



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



INNEHÅLL

Inledning	3	Skönheten	25
Del 1 - Generella Aspekter	5	Vatten och det gröna.....	26
Påverkan	8	Rörelse och samband.....	27
Gestaltning.....	10	Hållbart byggande.....	28
Lokalklimatet	11	Del 5 - Riktlinjer	29
Del 2 - Platsen - Mölndalsåns dalgång ...	12	Sammanvägning.....	29
Landskapet	12		
Historik.....	13		
förhållningssätt	14		
Topografi.....	15		
Bebyggelsestruktur och skala	16		
kulturmiljö.....	17		
Siktlinjer, vyer och landmärken	18		
Tyngdpunkter och strukturerande stråk.....	19		
Del 3 - Syntes	20		
Lämplighet	20		
Del 4 - Stadsbyggnadskvaliteter	22		
Skala och täthet.....	23		
offentliga rummet	24		

Medverkande

Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad:

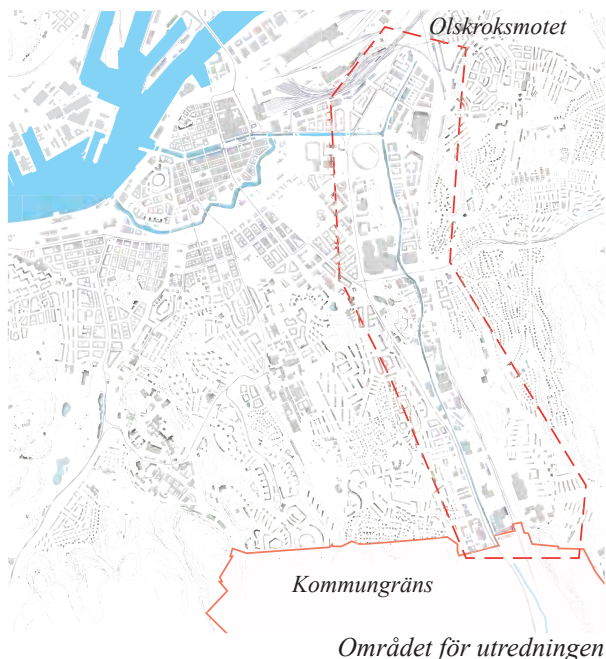
Fredrik Söderberg
Hilda Hallén
Madelene Seberbrink
Birgitta Löf
Erik Folkesson Blom
Viveca Risberg

Första versionen av planeringsunderlaget, Visuell analys för Höga hus i Mölndalsåns dalgång utkom i april 2015. Version 2.0, Höga hus i Mölndalsåns dalgång, i december 2015.

Foton, kartor och illustrationer

Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad, om inget annat anges.

Inledning



Bakgrund

Det finns ett stort tryck på högre byggnader i Göteborg längs Kungsbackaleden, från Olskroksmotet ner till kommungränsen. Ur en strategisk synvinkel är en förtätning i området positiv, det ger möjligheter att utnyttja mark effektivt och skapa verksamhetsyta i attraktiva lägen. Stadsbyggnadskontoret ser möjligheter till fler höghus i området, men för en lämplig utveckling behövs en strategi.

Höga hus Mölndalsåns dalgång bygger på rapporten Höga hus på Södra Älvstranden som kontoret gjorde 2010.

Delen om stadsbyggnadskvaliteter bygger på Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg och kapitlet om stadens fysiska miljö. Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg är en skrift om stadskvaliteter och utformning av stadsmiljöer i Göteborg. Inspiration finns även hämtat från Toronto och Vancouver, där höga hus har byggts under lång tid.

Syfte

Syftet med studien är att utreda hur tillkommande höga byggnader är lämpliga längs Mölndalsåns dalgång i Göteborg och vilka stadskvaliteter som ska säkerställas. Studien ska fungera som underlagsmaterial i pågående och kommande planarbeten i området. Det kan med fördel fungera som ett levande arbetsmaterial som uppdateras efterhand som området utvecklas.

Metod

Metoden innehåller fem steg som delats in i fem delar i planeringsunderlaget.

Del 1. Först presenteras generella aspekter kring höga hus och förutsättningar i Göteborg

Del 2. Här presenteras specifika förhållningssätt och förutsättningar för platsen - Mölndalsåns dalgång

Del 3. I del tre sammanvägs de specifika förhållningssätten och fysiska förutsättningarna på platsen i en syntes

Del 4. Här presenteras stadsbyggnadskvaliteter som ska säkerställas i planeringen och byggnationen av höga hus i Mölndalsåns dalgång

Del 5. Sammanvägda riktlinjer

Tidigare riktlinjer

De generella riktlinjer som finns i Göteborgs stad kring höga hus idag finns i dokumentet Stadsbyggnadskvaliteter, ett komplement till översiktsplanen med fokus på hur stadsmiljöer bör utformas. Skriften godkändes av Byggnadsnämnden i maj 2008 och är tänkt att ge vägledning i den konkreta utformningen av Göteborgs stadsmiljöer. Följande finns att läsa om höga hus:

"Hög täthet likställs ofta med höga hus. När det gäller framförallt bostadskvarter kan dock en lika hög faktisk täthet åstadkommas med mer måttliga bushöjder, eftersom kvalitativa frågor om exempelvis utemiljöns användning och proportioner, rumsupplevelser och närmiljö måste vägas in. Platsens betydelse i Göteborgs helhet är naturligtvis också avgörande för valet av bushöjd. Höga hus kan vara en lämplig lösning i enskilda fall, efter att andra lösningar har studerats. En genomtänkt argumentation kring behovet att bygga högt på en viss plats är nödvändig."

Vad är ett högt hus?

Ett högt hus är enkelt uttryckt ett hus som är högre än sin omgivning. Organisationen Emporis Standards (<http://standards.emporis.com/>) har definierat ett *höghus* som ett hus med minst 12 våningar eller som är minst 35 m högt. Gränsen för vad samma organisation kallar *skyskrapa* är ett hus på minst 100 m.

Världens idag högsta byggnad är Burj Khalifa med 190 våningar som i början av 2009 fick sin slutliga höjd på 818 m. I Göteborg ligger den högsta normalbebyggelsen på 8-10 våningar. Att ett hus på 12 våningar skulle kallas ett högt hus stämmer bra med Göteborgsskalan. Göteborgs högsta byggnad idag är Gothia East Tower med 29 våningar och 100 meter.

Sveriges högsta byggnad, Turning Torso, är 54 våningar och 190 m högt och innehåller bostäder.

Studie av höga hus

Frågan kring höga hus berör flera principiella och ideologiska aspekter. Några av dem diskuteras kort i utredningen och utifrån platsens förutsättningar förs sedan ett resonemang kring huruvida höga byggnader är lämpliga samt var och hur de i så fall skulle kunna uppföras.

Den analys som redovisas i dokumentet är ett sätt att se på området. Analysen är gjord med vissa förutsättningar som grund kan sägas vara en produkt av sin tid. I en annan tid och med andra val av förutsättningar hade kanske en annan bild kommit fram. Det förslag till riktlinjer som läggs fram betyder inte att vi har tänkt färdigt kring frågan.



Sveriges högsta byggnad Turning Torso i Malmö 190 m (HSB)



Världens idag högsta byggnad Burj Khalifa, i Dubai, Förenade Arabemiraten. Byggnaden har 190 våningar och är 818 meter högt. (www.aawe.org)

Del 1 - Generella Aspekter

Claes Caldenby, professor i Arkitektur vid Chalmers Tekniska Högskola, skrev 1990 *Höga hus i Göteborg - Varför, var och hur samt inte minst om*. Fokus i skriften ligger i att granska argumenten för och emot att bygga högt. Med hjälp av det resonemang som förs där följer här en genomgång av möjliga *motiv* för och emot högre hus, dess *påverkan* på stadsmiljön samt aspekter på *gestaltningen* av husen.

Täthet

Globalt sett finns det ett ekonomiskt driv mot storstäderna vilket ger en naturlig förtätning. Förtätning av stadsregionerna sker över hela världen. Det är också en politisk vilja i Göteborgsregionen att, av hållbarhetsskäl, förtäta Göteborgs stadskärna. Förtätning innebär bl a ett utnyttjande av befintlig infrastruktur och ett minskat trafikarbete då målpunkter kommer närmare varandra. Punktvis förtätning gynnar kollektivtrafik och energiförsörjning och sparar på areella näringar. Genom att bygga i redan bebyggda områden förtätas staden. Denna förtätning kan sedan ske med högre eller lägre täthet.

Det förekommer delade meningar kring huruvida man kan eller bör höja tätheten genom högre hus. Många menar att man uppnår en lika hög exploateringsgrad genom en tät lägre bebyggelse som med en hög och gles. Den höga bebyggelsen kan, när man väger in kvalitativa frågor som utemiljö, proportioner,

rumslighet och närklimat, inte byggas lika tät, vilket särskilt gäller bostäder.

Detta förhållningssätt bör dock diskuteras. Om man kan lösa problemen med skuggbildning, vindar, uteplatser och rumsligheten, kan man då höja exploateringsgraden? Förhållningssättet gäller heller inte i lika hög grad kontorsbyggnader.

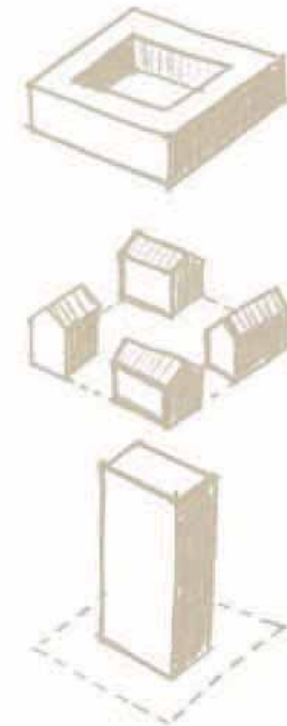
Många önskar lägenheter och kontors- och butikslokaler i centrala lägen. En ökad täthet kan ge fler möjlighet till detta. Staden i sin helhet kan också öka i attraktivitet med fler centrala lokaler och lägenheter.

Ekonomi

Blir det mer eller mindre ekonomiskt med höga hus? Går det att svara på? Ofta finns det en önskan om ett maximalt utnyttjande av en fastighet som driver exploaterare att vilja bygga högre hus. Ett högt hus ger också en stor marknadsföringseffekt.

Markpriser kan generellt sett sägas följa en graf där mark i centrum är dyrast för att sedan fallande bli billigare längre bort ifrån centrum. Konkret är det marknadsläget som sätter markpriserna och då är det attraktiviteten ur försäljnings- eller boendesynpunkt som avgör.

Ju högre ett hus blir desto större andel blir kon-



Olika typer av bebyggelse kan ge samma exploateringsgrad

struktion, hiss- och teknikutrymmen. Kostnaden per ytenhet ökar alltså ju högre man bygger. Marknadsläget avgör också vilka bygg- och materialkostnaderna blir samt hur stor efterfrågan på bostäder och lokaler är. Beroende på förhållandet mellan byggkostnaderna och efterfrågan på lokaler kan ekonomin i ett höghusprojekt se olika ut vid olika tidpunkter.

Vissa exploatörer menar att byggnadens värde ökar med den attraktivitet som uppstår om huset är högt och expressivt. Huruvida den attraktiviteten kvarstår om ett kluster av höga byggnader uppförs är oklart.

En hög exploatering kan ”spilla över” och ge utrymme för finansiering av upprustning av den offentliga miljön och ombyggnader av trafiksystem.

Storstadsliv

Med ett högt hus önskar man ofta en högre täthet och fler människor på samma yta. Ökad täthet ger fler människor i rörelse på gatorna och bättre underlag för handel, service och nöjesliv. Det finns dock en risk med att sätta likhetstecken mellan höga hus och stadsliv när man förförs av miljöer som exempelvis Manhattan i New York. Det är så mycket mer än de höga husen som skapar detta stadsliv: Manhattan är centrum för 20 miljoner människor, har

en konsekvent rutnätsstruktur, är en kosmopolitisk fristad o s v. I Sverige och många andra europeiska länder har vi många livfulla städer trots en låg skala på bebyggelsen.

Ett högt hus kan också absorbera mycket av det potentiella gatulivet då risk finns att människor rör sig inom huset istället för på gatan.

En risk med höga hus är alltför stora odefinierade ytor framför husen vilka ofta fungerar avskräckande för folkliv. Vill man ha en befolkad miljö ska man i första hand utforma inbjudande gatumiljöer och offentliga platser. Detta kan göras med små avstånd, låga hastigheter, få nivåskillnader och god rumslig orientering.

Världskartan

Att sätta staden på kartan med en ikonbyggnad har under 2000-talets högkonjunktur varit ett vanligt förekommande argument för höga hus. Samtidigt menar många att det inte är höjden på husen som sätter staden på kartan. Många av de höga hus som byggs i världens stora (och mindre) städer tenderar att likna varandra. Med samma typ av byggnader i alla städer förloras idén med att vara speciell. Istället är det bevarandet av det karaktäristiska för staden som gör miljöer attraktiva. Många stora världsstä-

der som Paris, London, Barcelona kännetecknas av andra stadskvaliteter än höga hus. Ikonbyggnader av olika slag blir oftast ikoner på grund av sin arkitektur och inte sin höjd.

Manifestation

Vad är det som ska få synas i vår stad? Hur ska den här tidens maktstruktur synas i stadsbyggandet? Höga hus har alltid varit tecken på politisk, religiös och ekonomisk makt och styrka. Byggnader som genom historien manifesterat ståndsamhället och synt ovan de i övrigt låga husen har varit kyrktorn, slott, rådhus mm. I mitten av 1900-talet manifesterades folkhemmet med höga bostadshus. På 80-talet var det kontor och hotell som byggdes högt.

Ett högt hus fungerar också som marknadsföring av det företag det representerar. Man kan se en förflyttning från manifestering av det allmänna till att nu i första hand gälla privata intressen. Det innebär oftast slutna byggnader som inte är öppna för allmänheten. Om få höga byggnader tillåts blir symbolverkan stark i valet av det företag som får manifestera sitt varumärke i en hög byggnad. Om en grupp höga hus tillåts blir denna effekt mindre.

Landmärken

Landmärken är viktiga för orienteringen i en stad och bidrar till en intressant skyline. För god orienterbarhet är det viktigt att större stråk och viktiga platser utmärker sig. Landmärken hjälper till att skapa en känsla av att man förflyttat sig då man blir medveten om att man har passerat en viss plats. Denna form av orientering är viktigast för besökare eller nyinflyttade genom att de berättar var de viktiga platserna ligger. En väl fungerande mötesplats kan behöva symboler i den stora skalan, som utmärker platsen och syns på håll. Även i den lilla skalan, i gatunivå, finns för bra mötesplatser behov av symboler att orientera sig kring.

Skylinen markerar staden på avstånd och är viktig i den symboliska bilden av staden. En förenklad siluett av Göteborg med viktiga landmärken har till exempel länge marknadsfört Göteborg.

Utsikt

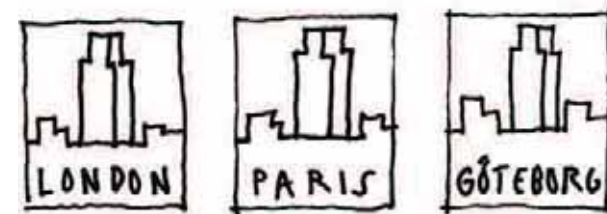
Utsikt är ett stort värde i ett högt hus. Lisebergstornet uppfördes för funktionen att ge utsikt. Lilla Bommen och ett av Gothiatornen vid Korsvägen har de högsta utsiktsplatserna öppna för allmänheten.

Ett höghus är dock en viss förlust av utsikt för dess grannar.

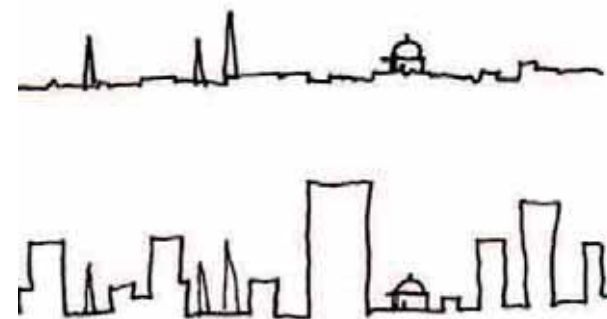
Funktion

Vissa höga byggnader måste för sin funktion vara höga, som vattentorn, tv-torn, silos, kranar, broar, skorstenar, mobilmaster och vindkraftverk. Dessa funktioner är till största del allmännyttiga. Bland övriga verksamheter kräver få en väldigt hög enhet. När det gäller bostäder eller kontor finns det sällan motiv i funktionen för att bygga högt.

Höga hus för bostadsändamål har visat sig mindre bra ur social synpunkt. Kontakten mellan ute och inne blir sämre vilket försämrar tryggheten. Enligt en äldre byggforskningsrapport Ut och lek så har det visat sig att förskolebarn som bor på femte våningen eller högre i ett hus, är utomhus avsevärt mer sällan än de som bor i de nedersta våningarna. Om bostäder ska inrymmas i ett högt hus är det extra viktigt att det finns bra uteplatser då det är svårt att få till tydliga gränser mellan det offentliga rummet och den önskade halvprivata gården. I kategorin boende så är hotell en funktion som enklare lämpar sig väl i höga hus.



Kan man bevara det unika i varje stad när liknande höga hus byggs över hela världen?



Vad ska sticka upp i staden?

PÅVERKAN

Här nedan redogörs för några av de aspekter som måste beaktas angående hur höga hus påverkar stadsmiljön.

Lokalklimat

En hög byggnad tar ner vinden från hög höjd och bildar virvlar vilket ökar vindhastigheten nere på gatan. Om avståndet till närmsta hus är mindre än husets höjd kommer vinden förstärkas ytterligare. Med hjälp av åtgärder som att bygga ut sockelvåningen, att sätta upp skärmtak o s v, kan vinden brytas eller minskas.

Höga hus kastar långa skuggor. I Sverige har vi under stor del av året ett lågt solstånd vilket medför att även låga hus skuggar gator och gårdar under stor del av dagen. På Manhattan har man en zoneringsprincip där man får bygga högre om man gör indrag från gatan i förhållande till hur högt man önskar bygga. Ett smalt torn skuggar varje plats under kortare tid än var ett lika högt bredare skivhus gör.

Rumslighet

En av de kanske viktigaste aspekterna med höga hus ur stadsmiljösynpunkt är miljön som skapas nedanför huset, där människor ska röra sig på gator

och torg. Ytorna kring många höga hus är stora och saknar rumsliga kvaliteter och avgränsningar. Byggnaderna ligger ofta som solitärer med stora öppna platser runt omkring.

Rumskänsla skapas i förhållandet mellan väggar, golv och tak. Generellt kan sägas att stadsmässigheten ökar ju mer väldefinierat ett gaturum eller en plats är. Känner man inte av rummets väggar upplever man inte heller rummet de avgränsar. *"I rumsbildandets konst ankommer allting på det ömsesidiga förhållandet, mycket lite på den absoluta storleken"* menade stadsplaneraren och arkitekten Camillo Sitte. Stora platser kan alltså behöva avgränsas med högre byggnader för att upplevas som ett väldefinierat rum.

Det är inte bara förhållandet mellan höjden på husen och bredden på gatan som spelar in. Hur ytan mellan husen är uppdelad, möblerad och befolkad påverkar intrycket. Trots ett väl definierat rum kan skalan bli för stor för den lilla människan. Det är extra viktigt invid höga hus och stora platser att behålla den mänskliga skalan i gestaltningen av entréväningar, avgränsningen av ytor, möblering och i alla övriga detaljer. Stora platser bör också planeras i lägen som kan förväntas bli väl befolkade.

Både Järntorget och Korsvägen i Göteborg måste på grund av sina funktioner som trafikplats, kollektiv-



Skuggan från Turning Torso i Malmö är lång men relativt smal och påverkar varje plats en kort tid. (www.eniro.se)



Höga hus kan också "ta ner" ljus (www.orebro.se)

trafikknutpunkt och torg vara stora till ytan. Mycket folk, bilar och kollektivtrafik gör att platserna inte känns öde och de höga byggnaderna, som ligger lite vid sidan av den mest befolkade ytan, hjälper till att avgränsa platsen rumsligt. Alldeles invid de höga husen upplevs ytorna däremot som odefinierade och öde.

Det finns lösningar på de ofta odefinierade ytorna i anslutning till höga hus, exempelvis kan man integrera höga hus i kvartersstaden som i New York eller Vancouver. Ett större avstånd mellan huskropparna kräver väl befolkade och trafikerade offentliga ytor.

I Stockholm (Hötorgsskraporna), Malmö (Kronprinsen) och Örebro (Krämaren) har man placerat höga fristående skivhus på en lägre byggnad som täcker hela kvarteret vilket möjliggör lokaler utmed hela gatan. Ytan ovanpå de låga byggnaderna blir lätt mycket vindutsatta och detta är inte heller särskilt vackert i stadsbilden. Skulle man kunna utveckla idén och göra en variant i nutida tappning?

Trafik

Om det höga huset innebär en ökad täthet innebär det också en högre belastning på befintliga trafiksystem. Höghus placeras därför med fördel nära platser

med goda kommunikationer. Kollektivtrafiken kan gynnas av ett större underlag resenärer vilket i sin tur gör kollektivtrafiken mer attraktiv, såvida det innebär tätare turer och fler linjer. Om tätheten ökar ligger fler målpunkter närmare varandra, på gång-, cykel- eller kollektivtrafikavstånd, vilket i bästa fall kan leda till ett minskat biltrafikarbete.

Det är ett regionalt mål att bygga tätt kring kollektivtrafikknutpunkter vilket även uttrycks i Göteborgs stads översiktsplan.

Kulturhistoriska värden

Det är ur många aspekter viktigt att bevara de historiska värden som karaktäriserar en stad, särskilt i de områden och miljöer som tydligt symboliserar dessa värden. Ett synligt historiskt djup ger staden karaktär. Detta kommer bland annat till uttryck genom stadens skala men också genom mer otydliga faktorer som minnen och känslor kopplade till upplevelsen av den fysiska omgivningen. Förändras skalan drastiskt i en miljö påverkar det upplevelsen starkt. Rumsligt kan en plats tåla en stor skala. För att platsens identitet och karaktär inte ska gå förlorad krävs förstudier i ett tidigt skede i syfte att identifiera viktiga kulturhistoriska värden som stödjande underlag vid utveckling och gestaltning.



Exempel på hur en lägre byggnad i gatunivå täcker hela kvarteret. De höga byggnaderna är indragna. Krämaren i Örebro (www.orebro.se)



Vancouver, höghus i kvartersstad. Foto Andrew Raun (<http://commons.wikimedia.org>)

GESTALTNING

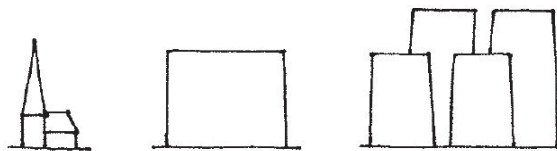
Typer

Höga hus kan delas in i tre grupper: *torn*, *skivor* och *grupper*. Dessa grupper kan i sin tur delas in i olika typer utifrån husets gestaltning. Man kan välja att förstärka höjden genom ett högt och smalt hus eller minska intrycket av höjd på håll genom ett bredare hus med mer satta proportioner.

Turning Torso i Malmö är utformat som ett solitär torn med stora öppna ytor runt sig. I Kallebäck kan man tala om en hög skivbebyggelse. Manhattan är ett exempel på höga hus i grupp.

Historiskt har man i Europa sett höghuset som ett stadsbyggnadselement som ofta uppförts som en solitär skulptural byggnad. I USA har man byggt högt för att öka exploateringen genom att utnyttja markytan maximalt, vilket istället gett en hög kvartersstad.

Variation i byggnadernas höjd gör ofta stadsmiljöer intressanta. Men blir kontrasterna för stora förlo-
ras relationen byggnaderna emellan och kan ge ett oharmoniskt intryck. Ett solitär torn i en i övrigt låg bebyggelse skapar stor kontrast. En grupp höga byggnader kan istället trappas ner mot den lägre bebyggelsen.



Torn, Skiva, Grupp (Caldenby, 1990)



Slätten, Dalsidan, Höjden (Caldenby, 1990)

Placering i landskapet

Landskapets topografi kan delas in i *slätt*, *dal* (sluttningarna) och *höjder*. I landskapsrummen bildar höjderna och dalsidorna väggar. Hög bebyggelse kommer att påverka landskapsrummen olika beroende på placering i förhållande till höjderna. Terrängens variation kan förstärkas, gömmas eller brytas upp genom byggnation. På slätten sticker hög bebyggelse upp som ett eget, nytt element utan koppling till den naturliga topografin. I dalen kan hög bebyggelse vara med och förstärka väggen i landskapsrummet. På höjden förstärker höga byggnader höjderna. Det finns ofta en önskan om att placera höga hus med stöd i höjder eller att stödja och förstärka höjderna med höga hus.



Turning Torso sticker upp som en gigantisk spira ur den i övrigt låga bebyggelsen. På håll finns det ingen relation mellan den låga kvartersbebyggelsen och det höga tornet. (HSB)



Bebyggelsen kring Eriksberg i Göteborg, upplevs som ett kluster av höga byggnader. Det finns en harmoni och en dynamik i höjdvariationerna där byggnaderna förhåller sig till varandra.

Figur/Bakgrund

Ska den höga byggnaden sticka ut eller ska den smälta in i bebyggelsen? En stad behöver bestå av bebyggelse som fungerar som bakgrund där vissa byggnader kan sticka ut som figurer. Mellan bakgrund och figurer måste det finnas en bra balans. Utan bakgrund blir vår upplevelse orolig.

Många offentliga solitära byggnader sticker ut från kvartersstaden och den traditionella rumsligheten. Detta har inget att göra med att de är så mycket högre. Bakgrundsbebyggelsen behöver alltså inte nödvändigtvis vara låg och "figur"bebyggelsen behöver inte vara hög. Det ligger mer i uttrycket och gestaltningen.

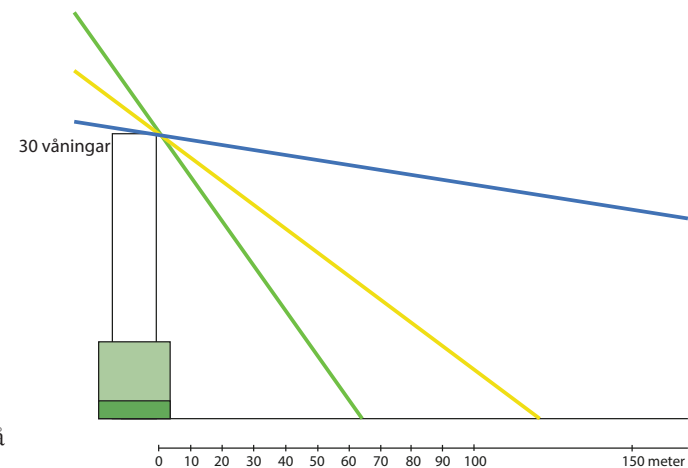


Kyrktorn och Skans som utropstecken mot stadens sammansatta bakgrund (Caldenby, 1990)

LOKALKLIMATET

Göteborg har ett kustklimat med både milda vintrar och somrar. Läget nära kusten innebär att staden är utsatt för vind, förhärskande vindriktningar är sydväst och nordost.

Göteborg har runt 1800 soltimmar per år. Under sommarhalvåret är dagarna långa, runt 18 timmar i juli med en middagssolhöjd på +55 grader över horisonten, medan dagarna under vintern är korta, bara runt 6 timmar i december och januari, med en middagssolhöjd på ca +9 grader. En ökning med 5 våningar (eller 15 m) ger sommartid en 10 m längre skugga på marken mitt på dagen. Vintertid ger samma ökning i höjd nästan 100 m längre skugga på marken.

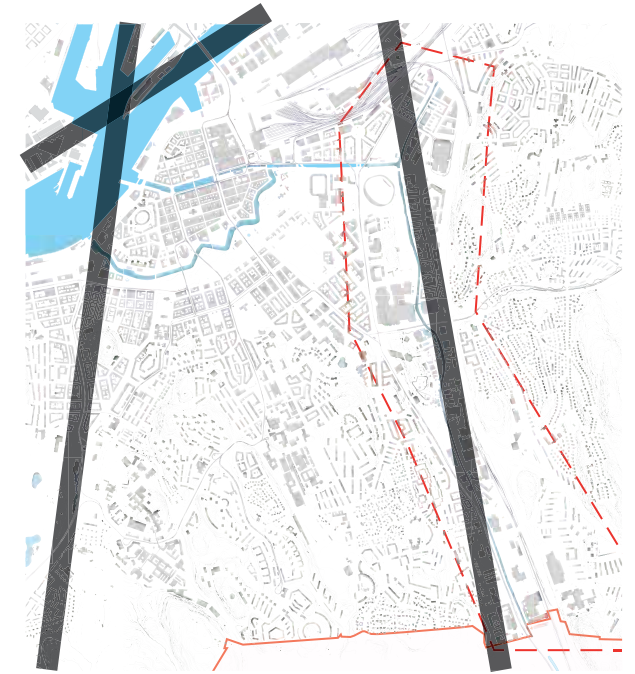


Skuggans längd på marken vid olika årstider för ett hus som är 90 meter (ca 30-våningar). Det ger mitt på dagen i juli en skuggbild som är 65 m lång. I april är samma skuggbild 120 m och i december nästan 500 m.

Del 2 - Platsen - Mölndalsåns dalgång

LANDSKAPET

Göteborgslandskapet är dramatiskt. Det kuperade landskapet är karaktäristiskt med dalgångar som bryter älven på tvären. Utredningsområdet ligger längs Mölndalsån och dess dalgång, i södra delen ramas området in av bergshöjder medan norra delen av området framför allt har stöd av en bergshöjd i öster.



Topografisk karta med dalgångar utmärkta i mörkgrått.

HISTORIK

Byggnadstradition i Göteborg

Göteborg började byggas längs Göta älvs stränder och på den platta marken i slättlandskapet. Det var först under 1900-talet som bergen började bebyggas. Bebyggelsen följer idag landskapet och är huvudsakligen låg. Inom Vallgraven finns det knappt någon byggnad över fem våningar. Landshövdingehusområdena är tre våningar. I Vasastaden och Johanneberg är grundförhållandena bättre och husen är högre. De högsta byggnaderna i Göteborg ligger i slättlandskapet och är främst uppförda som solitära torn.

Industrierna vid ån

Området längs Mölndalsån och södra landsvägen från Göteborg var länge jordbruksmark. I slutet av 1700-talet började köpmän och industriidkare köpa upp mark mellan ån och vägen, och industrialiseringen av Mölndalsåns dalgång tog sin början. Såpsjuderier, färgerier, bomullsspinnerier, tryckerier, garverier och brännvinsbrännerier etablerades i dalgången. Mot slutet av 1800-talet tillkom större etableringar. Under 1900-talet tillkom Kanolds chokladfabrik öster om Liseberg, som skulle bli en av Sveriges största i sitt slag. Ån bidrog med processvatten och fungerade som godstransportled till hamnen i Göteborg. En tid fanns även passagerar-

trafik på ån. Industrialiseringen till trots var ändå stora delar av Mölndalsåns dalgång fortfarande långt in på 1900-talet uppodlad jordbruksmark.

Huvudinfarten till Göteborg

Under 1900-talet förlorade Mölndalsån sin roll som transportled, och ån upphörde helt som allmän farled år 1953. Andra regioner i Göteborgsområdet tog över som centrum för industriell verksamhet, men Mölndalsåns dalgång har ändå bibehållit sin karaktär av ett intensivt stråk för handel och verksamheter med flera tydliga spår från den tidiga industrialiseringens tid.

Under 1900-talet breddades och förbättrades södra landsvägen mot Mölndal. 1907 öppnade spårvägslinjen intill vägen och trafikerade från början hela sträckan mellan Drottningtorget och Mölndals innerstad. Mölndalsvägen fungerade som huvudinfart till Göteborg från söder ända tills den successivt från 1960-talet, ersattes av motorväg E6 öster om Mölndalsån.

Danska Vägen, förbi Göteborg

Södra landsvägen (idag Södra Vägen söder om Korsvägen - Mölndalsvägen - Göteborgsvägen) var sedan lång tid tillbaka ett led i vägförbindelsen mellan Norge och Danmark. Detta var ju en ganska

kort sträcka före freden i Roskilde 1658 när Bohuslän var norskt och Halland danskt. Vägen, som kallades för Danska Vägen korsade Mölndalsån vid Kallebäcksbro ungefär där Örgrytemotet ligger idag. Den fortsatte i en dalgång mot nordost där den än idag heter Danska Vägen. Danska Vägen fanns som allfartslandsväg långt innan Göteborg i början av 1600-talet anlades i vass- och träskmarkerna vid Otterhällan och Kvarnberget.

Väggorsningen mellan Danska Vägen och vägen in till Göteborg, idag Korsvägen, var tidigt en knutpunkt för handel, hantverk och ett flertal krogar. Dessa kallades i folkmun för Galgkrogarna eftersom de låg utefter vägen till avrättningsplatsen vid Getebergsäng. Namnet återfinns i dag som namn på en spårvagnshållplats.

Järnvägen

Järnvägen i dalgången - Västkustbanan - byggdes ut på 1880-talet och förstatligades 1896. 1992 byggdes sträckan Göteborg - Kungsbacka ut till dubbelspår, vilket gjorde det möjligt att starta pendeltågstrafik.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT

De faktorer som bedöms relevanta att översiktligt förhålla sig till för att bedöma lämplighet för höga hus är landskapets topografi, bebyggelsens struktur och skala, kulturmiljö, siktlinjer, vyer och landmärken av särskilt värde, samt stadens tyngdpunkter och strukturerande stråk.

På följande sidor redovisas en generaliserad syn på dessa faktorer, som en del i metoden. Det ska påpekas att dessa generella bedömningar inte ska tolkas var för sig, avsikten är att skapa ett underlag för en samlad bedömning av lämplighet enligt metoden.

Skalan för lämplighet varierar för de olika faktorerna – negativt till neutralt, neutralt till positivt eller hela skalan från negativt till positivt.

Metoden genomförs i denna delen i två steg:

1. Rekommendera *generella* förhållningssätt till fysiska förutsättningar
2. Redovisa *specifika* förhållningssätt till platsens fysiska förutsättningar

Steg 1 och 2 görs samlat under rubrik *Förhållningssätt*, generellt förhållningssätt diskuteras i text och specifikt förhållningssätt redovisas i karta. Syntesen av dessa faktorer presenteras i nästa del (Del 3) och innebär en bearbetad helhetsbild i text och karta.

TOPOGRAFI

Landskapets topografi kan delas in i slätt, dal/sluttning och höjder. På slätten sticker hög bebyggelse upp som ett eget nytt element utan koppling till den naturliga topografin. I dalens kant kan hög bebyggelse vara med och förstärka väggen i landskapsrummet. Om höjden på husen i dalens kant överkrider den totala höjden på berget kan upplevelsen av landskapet påverkas betydligt mer än tidigare. På höjden förstärker höga byggnader höjderna.

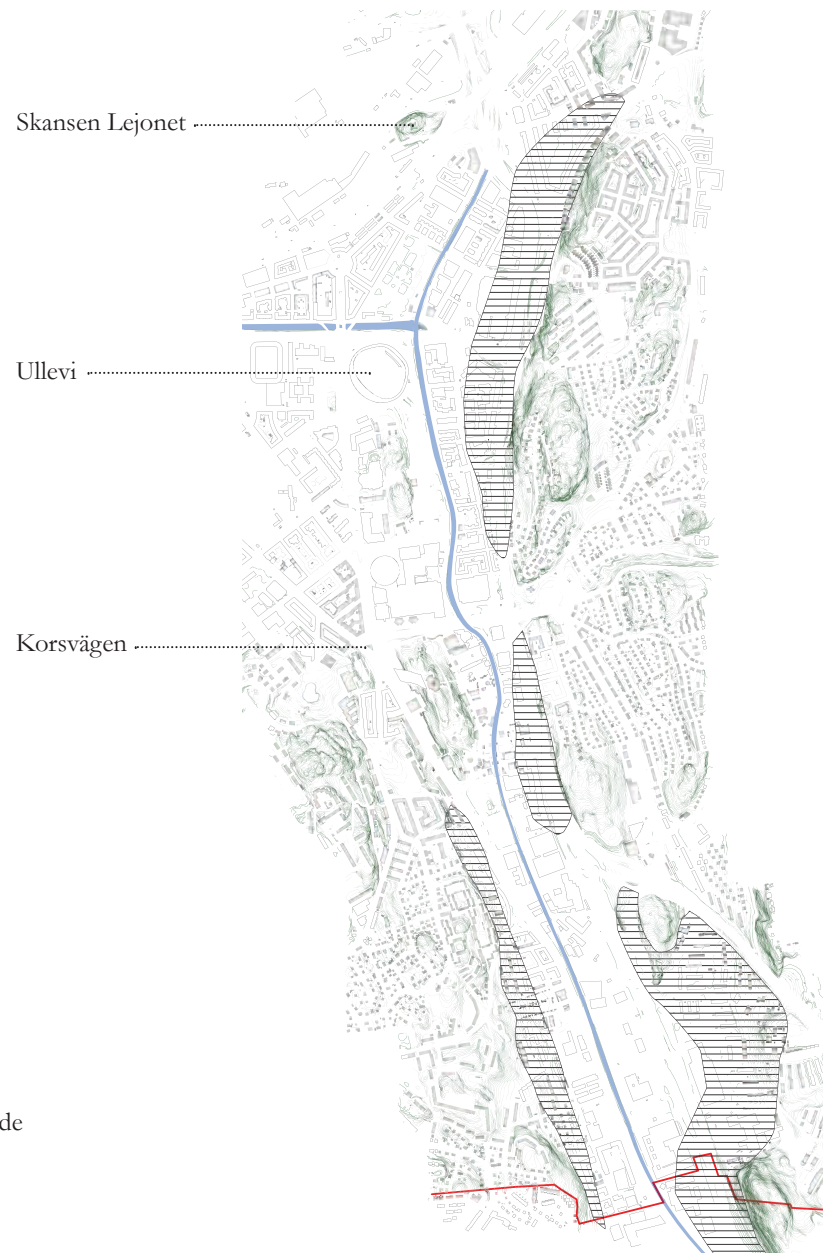
Förhållningssätt

Förhållningssättet föreslås vara att den naturliga topografin inte ska döljas eller visuellt försvagas, den får däremot gärna förtydligas. Enstaka högre byggnader tar stöd i topografin istället för att omotiverat placeras på slätten. En väl avvägd rytm av högre hus stödjer höjdranden, och höjden stödjer husen. Ifall högre hus planeras än den totala höjden på berget ca + 70 meter (RH 2000) ska det särskilt prövas för att utreda påverkan på landskapet. Lämpligheten för höga hus på landskapets slätt är låg, placerade i grupp skapas emellertid en egen topografi som kan öka lämpligheten. Lämpligheten på höjderna är låg, höghus här skapar landmärken vilket kräver att behov av en markering finns, annars förtas tydligheten. Höjder kan bebyggas för att tydliggöra topografin, men hushöjder under 10 våningar föreslås.



område med stöd för tillkommande hög bebyggelse

topografi

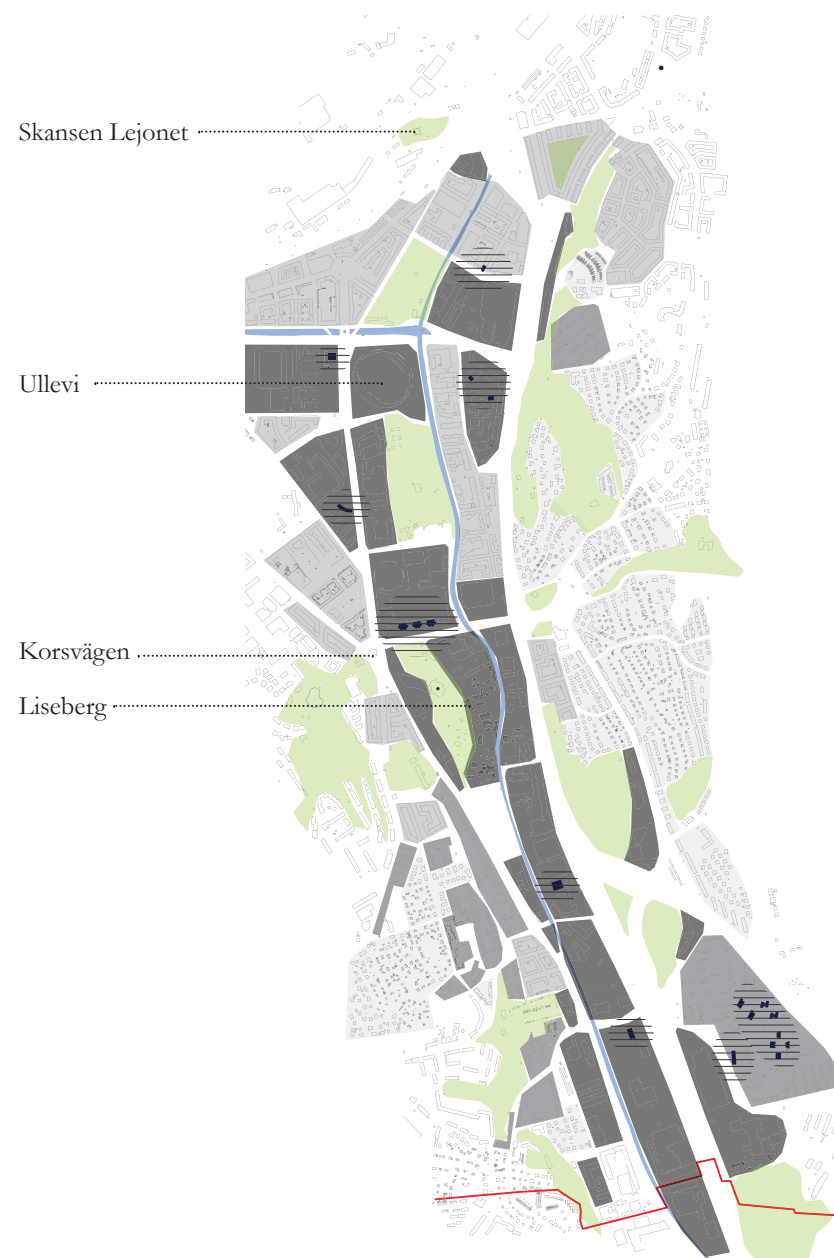


BEBYGGELSESTRUKTUR OCH SKALA

Bebyggelsen delas in i olika kategorier med avseende på bebyggelsestruktur och med avseende på hus-höjd. De strukturer som redovisas är småhus, kvarterstad/rutnätsstruktur (hus längs gatan), lamell/skivhus/punkthus (friare förhållande till gatan) samt storskaliga och strukturellt komplexa områden. Områden med befintliga höga hus redovisas. Avsikten med indelningen är att visa var bebyggelsen är mer och mindre känslig för komplettering med höghus.

Förhållningssätt

Förhållningssättet föreslås vara att småhusstrukturen är mycket känslig för kompletteringar med höghus, att kvarterstad/rutnätsstruktur kan vara något känslig men ändå lämplig för komplettering med höghus på rätt sätt, att strukturer med lamell/skivhus/punkthus är mindre känsliga och att storskaliga och strukturellt komplexa områden är relativt tåliga för kompletteringar med höghus. Områden kring befintliga höga hus ger visst stöd för tillkommande höga hus.



KULTURMILJÖ

Ett flertal miljöer och byggnader utmed Mölndalåns dalgång besitter kulturhistoriska värden som representerar stadens eller stadsdelens unika karaktär på en lokal såväl som nationell nivå.

Förhållningssätt

Förhållningssättet till dessa miljöer föreslås vara att särskild hänsyn ska visas vid förändring och nyexploatering, eftersom dessa miljöer bedöms som mer komplexa och känsliga stadsrum. Riksintressanta miljöer föreslås tolkas som mer känsliga.

Utveckling inom dessa områden bör ske med stor medvetenhet om den nyttillkommande bebyggelsens potentiella påverkan och inverkan på sin omgivning. Genom att angöra platsen med ett formspråk som bär anknytning till platsens karaktär kan dess identitet stärkas och ytterligare manifesteras. I andra fall kan den samlade bedömningen av platsens kulturhistoriska kvaliteter, stadsbildens struktur och skala vara av sådan art att en skalförskjutning bedöms som olämplig. Lämpligheten med höga hus med tanke på kulturmiljövärden bör därför studeras närmare i varje enskilt fall.



kulturhistoriskt intressant miljö bedömt som riksintesse

kulturhistoriskt intressant miljö

Skansen Lejonet

Ullevi

Korsvägen

Liseberg

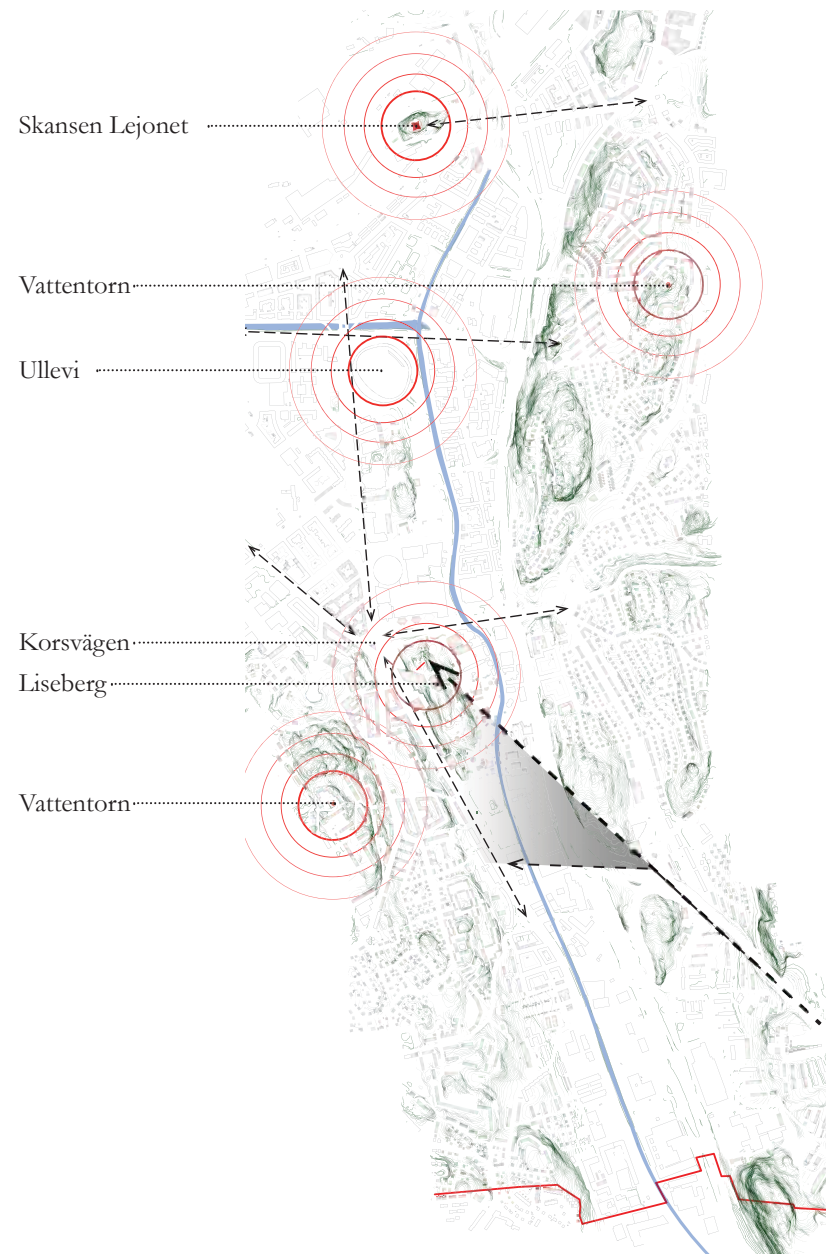


SIKTLINJER, VYER OCH LANDMÄRKEN

Viktiga siktlinjer och vyer markeras, fokus ligger på de mest frekventerade ytorna i stråket, det vill säga vägarna. De landmärken som märks ut i detta sammanhang är kulturella och historiska element som hör till det gemensamma och som tydligt påverkar mer än enbart rumsligt/gestaltningssamt. Avsikten är att uppmärksamma siktlinjer, vyer och punkter som är viktiga för orienterbarheten och upplevelsen av staden på håll.

Förhållningssätt

Förhållningssättet föreslås vara att denna typ av landmärken respekteras, samt att utpekade utblickar är viktiga genom att de skapar förståelse för hur staden ser ut och genom att de möjliggör att staden annonseras. Man ska i möjligaste mån uppleva Göteborg när man färdas i de viktiga stråken. Värdefulla siktlinjer och vyer är känsliga för bebyggelse, en gles höghusstruktur kan dock vara bättre än en låg och tätare bebyggelse. Det kan vara lämpligt med ett fondmotiv i slutet av en siktlinje.



TYNGDPUNKTER OCH STRUKTURERANDE STRÅK

Starka tyngdpunkter eller noder inom området pekas ut, på denna övergripande nivå handlar det om viktiga platser, korsningar mellan större gator och vägar samt viktiga entréer till staden. Strukturerande stråk avser större vägar som verkar och har verkat strukturerande på staden. Det finns motiv att markera och förstärka både tyngdpunkter och stråk, en kombination kan dock innebära en otydlighet i stadsbilden och ge ett rörigt intryck.

Förhållningssätt

Förhållningssättet föreslås vara att starka tyngdpunkter är viktiga för orienterbarhet och läsbarhet av staden. Starka tyngdpunkter kan med fördel förtydligas och markeras med höghus. Det kan finnas ett värde i att markera de starkaste stråken, men det bör undvikas i anslutning till de tyngdpunkter som ska framhävas särskilt.

 Område med stöd för tillkommande hög bebyggelse

 Tyngdpunkter

 Strukturerande stråk



Del 3 - Syntes

LÄMPLIGHET

Metodens princip är att syntetisera de förhållnings-sätt som redovisas under rubrik "Förhållnings-sätt" genom att lagra dem över varandra. De olika förhållningssätten har dock olika vikt, och för att få en rättvisande bild kan en överlagring inte göras utan att samtidigt vikta aspekterna. Dessutom är bedömningarna grova och generaliserande, de får därför ses som ett underlag för den sammanvägda och bearbetade helhetsbilden.

Högre bebyggelse bör placeras med stöd i landska-pet, det innebär att bebyggelsen kan placeras vid dalsida och förtydliga landskapsrummet eller på höjder för att understryka eller dramatisera landska-pet. Det innebär också att höga hus inte ska placeras på slätten utan starka motiv. Placerade i en dalgång som i södra delen av aktuellt område så kommer höga hus att utjämna den naturliga topografin vilket kan upplevas som att landskapet blir mindre varierat och intressant.

I norra delen av området, norr om Örgrytemotet, har dalgången breddat sig och det aktuella stråket förhåller sig istället bara till en dalsida, i öster. Här kan höga hus beroende på höjd och placering för-stärka eller motverka landskapets topografi. Höga hus kan placeras längs dalsidan och utformas så att

landskapets värden behålls eller förstärks. Om höjden på bebyggelsen överskrider den totala höjden på berget riskerar man att ytterligare minska tydligheten i landskapet.

I mellersta delen av området, i höjd med Liseberg, smalnar dalgången av och höga hus i dalgången riskerar att släta ut landskapet, här samverkar inte höghus på ett alldeles önskvärt sätt med landskapet. Viktiga siktlinjer och vyer utgör starka motiv för en restriktiv hållning till bebyggelse som påverkar dessa negativt.

I södra delen av området, i höjd med Kallebäck, öppnar sig dalgången och höga hus placeras med fördel längs dalsidorna. Vid dalsidorna ger landska-pet stöd för höga hus, placering och utformning bör studeras så att byggnaderna samverkar med landska-pet och inte förtar dramatiken som finns i topo-grafin. I dalgångens mitt riskerar höga hus att släta ut landskapet. Dalgångens mitt bedöms ändå tåla högre hus i någon mån, men skalan bör hållas ner och placeringen bör motiveras ex av att de markerar tyngdpunkten eller huvudstråket.

Örgrytemotet, Ullevimotet och Olskroksmotet utgör stora entrépunkter till Göteborgs city och kan med fördel framhävas genom att höga hus byggs. Dessa tyngdpunkter i kombination med de

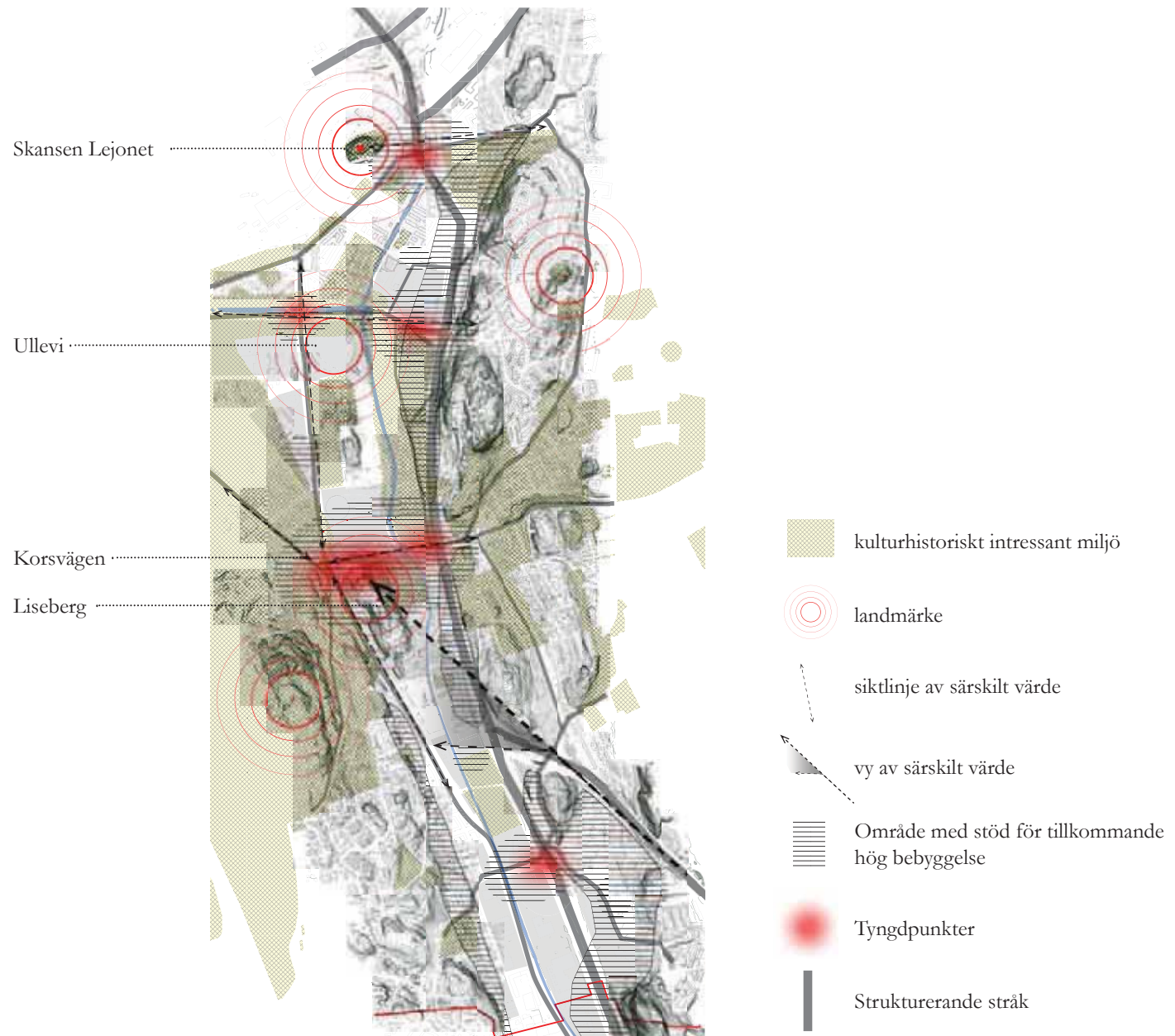
förutsättningar som landskapet här ger motiverar att bebyggelsens skala och täthet ökas ytterligare. I anslutning till dessa punkter bör hållningen vara mer restriktiv för att öka tyngdpunkternas tydlighet.

Lämplighetens innebörd

Vissa områden är mer lämpliga för höghus och andra är mindre lämpliga. Nästa fråga blir hur detta ska ta sig uttryck, i princip finns tre olika förhåll-ningssätt att göra detta:

- Bygg högre där det är lämpligt med höghus och lägre däremellan
- Bygg tätare där det är lämpligt med höghus och glesare däremellan
- Bygg högre och tätare där det är lämpligt med höghus, och lägre och glesare däremellan.

Utgångspunkten är att en hög lämplighet motiverar både högre och tätare placering. Det skapar mest tydlighet och gör därför staden mer läsbar och orienterbar.



Del 4 - Stadsbyggnadskvaliteter

Höga hus i Mölndalsåns dalgång ska bidra till att stadsqualiteterna i området stärks. I denna den fjärde delen av planeringsunderlaget har ställningstaganden hämtats för Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg och kapitlet om stadens fysiska miljö. Nedan beskrivs vilka kvaliteter som ska eftersträvas.

KULTURMILJÖ

Ett flertal miljöer och byggnader i Mölndalåns dalgång besitter kulturhistoriska värden som representerar stadens eller stadsdelens unika karaktär på en lokal såväl som nationell nivå.

- Ny arkitektur ska möta befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt, på skalan från att efterlikna till att kontrastera.
- Tornets placering ska göras på ett sådant sätt att det inte döljer kulturhistorisk värdefulla byggnader ifrån viktiga siktlinjer
- Höjden och uttrycket i den nedre delen av byggnaden (gatubild och ögonhöjd) bör anpassas till den omkringliggande bebyggelsen



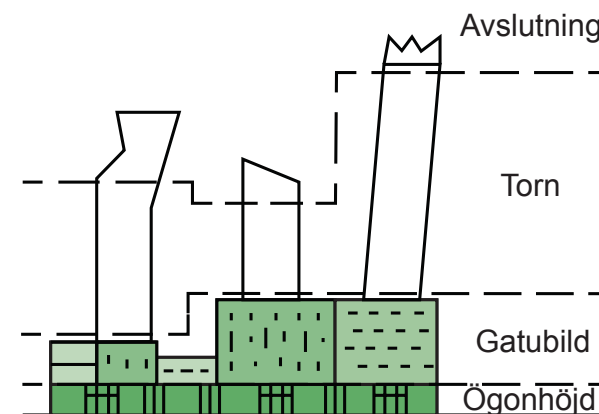
Höjden och uttrycket i den nedre delen av byggnaden bör anpassas till den omkringliggande bebyggelsen

SKALA OCH TÄTHET

Ett högt hus ska bidra till en högre täthet och ge underlag för fler människor inom samma yta. Ökad täthet ger fler människor i rörelse och ger ett bättre underlag för handel, service och nöjesliv. Detta sätter höga krav på utformningen av bottenvåningen i höga hus.

- De höga husen bör kunna upplevas i fyra delar, ögonhöjd, gatubild, torn och avslutning. Detta för att skalan ska kunna anpassas till omgivningen på ett ordnat sätt.
- Nya höga hus bör ingå i en finmaskig kvartersstruktur.
- Genom en lämplig höjd på den nedre delen (ögonhöjd och bottenvåning) skapas en koppling till människorna längs gatan. Höjden på den nedre delen bör vara i tre till åtta våningar och ska anpassas efter höjder på omgivande byggnader och gaturummets bredd.
- Funktionerna som placeras i ögonhöjd ska sätta vardagslivets användning i fokus och ska möjliggöra lokaler särskilt längs befintliga stråk.

- Tornet, som är det som upplevs som den höga delen av byggnaden. Den bör vara "slankt" max 700 m² bruttoarea per plan, bla för att minska skuggningen under en längre tid och säkerställa möjligheten att se himmeln när man går på gatan. "WSP-huset", "Skanska skrapan" och "Hotel Post" är mellan 500-600 m² och Gothia Towers är mellan 800-900 m². Tornet bör till största del vara inskjutet från den nedre delen minst 3 meter och bör placeras minst 25 meter från nästa höga torn för att inte upplevas som en vägg.
- Avslutningen på tornet ska vara karaktärsfull och bidra till stadssiluetten. En väl genomtänkt nattbelysning är också av stor vikt.



Höga husen bör delas in i fyra delar; ögonhöjd, gatubild, torn och avslutning



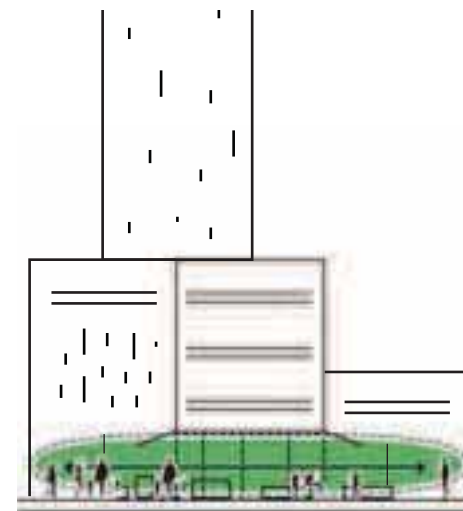
Undvik "skivor" som saknar Sockelns koppling till gaturummet (Källa: Google)

OFFENTLIGA RUMMET

Ett aktivt gatuliv i ögonhöjd är viktigt för att det offentliga rummet ska upplevas trygga och trivsamma. Kopplingarna mellan byggnaden och gatan är särskilt viktig när man bygger höga hus, då avståndet mellan de boende/arbetande i tornet och människorna på gatorna blir längre.

- Lokaler i ögonhöjd ska finnas längs befintligt starka stråk.
- Entréer bör placeras tätt längs dessa stråk, gärna minst var 10 meter, för att främja möten mellan människor.
- Fasaden bör vara förhöjd i ögonhöjd till minst 4 meter och minst 70% av fasadlinjen ska bestå av lokaler för verksamheter och bör glasyddas upp för att skapa en stark koppling mellan inne och ute.
- Infarter till bilparkering, godsleveranser ska så långt som möjligt placeras på baksidor. Om ovanjordparkering planeras ska den placeras så att lokaler hamnar framför ut mot gatan. Angöringsplats ska finnas och parkeringsplats för rörelsehindrad ska kunna ordnas efter behov 25 meter från entréer.

- En bred trottoar med plats för gångtrafik och möbleringszon bör finnas. Utformning bör vara utformad för att kunna vara attraktiv under alla årstider.
- Tillräckligt mått på gaturummet ska finnas för att säkerställa ett effektivt transportnät i området. Kollektivtrafik, cykel och gång ska prioriteras.



Lokalerna i ögonhöjd ska öppna sig mot stråken längs gatan (Bearbetning av bild av Gehl Architects för STUP Centralenområdet)



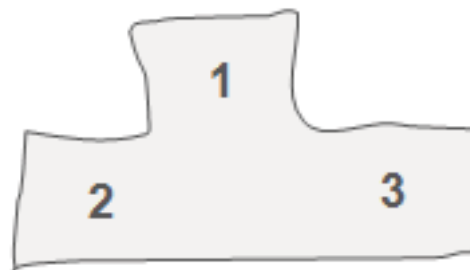
Entréer bör placeras tätt

SKÖNHETEN

Stadens skönhetsvärden ska uppmärkas vid byggnadet av höga hus, det innebär en anpassning till omliggande bebyggelse och till detaljer i närheten.

Höga hus ställer extra höga krav på arkitektonisk kvalitet, kreativitet, innovation och variation. Vilket bidrar till att skapa en attraktiv stad.

- Vid byggnation av höga hus bör en arkitekt-tävling i något slag genomföras. Detta är ett sätt att säkerställa höga arkitektoniska kvaliteter. Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret ska vara med i bedömningen av inkomna förslag.
- Utformningen av byggnader ska bidra till att stärka den konstnärliga dimensionen i rumsskapandet genom att t. ex. stärka kopplingen till en offentlig plats.
- Tornen ska utformas slanka och inte placeras för tätt. Avståndet mellan två torn bör vara minst 25 meter för att inte upplevas som en vägg.
- Avslutningen på alla höga byggnader ska vara karaktärsfull och bidra till stadssiluetten. En väl genomtänkt nattbelysning är också av stor vikt.



Tornen ska utformas slanka och inte placeras för tätt. Avståndet mellan Gothia Towers är ca 12,5 meter.

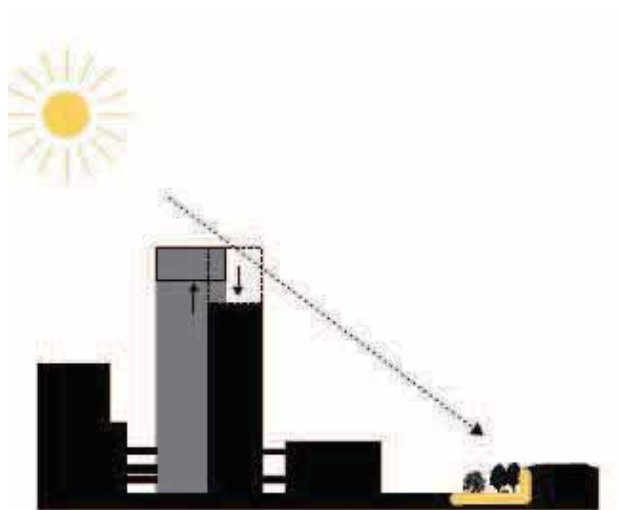


Avslutningen på höga hus ska gestaltas med en medvetenhet och vara karaktärsfull, för att bli en del av stadssiluetten

VATTEN OCH DET GRÖNA

När man bygger höga hus bidrar det till en ökad koncentration av människor, vilket ställer större krav på de gröna och blå miljöerna i området. Området längs Mölndalsån, norr om Örgrytevägen, används som ett rekreationsstråk. Söder om Liseberg ska detta stråk utvecklas i samband med kommande byggnationer utmed ån. I samband med att det byggs höga byggnader i området bör det säkerställas någon strategiskt bra yta för att göra en eller fler mindre bostadsnära parker.

- Höga hus bör placeras så att skuggning begränsas i platser och parker längs grönstråket vid Mölndalsån.
- Genom att bygga höga hus i en kvarterstruktur skapas möjlighet att det anläggas privata grönaplatser på innergårdar, tak och terasser inom kvarteret.
- Parkerna bör innehålla plats för vila och möten.
- Gröna tak och väggar ska ses som en möjlighet för att öka andelen grönska i området.



Höga hus bör placeras så att skuggning längs grönstråket vid Mölndalsån minimeras (Lokalklimaanalyse Centralenområdet, asplan viak, 2015)



Grönstråket vid Mölndalsån ska tas till vara

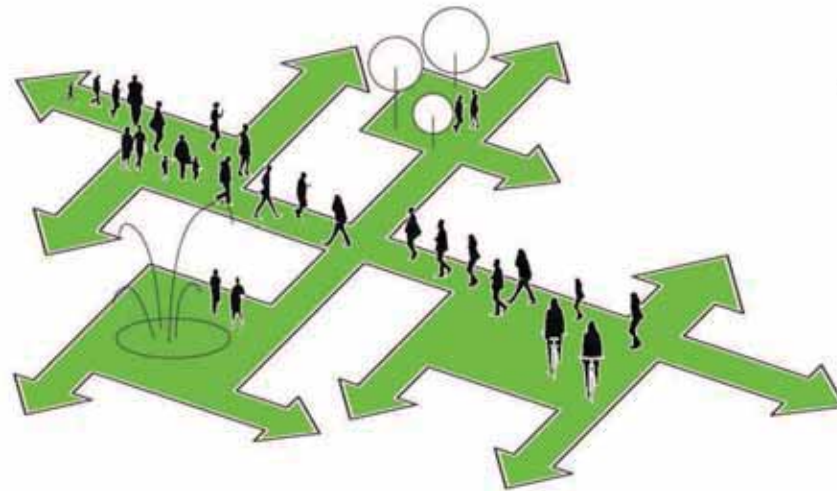


Gröna väggar och tak kan öka andelen grönska i området

RÖRELSE OCH SAMBAND

Bebyggelsestrukturen i Mölndalsgångens dalgång är till stor del blandning kvarter/rutnätsstad och strukturellt komplexa områden, t ex tidigare industriområden.

- Genom att utgå ifrån en kvarter/rutnätsplan med finmaskig struktur skapas många förbindelser och skapar möjlighet till ett effektivt transportnät.
- Trafiken i området ska utvecklas med kollektivtrafiken, cykel och gång som bas.
- Funktionerna i ögonhöjd ska placeras mot gator dit tillgängligheten är stor och bidra till att förstärk dessa stråk.
- Placera tornen i kvarteret för att underlätta orienterbarheten i området.
- De höga byggnaderna ska bidra med kvaliteter som saknas i området.
- En funktionsblandning i byggnaderna skapar en levande stadsdel under större delen av dygnet.



Finmaskigt fotgängarnät



Sammanhängande cykelstråk



*Attraktiv gatumiljö
(Gehl Architects för STUP
Centrallenområdet)*

HÅLLBART BYGGANDE

Göteborg har ett kustklimat med både milda vintrar och somrar. Läget nära kusten innebär att staden är utsatt för vind, förhärskande vindriktningar är sydväst och nordost. Under vintern kommer också förhärskande vinder söderifrån i de smala dalgångarna in mot centrum. Lokala vindar kommer också söder ifrån längs Mölndalsån.

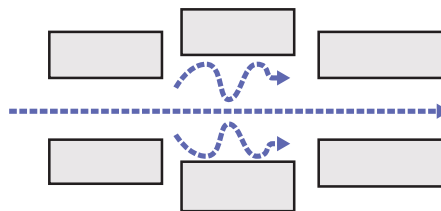
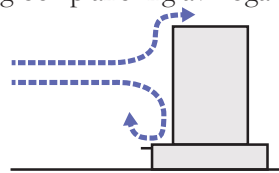
Höga hus har en förmåga att plocka ner vind och skapar lätt ett blåsig gatuum. Om tornet förskjuts inåt från den nedre delen av byggnaden, minst 3 meter, hjälper det till att minska vinden i gatuummet. Även skärmtak, överhäng och stora entréer kan bidra till att bryta ner vinden.

- Då det i området är en dålig luftmiljö är det viktigt att ta reda på hur de höga byggnaderna påverkar vindarna för att inte stänga inne luftföroreningar.
- Studier om hur de höga husen påverkar lokalklimatet måste göras i varje enskilt fall.
- För att undvika långvarig skuggning ska byggnaderna vara slanka och bör vara max 700m² bruttoarea per plan.
- Flera torn bör inte placeras för nära varandra för att minska risken för att det upplevs som en hög vägg. Avståndet mellan två torn bör vara minst 25 meter.

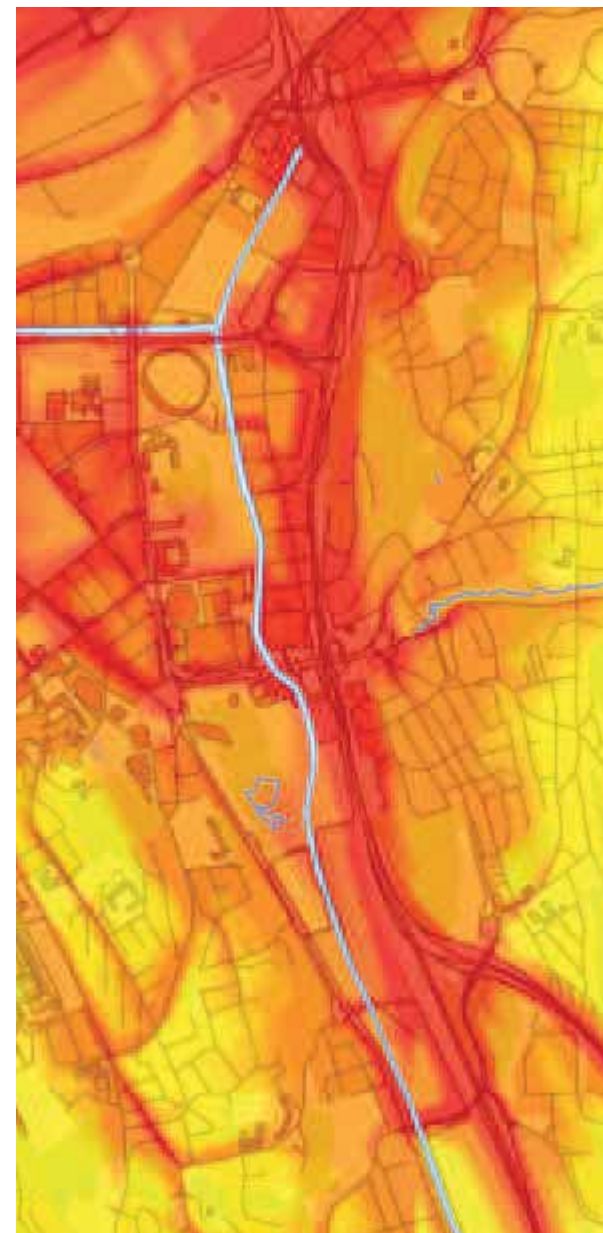
Röster höjs ibland som menar att höga hus inte är långsiktigt hållbara. Därför ställs höga krav vid byggnation i fråga om effektivt utnyttjande av resurser, högkvalitativa material, inivativa och långsiktigt hållbara konstruktioner.

Höga hus har även en strategisk roll i den ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarheten i staden. En högbyggnad med ett varierat innehåll som byggds för att kunna anpassas efter ett olika användade främjar en sammanhållen stad och uppmuntrar till en fotgängar och kollektivtrafik orienterad livsstil.

- Ett effektivt resursutnyttjande, varierat och anpassningsbart innehåll ska beaktas vid utformning och planering av höga hus.



Utformningen av byggnader ska göras medvetet för minimera negativ påverkan av vind i gatrummet



Beräknade kvävedioxidhalter, NO₂. Rött betyder att miljö kvalitetsnormen för NO₂ överskrids

Del 5 - Riktlinjer

Höga hus har ett stort influensområde och placering och volym måste ägnas särskild omsorg. Om de stadsbyggnadskvaliteter som beskrivs i del fyra av planeringsunderlaget anser Göteborgs Stad att höga hus kan tillåtas i Mölndalsåns dalgång.

Stadsbyggnads kvaliteterna som ska beaktas:

- Kulturmiljön
- Skala och täthet
- Offentliga rummet
- Skönhet
- Vatten och det gröna
- Rörelse och samband
- Hållbart byggande

Gestaltningen av höga hus är av stort intresse och om förslaget bedöms lämpligt att pröva i detaljplan krävs noggranna stadsbildsstudier och gestaltungsstudier innan ett slutligt ställningstagande görs.

SAMMANVÄGNING

Området delas in i fem bedömningsnivåer. Två är grå och ska tolkas som olika grader av att höga hus inte är lämpligt. Den mörkare innebär att höghus bedöms olämpligt och den ljusare att belysta aspekter inte ger stöd för höga hus. Tre är röda och ska tolkas som att belysta aspekter ger olika grader av stöd för höga hus. Den ljusaste innebär generellt att

vissa aspekter talar för medan andra emot, den mellanljusa innebär att stöd bedöms finnas för höga hus och den mörka innebär att höga hus bedöms kunna bli ett klart positivt inslag i stadsbilden. Höjden av de nya byggnaderna måste särskilt studeras om de överskrider den totala höjden på bergen i omgivningen, ca + 70 meter (RH 2000).

Observera att bedömningen gäller lämplighet enbart med avseende på övergripande aspekter.

- | | |
|---|--|
| 1 | Klart motiv finns. En tät struktur av höga hus bedöms som lämpligt. |
| 2 | Motiv finns. En relativt tät struktur av höga hus bedöms som lämpligt. |
| 3 | Visst motiv finns. En glesare struktur av högre hus kan vara lämpligt. |
| 4 | Motiv för höga hus är svaga. Restriktivhållning för höga hus föreslås. |
| 5 | Olämpligt för hus med mer än ca 10 våningar * bör ej provas vidare. |

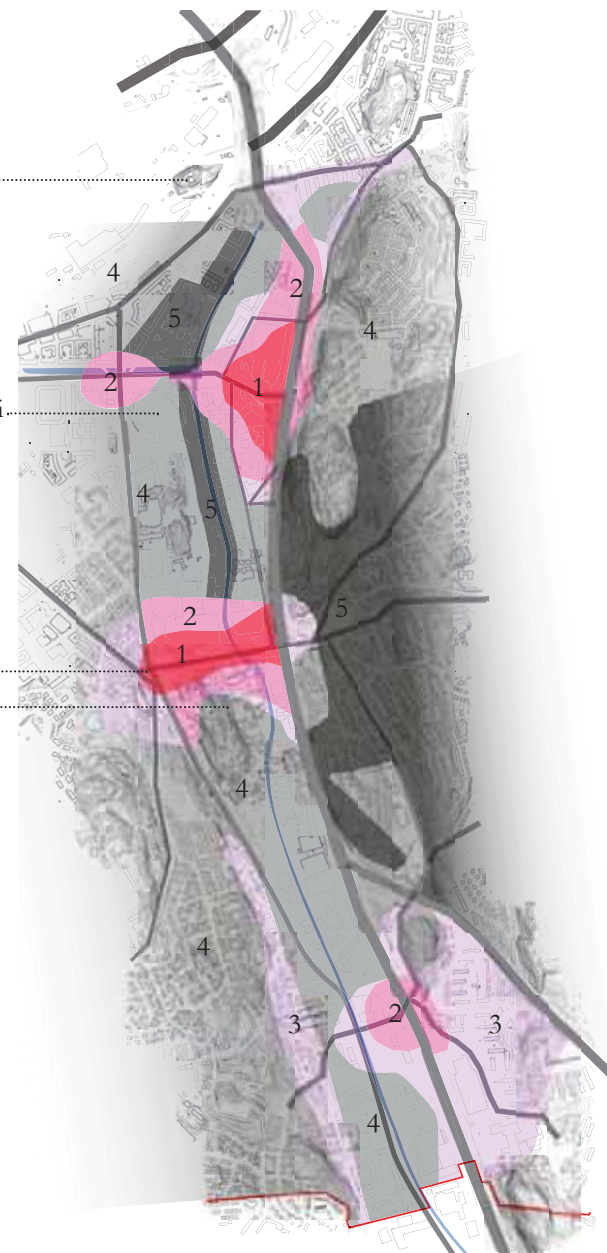
* Se sida 4 om resonemang om normalhöjd på stadens bebyggelse.

Skansen Lejonet

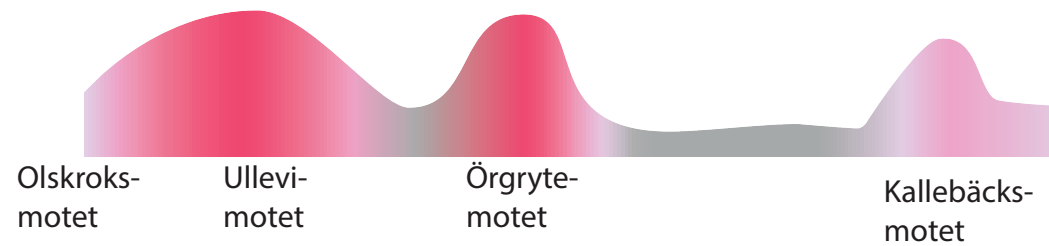
Ullevi

Korsvägen

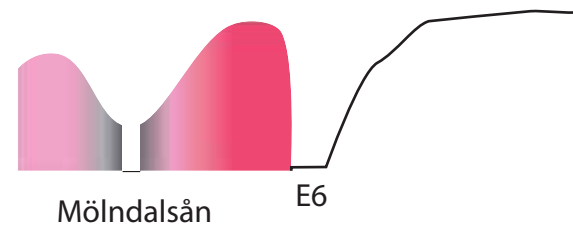
Liseberg



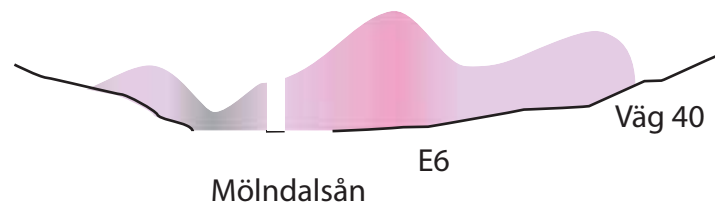
Sektion norr-söder längs E6



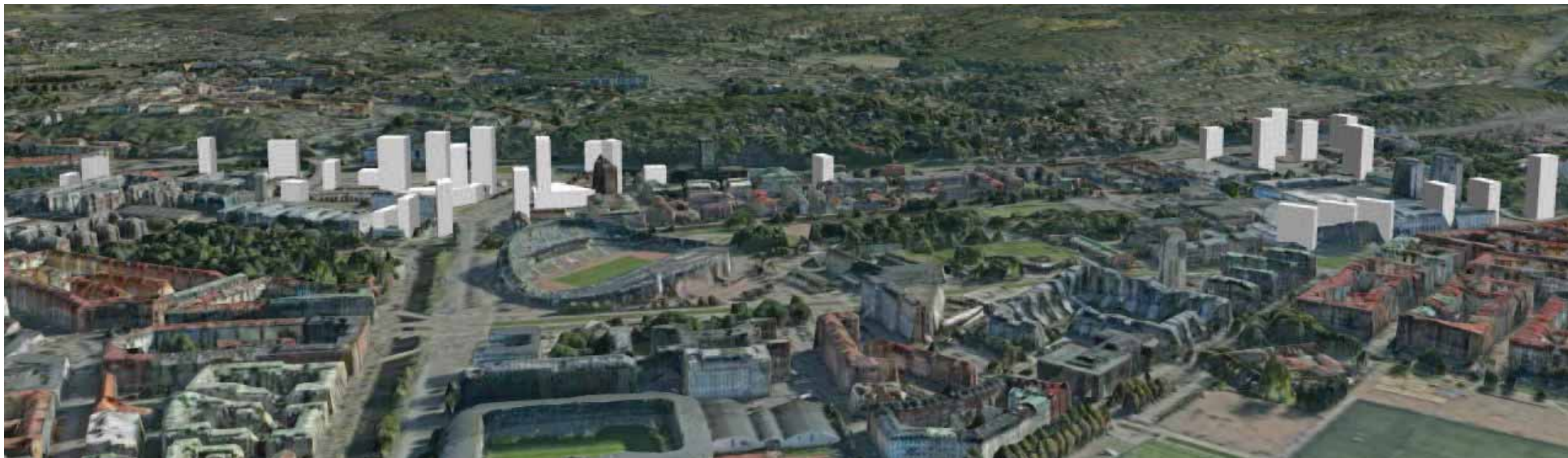
Sektion väst-öst vid Ullevimotet



Sektion väst-öst vid Kallebäcksmotet



Sektionerna illustrerar en täthet och en höjd inom de olika bedömningsområdena. Där det mest röda illustrerar en tätare struktur av höga hus.



Som illustration för en tänkbar utveckling enligt riktlinjerna, perspektiv från väster över norra och mellersta delen av området.



Som illustration för en tänkbar utveckling enligt riktlinjerna, perspektiv från sydväst över södra och mellersta delen av området.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

STADSBYGGNADSKONTORET, KÖPMANGATAN 20, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG TEL 031-368 00 00

E-POST:SBK@STADSBYGGNAD.GOTEBORG.SE WWW.STADSBYGGNAD.GOTEBORG.SE