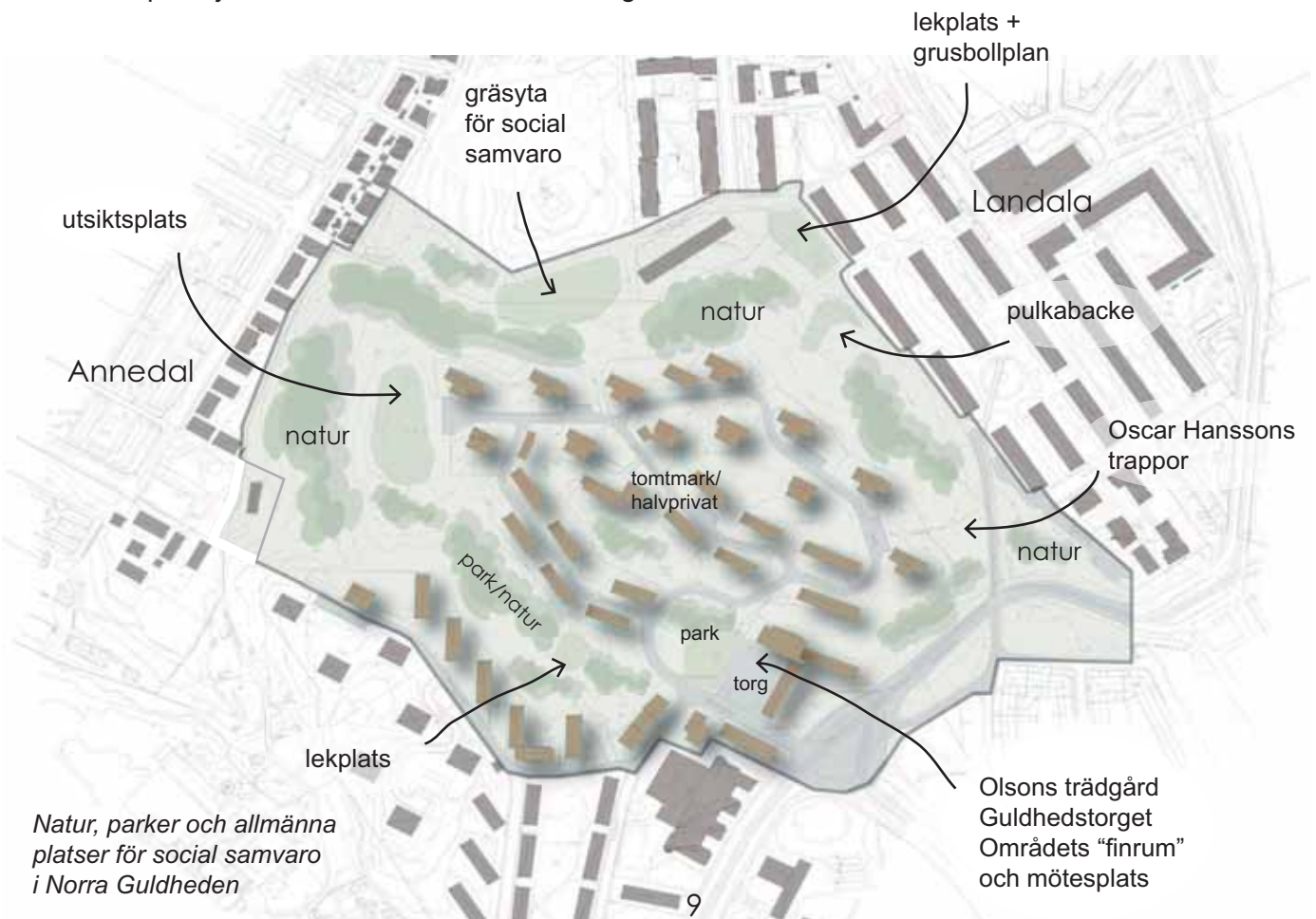
I nordväst på höjden mot Annedal finns en naturlig



Foto. Olssons trädgård vid Guldhedstorget

höjdpunkt med öppen hållmark. Platsen nyttjas flitigt som utsiktspunkt. Här ser man ut över större delen av Göteborg och man ges en bra överblick över bland annat Skansen Kronan.

De stora park och naturområden gör att Norra Guldheden upplevs som mycket tillgängligt för allmänhet och boende. Det är endast de inre delarna kring bebyggelsen som upplevs som mer halloffentliga/halvprivata. Även dessa ytor har parkkaraktär.



Natur, parker och allmänna platser för social samvaro i Norra Guldheden

Gator och parkering

Gatorna i området är smala och terränganpassade d.v.s de följer terrängens form och har dragits så att man undvikit ingrepp i berg- och höjdparter. Det tillsammans med byggnadernas placering i området skapar tydliga och väldefinierade gaturum som upplevs som småskaliga även i de delar som området som har högre punkthusbebyggelse. På ömse sidor om gatorna finns gångbanor.

När bostadsområdet byggdes hade man inte bil i den omfattning man har idag. Därför är det dimensionerat för ett lågt trafikflöde. Det finns inte heller några större parkeringsytor i området. Därför har gatusystemet på senare år enkelriktats för att möjliggöra kantstensparkering i större delen av området. Merparten av parkeringen sker på gatumark.

Infart till området sker i huvudsak från Guldheds-gatan. Tillfart till foten av Guldhedsberget i norr sker dock via Södra Viktoriagatan eller Holtermansgatan via Landala. Östra delen av området, nedanför

Foto. Ovan t.h Mindre parkering vid Guldhedstorget. T.h Raketgatan. Typisk terränganpassad gata i området, med kantstensparkering och enkelriktning.

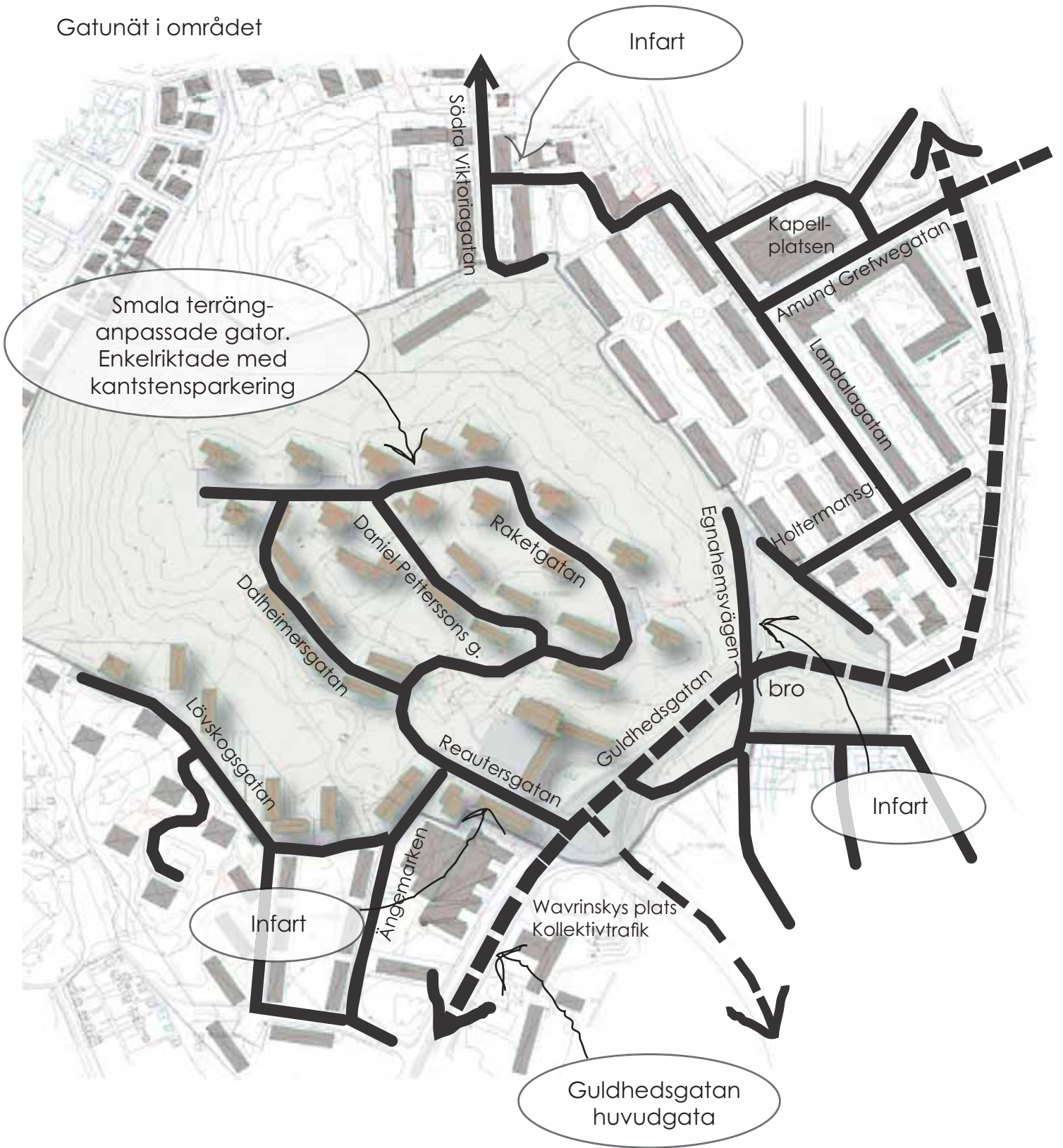
berget, nås via Egnahemsvägen och Wavrinskys plats. Egnahemsvägen nyttjas i stort inte för biltrafik idag på sträckan som ligger inom plan-området.

Kollektivtrafik

Området har mycket god kollektivtrafikförsörjning med spårvagnar och bussar vid Wavrinskys plats och Kapellplatsen. De inre delarna av Norra Guldheden har dock ca 500 meter till nämnda hållplatser.



Gatunät i området



- BEHOVET AV KOMPLETTERINGSBEBYGGELSE -

Behovet av att komplettera Norra Guldheden med nya bostäder kan ses ur flera olika synvinklar. Från det allmännas, eller stadens, synvinkel kan vi resonera från två håll:

- utifrån Det Stora respektive Det Lilla Göteborgs perspektiv, med översiktsplanens termer.

I Det Stora Göteborgs perspektiv finns en stor enighet om att bygga staden inåt, att förtäta på lämpliga ställen, i en balans med den utvidgning av stadsbebyggelsen som också måste ske. Bostadsfrågan är prioriterad idag i vår planering. Norra Guldheden ligger bra i stadens struktur, med god kollektivtrafik, med gång- och cykelavstånd till de centrala delarna och med en utbyggd infrastruktur i övrigt.

I stadsdelens, eller Det Lilla Göteborgs perspektiv, kan det också finnas fördelar med en komplettering. Mellan åren 1965 till 1985 halverades befolkningen genom utglesning och har därefter legat rätt konstant strax under 800 personer. Ett tillskott på cirka 300 - 400 bostäder, som prövas i programmet, kan öka förutsättningarna för framförallt livsmedelsbutiken vid torget att leva vidare. Områdets kvalitet hålls uppe i det avseendet. Andelen fullt tillgängliga bostäder för funktionshindrade är sannolikt ganska stor idag genom det stora inslaget av hiss försedda punkthus, men andelen ökar ytterligare genom en nybyggnation.

Nackdelar kan dock uppstå i stadsdelen för de boende, genom en ökad biltrafik på de enkelriktade gatorna och genom att utblickar både från bostäder och friytor påverkas av nya byggnader. Upplevelsen av det ursprungliga i miljön kan också påverkas negativt av ny bebyggelse.

I såväl det stora som det lilla perspektivet måste vi alltså balansera behovet av komplettering mot det unika och värdefulla i Norra Guldhedens tillkomst och miljö. Förändringar får inte sänka områdets kulturhistoriska betydelse, det gäller såväl detaljer och delar som helheten i stadsbilden och i stadens sammanhang.

-MÖJLIGHET TILL KOMPLETTERING-

Alternativ i programförslaget

Programmet prövar tre områden för bostadsbebyggelse, samt ett för daghem/förskola. Dessa prövas vart för sig. De är lokaliserade geografiskt olika utan kopplingar sins- emellan och med olika trafikmatningslösningar. Detta gör att de sammantaget fungerar planmässigt. Områdena har alla olika karaktär.

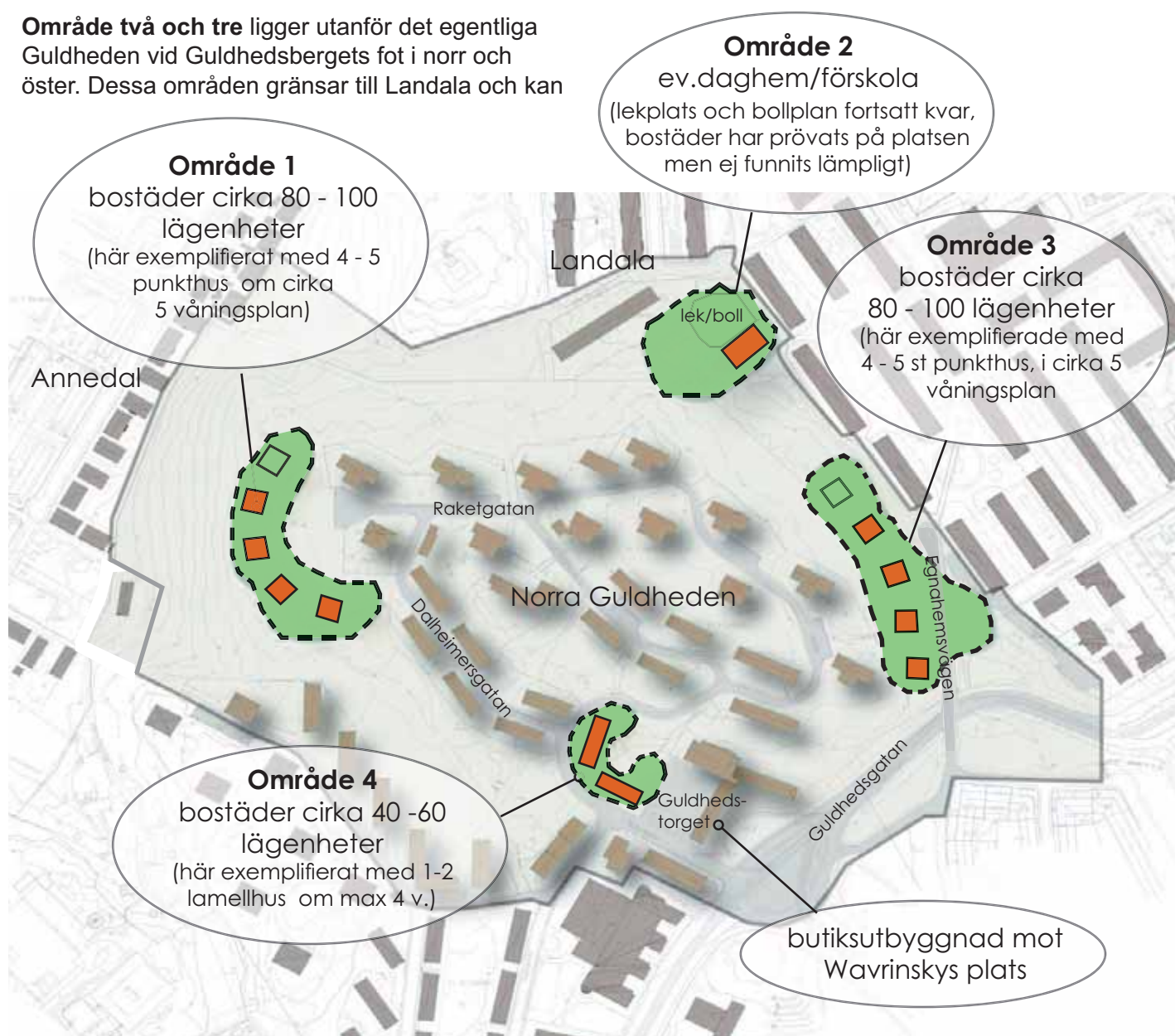
Område ett ligger högt beläget i norra delen av området mot Annedal men ändå i den inre delen av det som uppfattas som Norra Guldheden. **Område fyra** ligger vid entrén till Norra Guldheden vid torget och Olsons park.

Område två och tre ligger utanför det egentliga Guldheden vid Guldhedsbergets fot i norr och öster. Dessa områden gränsar till Landala och kan

egentligen ses som en utvidgning av den stadsdelen.

För att förbättra servicen i området pågår det ett planarbete för att möjliggöra en utbyggnad av **livsmedelsbutiken** vid Guldhedstorget. Byggnadsnämnden godkände 2002 ett planprogram för utbyggnaden.

Exploateringen innebär inte betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken eller plan- och bygglagen varför en miljökonsekvensbeskrivning inte utarbetats för programförslaget.



Område 1

Områdesbeskrivning

Ett högt beläget område i nordligaste delen av Guldheden vid slutet av Raketgatan. Området är synligt från stora delar av staden.

Platsen är starkt kuperad och sluttar ned mot Annedal. En naturlig brant markerar en naturlig gräns för möjligheten att exploatera området. Området som är cirka 7 hektar har aldrig tidigare varit exploaterat.

Marken består av mestadels berg i dagen. I övrigt är den täckt med markväxter och lägre träd och buskar.

I öster ansluter punkthusbebyggelsen i 5 - 7 våningar längs med Raketgatan och i sydöst lamellhusbebyggelsen i 3 våningar längs med Dalheimersgatan. Gatunätet till/ från området har låg standard och går genom ett enkelriktat gatusystem med kanstensparkering. Infart till området sker via Wavrinskys plats och Guldhedstorget.

Platsen används idag som utsiktspunkt och strövområde för de boende i området och omkringliggande stadsdelar.

Förslag

Området bebyggs med bostadsbebyggelse som terränganpassas till höjdpartiet. Det är viktigt att bebyggelsen underordnar sig bergets form och punkthusen på Raketgatan. Byggnaderna föreslås placeras i en cirkelform runt om höjden. Högsta punkten lämnas orörd.

Ett exempel på byggnadstyp är punkthus, så kallade stadsvillor, på cirka 5 våningar. Ett sådant hus skulle rymma cirka 20 lägenheter. Området skulle kunna rymma cirka 4 - 5 sådana hus med totalt cirka 80 - 100 lägenheter.

En gata bör ansluta området från Dahlheimersgatan. Gatan avslutas med en vändplats, alternativt ansluts till Raketgatan. Ev. bör inte det sista huset i norr byggas för att bevara områdets utkiksplats.

Parkering ordnas i anslutning till bostäderna och i garage under byggnaderna.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Exploateringen innebär en stor påverkan på stadsbilden. Byggnadstyp, placering, volym och skala är därför högst väsentligt i ett eventuellt fortsatt detaljplanearbete. Byggnaderna kommer att synas som en del av Göteborgs "skyline" från stor del av staden.

Bebyggelsegruppen ansluter till 50-tals kvarteren som en naturlig förlängning av dessa. Gestaltningen av den nya bebyggelsen, bland annat dess för-hållningssätt till den befintliga, är en komplicerad och spännande uppgift i kommande parallella arkitektuppdrag.

Natur

Den orörda naturmarken försvinner och därmed minskar möjligheten för de boende i området att nyttja platsen som utsiktspunkt och strövområde.

Det är viktigt vid utformningen av området att ytor som har karaktären av offentliga ytor bibehålls. Om möjligt skall tillgängligheten till dessa ytor ökas som en kompensationsåtgärd.

Vid en eventuell anslutning till Raketgatan av den nya lokalgatan blir det ett större intrång i berg- och höjdpartiet.

Trafik

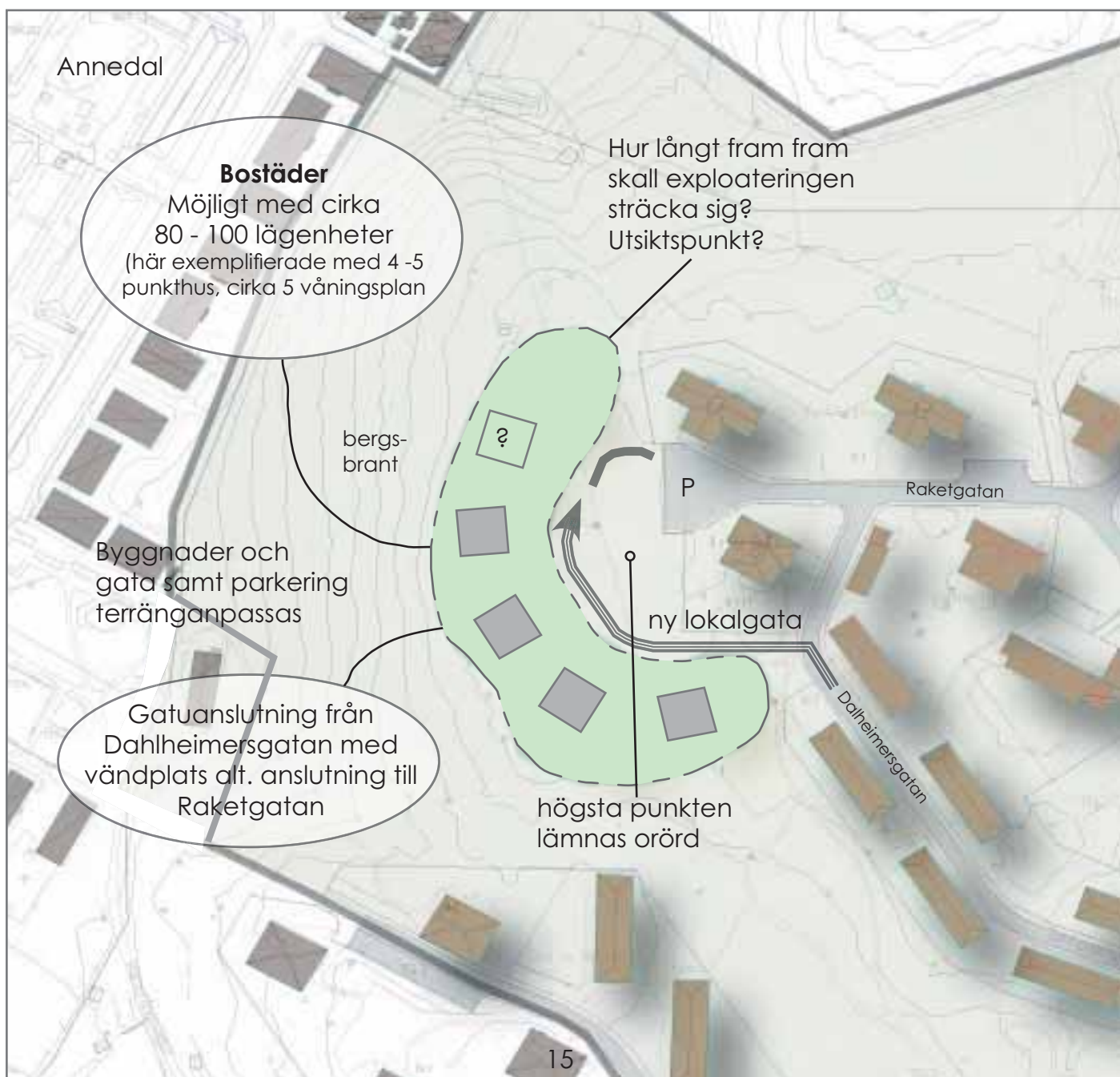
Trafikfödet på gatunätet ökar med cirka 300 fordonsrörelser per dygn vid en exploatering med 80 - 100 lägenheter.

Störningar

Området ligger helt ostört men området alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökat buller längst lokalgatunätet. Ökningen är marginell, buller- och trafiksäkerhetsmässigt, men ökningen kommer naturligtvis att märkas upplevelsemässigt av de boende i området.



Foto. Naturmark på området samt utsikt från området.



Område 2

Områdesbeskrivning

Ett mindre område i anslutning till Landala vid slutet av Södra Viktorigatan. Området ligger vid foten av Guldhedsberget och är cirka 5 hektar.

Området är delvis kuperat. Nedre delen är plan medan delarna mot Guldheden stiger brant. Området har på de norra delarna en kommunal lekplats och en mindre grusplan. Dessa nyttjas idag frekvent av boende i Landalaområdet samt skolorna i stadsdelen men är dåligt underhållna och mycket nedgångna. På lekplatsen finns ett antal större lövträd. I övrigt består området av naturmark med delvis berg i dagen. Naturmarken täcks av lövskog. Även naturområdet utnyttjas frekvent av de boende. I anslutning till området finns en mindre pulkabacke.

Området ramas in av Landalas storskaliga lamellbostadsbebyggelse med bostadshus i 7 - 8 våningar. Området trafikförsörjs från Södra Viktoriagatan via Vasastaden eller Landala.

Förslag

Området kompletteras med en till två dagis/förskolebyggnader. Områdets lämplighet för bostäder har prövats. Bostäder är olämpligt på platsen därför att lekyta och bollplan har en viktig funktion för boende och skolorna i området. Ersättningsplats vid ett borttagande av ytan har inte gått att finna. En komplettering av en till två lägre förskolebyggnader i kombination med lekyta och bollplan har dock funnits möjlig och är ett bra tillskott till området.

Infart till förskolan bör ske från Södra Viktoriagatan och begränsad parkering lösas på platsen.

Befintlig lekplats rustas upp och bollplanen är kvar. Hur det löses måste detaljstuderas i kommande detaljplanearbete.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen i form av en till två lägre byggnader blir ett komplement till stadsdelen. Intrånget i det parkområde som omgärdar Guldheden blir inte allt för påtagligt men det är ett mindre intrång i parken och därmed i riksintresseområdet.

Man kan dock tydligt fortfarande uppleva och se grönskan mellan Landala och Guldheden som är ursprungsidén med grannskapsplaneringen.

Stadsbilden påverkas i begränsad omfattning.

Natur

Naturområdet naggas i kanten men stora grönområden finns att tillgå i direkt närhet.

Lekplats och eventuellt bollplan rustas upp och ges en god standard.

Trafik

Trafikfödet på gatunätet ökar med cirka 40 - 80 fordonsrörelser per dygn beroende på antalet förskoleplatser.

Störningar

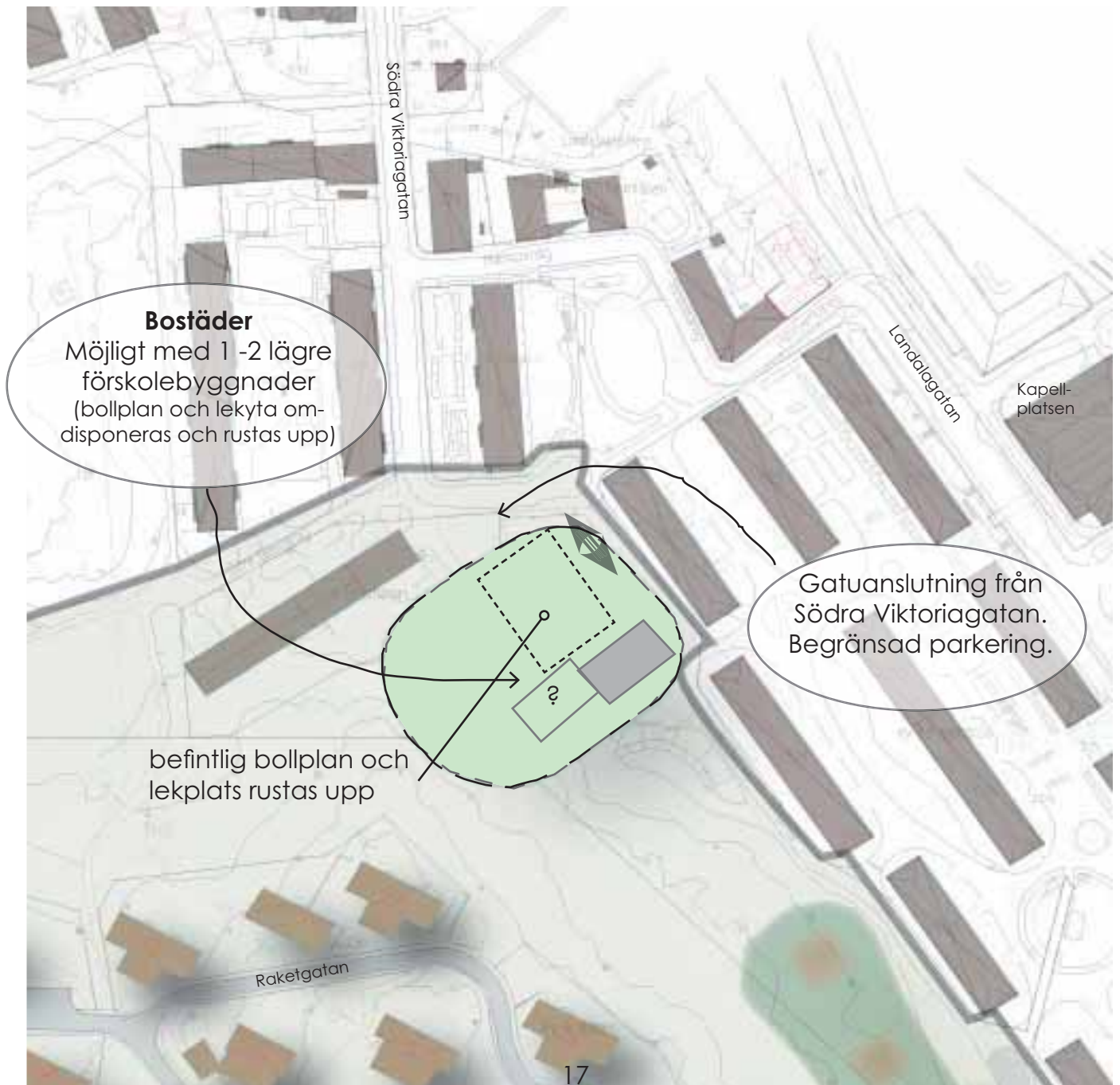
Området ligger helt idag helt ostört. Förskolan alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökade störningar längst lokalgatunätet. Ökningen är dock marginell, buller - och trafiksäkerhetsmässigt.

Övrigt

Förskoleplatser på gångavstånd i ett bostadsområde som har brist på sådana idag är positivt.



Foto. Lekplats på området samt angränsande bostadsbebyggelse.



Område 3

Områdesbeskrivning

Ett större långsmalt område i anslutning till Landala vid slutet av Egnahemsvägen. Området ligger vid östra foten av Guldhedsberget och sluttar från väster mot öster. Större delen av området ligger väster och norr om Egnahemsvägen men ett mindre markområde ligger öster om vägen. Ytan är cirka 6 hektar och har inte tidigare varit exploaterad.

Området består av naturmark täckt i huvudsak med lövskog. Naturområdet utnyttjas frekvent av de boende. I anslutning till området i norr finns en mindre pulkabacke. I södra och västra delen genomkorsas området av gångvägar med trappor. Runt dessa har naturmarken mera parkkaraktär

Området ramar in öster om Landalas storskaliga lamellbostadsbebyggelse med bostadshus i 7 - 8 våningar och i väster av parkområdet och ovanför det av punkthusen på Raketgatan.

Området trafikförsörjs via Egnahemsvägen som är enda möjliga trafikmatningsalternativ.

Förslag

Området bebyggs med bostadsbebyggelse som natur- och terränganpassas. Det är viktigt att bebyggelsen underordnar sig bergets form och punkthusen på Raketgatan. Byggnaderna föreslås placeras i en rad längs med bergets fot väster om Egnahemsvägen. Området öster om Egnahemsvägen har efter programsamråd ej funnits lämpligt att bebygga bl. a p.g.a begränsad yta, intrånget på platsen och närhet till större elcentral. Ev skulle en mindre P-anläggning för de boende prövas längst in vid Holtermansgatan, lämpligtvis sydöst om ställverket.

Här exemplifieras bebyggelsen med punkthus, så kallade stadsvillor, på cirka 5 våningar. Varje hus skulle kunna rymma cirka 20 lägenheter. Området skulle kunna rymma cirka 4 - 5 sådana hus med totalt cirka 80 -100 lägenheter.

En ny lokalgata kan anläggas från Egnahemsvägen. Befintliga gångvägar läggs om och anpassas till den tillkommande bebyggelsen.

Parkering ordnas i anslutning till bostäderna och i garage under byggnaderna.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ansluter till Landalas bostadsbebyggelse men blir upplevelsemässigt en egen bostadsgrupp mellan Landala och Guldheden. Det blir ett intrång i parkområdet som omgärdar Guldheden och därmed ett intrång i riksintresseområdet. Man kan dock fortfarande uppleva och se grönskan mellan Landala och Guldheden som är ursprungsidén med grannskapsplaneringen. Dock blir intrånget här med avseende på denna aspekt större än i område 2.

Stadsbilden påverkas ganska starkt. Från framförallt området vid Chalemers norra entré kommer den nya bebyggelsen att utgöra ett nytt möte mellan Landala och höghusen vid Raketgatan. Studier av hushöjder och gruppering är därför mycket viktig i det fortsatta arbetet.

Natur

Den orörda naturmarken försvinner och därmed möjligheten för de boende i området att nyttja området som strövområde. Det finns dock tillgång till större naturytor i angränsande områden. Det är viktigt att ett naturområde bevaras mellan den nya bebyggelsen och och bebyggelsen på Raketgatan.

Trafik

Trafikfödet på Egnahemsvägen ökar med cirka 300 fordonsrörelser per dygn vid en exploatering med 80 - 100 lägenheter.

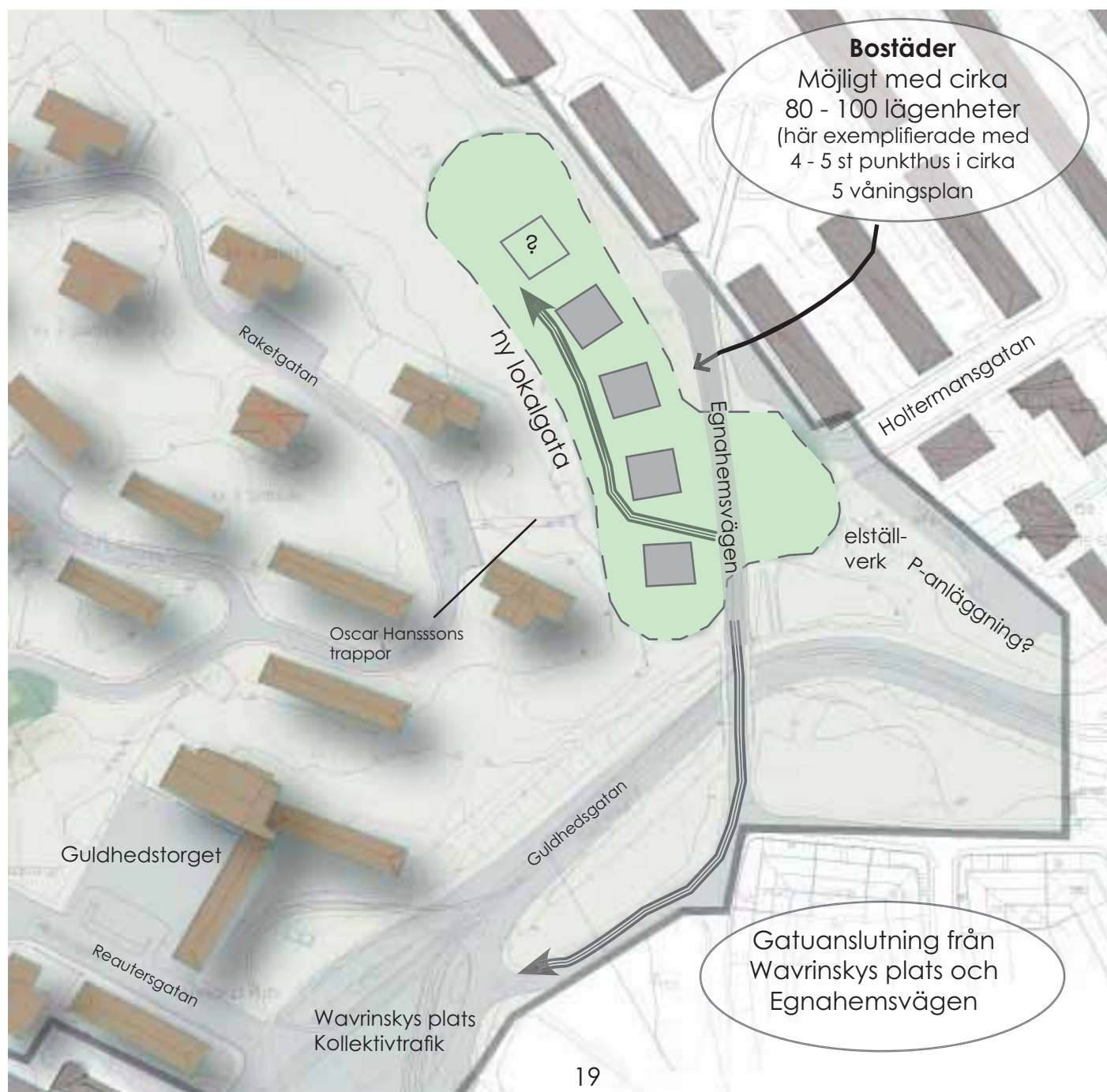
Störningar

Området ligger idag helt ostört men exploateringen alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökat buller längst lokalgatunätet. Ökningen är dock marginell, buller - och trafiksäkerhetsmässigt, men kommer att uppfattas av de boende framförallt vid Egnahemsvägen i söder.

För den södra delen måste ev. störningar från Guldhedsgatan beaktas vid den fortsatta detaljplanläggningen.



Foto. Naturmark på området samt gångväg med trappor i öster.



Område 4

Områdesbeskrivning

Ett mindre markområde vid Olsons park och Guldhedstorget. Ytan är delvis exploaterad idag med en enplans träbyggnad som innehåller ett privat företag. Planen anger handelsändamål, i ett plan, för ytan vid befintlig byggnad men i övrigt parkområde.

Området sluttar svagt ned mot Guldhedstorget. Mot Raketgatan finns planteringar och lövträd. Den här delen upplevs som lummig medan området mot Guldhedstorget har en öppnare parkkaraktär. Där finns bland annat en mindre damm och konstnärlig utsmyckning. Olsons park, som parken heter, nyttjas idag frekvent av boende i området och är Norra Guldhedens "finrum".

Till området kommer man via Wavrinskys plats med bil eller kollektivtrafik.

Förslag

För att minimera intrånget i parken har illustrerats en till två smala bostadskroppar på platsen. I den västra delen av parken delvis på befintlig byggrätt samt en på den östra delen mot torget. Byggnadskropparna bör av samma skäl anpassas till gatan, alternativt till torget.

Smala lamellhus på platsen med exempelvis enkelsidiga studentlägenheter skulle kunna rymma ca 40 - 60 lägenheter. Skalan på husen bör anpassas till bostadshuset vid Dalheimersgatan. Våningshöjden bör vara cirka 3 våningar. Befintligt gatunät nyttjas.

På grund av det känsliga läget och tillgängliga ytor föreslås det inte några parkeringsplatser för studentboendet.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Exploateringen innebär ett intrång på själva värdekärnan i riksintresset för Guldheden. Placering, volym och skala är därför högst väsentligt i ett eventuellt fortsatt detaljplanearbete.

Ur stadsbildsynpunkt tillförs gatan och torget en starkare rumskänsla samt parken får en tydligare inramning.

Natur

Viss andel högvärdig parkmark försvinner. Det är viktigt vid utformningen av området att ytor som har karaktären av offentliga ytor bibehålls i och i anslutning till Olsons park. Om möjligt skall tillgängligheten till dessa ytor ökas som en kompensationsåtgärd. Det finns risk att parken kommer att uppfattas som halvprivat.

Trafik

Studentbostäderna föreslås inte förses med parkeringsplatser. Trafikökningen på gatunätet blir försumbar.

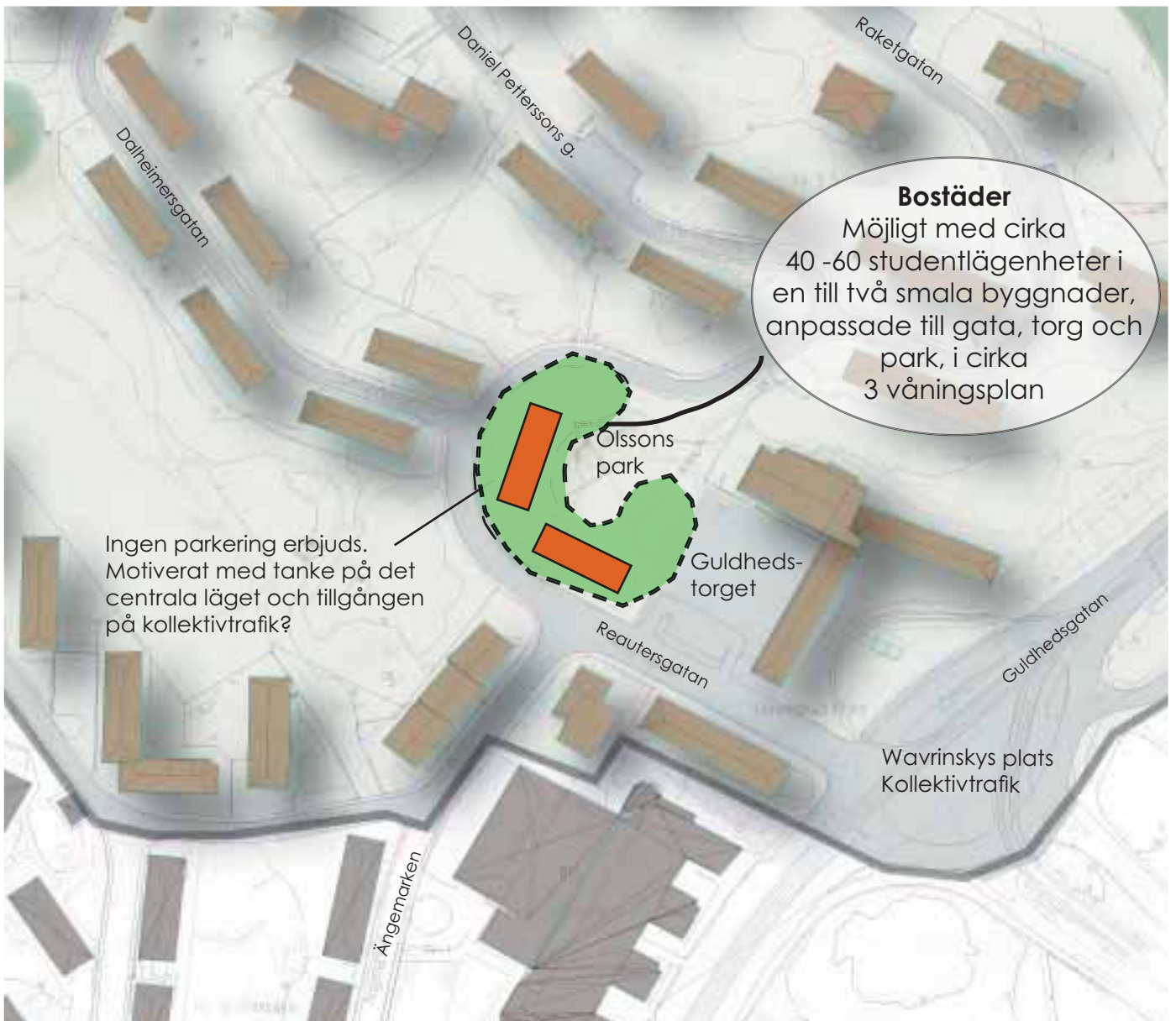
Störningar

En byggnad i korsningen kan bidra till inramningen av parken och skapa en lugnare miljö. Dock ökar skuggningen i parken av den tillkommande byggnadskroppen.

Trafikmängderna på gatorna utanför bedöms inte vara sådana att bostäderna blir bullerstörda.



Foton. Befintlig byggnad vid Olsons park samt del av parken.



Butiksutbyggnad vid torget

Diskussion

Wallenstam Lokaler AB lämnade i april 2000 in en framställan om planläggning för en tillbyggnad av butiks- och bostadsbyggnaden vid Wavrinskys plats. De framförde att handeln vid Guldhedstorget under många år utvecklats negativt, vilket bl.a. antas bero på avsaknaden av bra villkor för livsmedelsförsäljning. En tillbyggnad av butiken avsågs ge möjligheter för en rationell och lönsam livsmedelsförsäljning. Det stora behovet av studentbostäder samt möjligheten att skapa en volym anpassad till stadsbilden ansågs motivera en tillbyggnad i ytterligare två plan. Wallenstam bedömde att det inte är ekonomisk möjligt att utföra en tillbyggnad i endast en våning.

Byggnadsnämnden uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program för tillbyggnad av livsmedelshall samt att i programmet även studera förutsättningarna för tillbyggnad för studentbostäder. Huvudfrågorna i programsamrådet behandlade främst frågeställningen om en tillbyggnad bör göras i en eller tre våningar samt hur de kulturhistoriska värdena skall säkerställas. Efter sammanställning av synpunkterna som

inkommit under programmet godkändes programmet och byggnadsnämnden beslutade att ta fram samrådshandlingar för detaljplan för en tillbyggnad i tre våningar.

Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande över samrådshandlingarna i juni 2002 att de anser att skadan på kulturmiljön blir måttlig om tillbyggnaden av livsmedelsbutiken genomförs i ett plan och om utformningen mot parken ägnas tillräcklig omsorg. Om ytterligare våningar läggs på anser länsstyrelsen att risk finns att planprocessen slutar i en bedömning att sådan påtaglig skada på kulturmiljön uppträder som inte får komma till stånd enligt miljöbalken.

Då Wallenstams och länsstyrelsens synpunkter inte gått att sammanjämka, bedömde stadsbyggnadskontoret att det inte fanns förutsättningar för fortsatt planarbete. Wallenstam lämnade då in en skiss på en fyra våningar hög byggnad väster om Guldhedstorget. Det förslaget har dock bedömts olämplig med tanke på intrånget i torgmiljö och befintlig park (se nästa sida).

Tidigare programbeslut att bygga ut butiksbyggnaden föreslås dock kvarstå och möjligheten att pröva studentbostäder i samband med detta. En utbyggnad skulle stärka handeln i området och stärka Guldhedstorgets attraktivitet.

Tidigare programbeslut kvarstår:
Tillbyggnad butik och
studentbostäder i 3 våningar

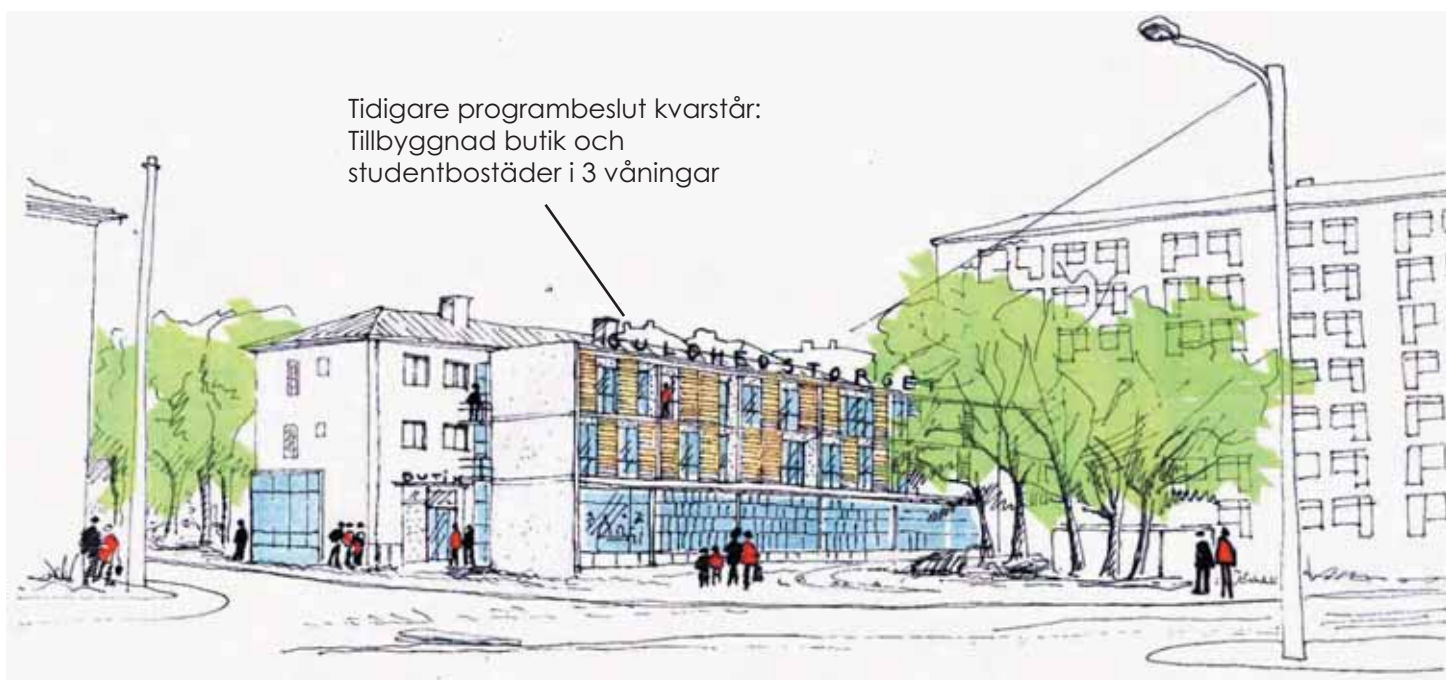


Illustration ur planprogram för utbyggnad av butiksytan vid Guldhedstorget

Bortvalda alternativ

Diskussion

Under programarbetet har prövats ytterligare områden för bostäder. Prövade områden, sju till antalet, har av olika skäl inte ansetts vara lämpliga för bebyggelse eller bostadsändamål och föreslås därför att avskrivas från fortsatt planläggning.

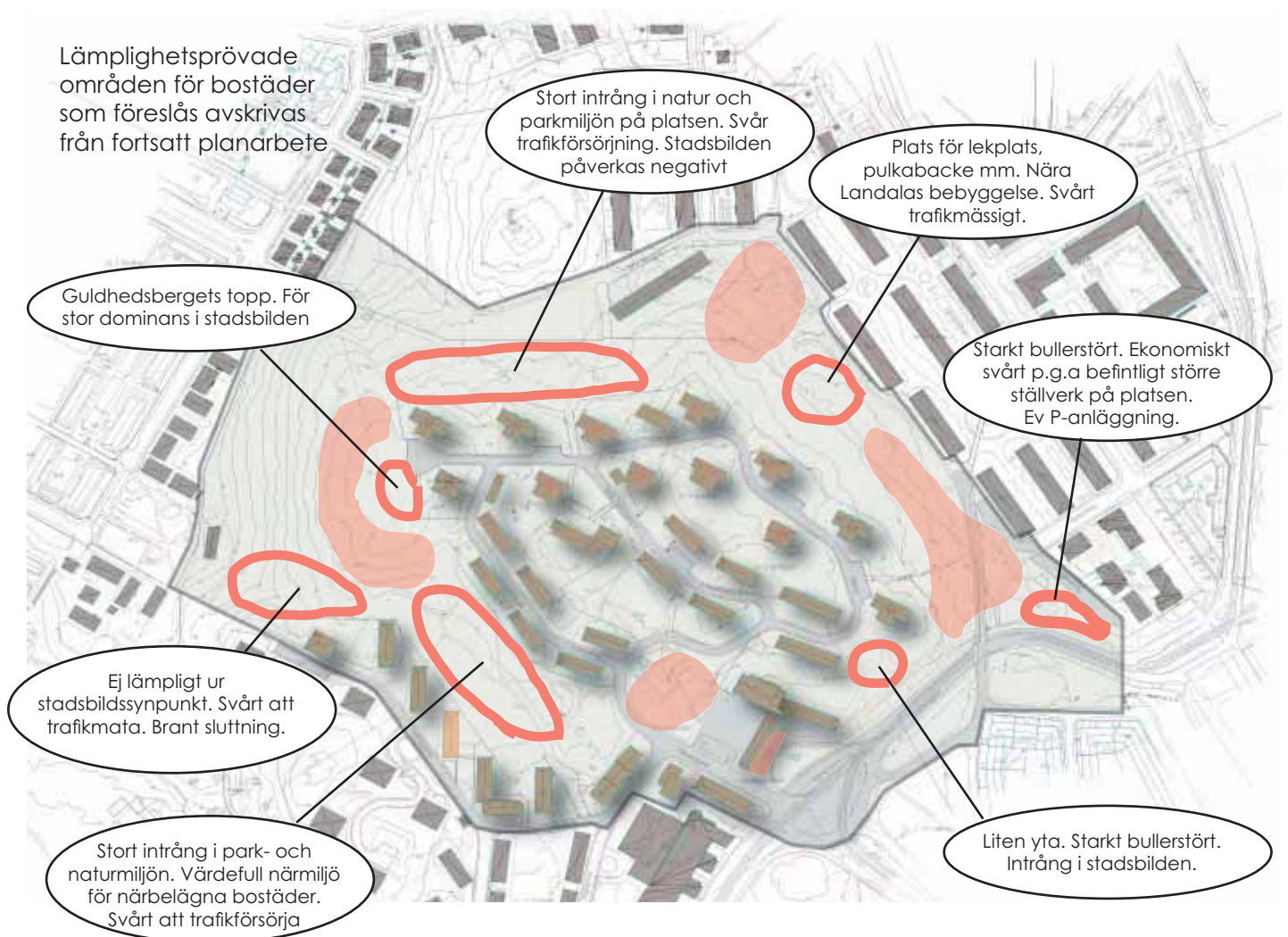
Bedömningen har gjorts utifrån:

- påverkan på riksintresset för kulturmiljövården
- intrång i natur- eller parkmiljö
- möjlighet till trafikförsörjning
- störningar (närhet till väg alternativt trafikallsträng)
- kostnadsskäl (t ex flytt av befintlig transformatorstation)



Foto. Nya byggnader vid Guldhedstorgets västra sida avskrivas för framtiden

Lämplighetsprövade områden för bostäder som föreslås avskrivas från fortsatt planarbete



- F O R T S A T T A R B E T E O C H A R B E T S O R G A N I S A T I O N -

Tidplan

Programmet beräknas antas under december 2005. Programmet är ett så kallat fristående program som kan komma att mynna ut i en eller flera detaljplaner beroende på hur många områden som godkänns för fortsatt detaljplaneläggning, Tidplanen för efterföljande detaljplaner löper på cirka ett år från det att erforderliga beslut om planläggning fattats av byggnadsnämnden.

Innan detaljplaneläggning kan påbörjas så har dock byggnadsnämnden beslutat att det skall genomföras parallella arkitektuppdrag för de områden som godkänns i planprogrammet. Det innebär att ett antal arkitektkontor får till uppgift att komma med förslag på placering och utformning av bostadsbebyggelsen. Förslagen skall sedan ligga till grund för detaljplaneläggningen.

Arbetsorganisation

Programmet har arbets fram av handläggaren Christer Abrahamsson, fysisk planerare och Sven-Olof Ohlsson, arkitekt, från stadsbyggnadskontoret i samverkan med övriga kommunala förvaltningar.

SAMMANFATTNING AV PROGRAMFÖRSLAG för Norra Guldheden kompletteringsbebyggelse

Tre områden för bostadsbebyggelse föreslås med totalt ca 200 - 260 lägenheter. Ett område föreslås för förskola/dagis samt ett område för butiksutbyggnad vid Gulhedstorget.

Behovet av komplettering av bostäder och service i området vägs här mot det unika och värdefulla i Norra Guldhedens tillkomst och miljö. Varje tillägg till Norra Guldhedens bebyggelse påverkar i någon grad stadsbilden och de kulturhistoriska värdena. Programmet anger att det är möjligt att på några platser komplettera stadsdelen, utan att dessa värden skadas alltför påtagligt.

Bostadsläget i staden är mycket bra med närhet till goda kommunikationer, ett stort serviceutbud och natur och parkområden. Bostäderna ligger störningsfritt och bidrar inte till några större störningar för omgivningen, utöver det intrång i den befintliga miljön som kringboende kan uppleva.

Möjligheten att kunna komplettera och utveckla kommunal och kommersiell service i området bidrar till att stärka stadsdelen.

Annedal

Område 2
ev. daghem/förskola
(lekplats och bollplan fortsatt kvar, bostäder har prövats på platsen men ej funnits lämpligt)



Landala

Område 3
bostäder cirka
80 - 100 lägenheter
(här exemplifierade med
4 - 5 st punkthus, i cirka 5
våningsplan



Egnahemsvägen

butiksutbyggnad mot
Wavrinskys plats

Område 4
bostäder cirka 40 -60
lägenheter
(här exemplifierat med 1-2
lamellhus om max 4 v.)



Gulhedstorget

Norra Guldheden

Raketgatan

Dalheimersgatan

Område 1
bostäder cirka
80 - 100 lägenheter
(här exemplifierat med 4 - 5
punkthus om cirka
5 våningsplan)



Litteratur

Norra Guldheden. Kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus Län 1993.

Utställningen Bo Bättre. Utställningskatalog. Svenska Slöjdföreningen, Göteborgs Stad, Statens Byggnadslånebyrå 1945.

Revidering av värdetexter för områden som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet, Statens Historiska Muséer, Länsstyrelsen Göteborgs och Bohus Län 1997.

Detaljplan för Guldheden 5:3 m fl, livsmedelsbutik vid Wavrinskys Plats. Samrådsyttrande 2002-06-24 Länsstyrelsen Västra Götaland.

Folkhemmets bostäder 1940 – 1960. Redaktör Christina Engfors. Arkitekturmuséet 1987.

Att bygga ett land. 1900-talets svenska arkitektur. Redaktör Claes Caldenby. Arkitekturmuséet/ Byggeforskningsrådet 1998.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ett program för bevarande. Stadsbyggnadskontoret, Stadsmuséet 1999.

Enligt 2 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning skall även bestämmelserna i miljöbalken tillämpas. Enligt 2 kap 2§ PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Miljöbalken skall enligt 1 kap 1§ tillämpas så att:

- 1. människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,*
- 2. värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,*
- 3. den biologiska mångfalden bevaras,*
- 4. mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och*
- 5. återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås*

