



“Hedenmodellen betyder Robin Hood. Billiga hyresrätter finansieras av dyra bostadsrätter i samma hus”

Vinter på entrétorget mot Bältesspännarparken



Fotbollsfest på entrétorget mot Bältesspännarparken

HELHETEN

Staden är människans mest komplexa skapelse. Det är också i städer som merparten av alla de tekniska, sociala och kulturella förändringar som påverkat vår civilisation vuxit fram. Det beror på människans förmåga att lära av varandra. Vi står på andras axlar när vi sträcker oss efter framtidens lösningar. Detta blir så mycket lättare när vi har andra människor omkring oss. Människor att lära av, men också att agera med; handla, producera och diskutera. Staden, inte minst Göteborg, har till stora delar vuxit med sin handel med omvärlden och idag i allt större utsträckning av sin egen ekonomiska dynamik.

Det är närheten mellan människorna som gör detta möjligt. Närheten är mer central än tätheten. Närheten kommer av kontinuitet i tid och rum, centrala egenskaper för att åstadkomma dynamiska relationer. Det är dessa effekter som ger urbana ekonomier sin styrka. Men städernas koncentration ger inte bara förtjänster för verksamheterna, för utbildningsmöjligheterna och sjukvården utan även påtagliga, mätbara kvaliteter för miljön, såväl lokalt som globalt.

En koncentrerad bebyggelse minimerar transporterna och begränsar människans avtryck på naturen. Det är därför en angelägenhet för hela samhället att städerna strävar efter såväl tillväxt som koncentration. Att låta Heden stå som ett vakuum i stadens mitt blir därmed allt mindre försvartbart.

Vi tror på stadens möjligheter att tillhandahålla goda livsmiljöer också för framtida generationer och vi tror på teknikens möjligheter att rätta till många av de brister som staden alltjämt dras med, som buller, trafikföroreningar och emissioner. Men det krävs också en politik som klarar av att hantera de stora krafter som kan skapa spänningar, friktioner, obalans och därmed hämma den mångfald som karaktäriserar en attraktiv stad. Staden måste vara en plats för både fattiga och rika. Förutom de uppenbara rättvisaspekterna, finns det också rena stadsmässiga kvaliteter i att motverka hårt segregerade stadsdelar – de blir torftiga.

Vi vill se Heden som en stadsbygd där kvaliteterna som tillförs blir så uppenbara att medborgarna själva blir en drivkraft i förändringarna. Hedens läge ger goda förutsättningar för en modern och robust stadsbygd. Oavsett hur framtidens resande kommer att utveckla sig ligger Heden mycket bra till. Med såväl centralstationen som den nya knutpunkten vid Korsvägen inom gångavstånd, spårvagn och buss åt alla håll, E6 i närheten samt cykelstråk med hög kapacitet utmed båda långsidorna är alla de svåraste frågorna lösta redan innan bebyggelsen ens börjat planeras.

Genom att bygga vidare på Vasastadens rutnät håller vi fast vid en struktur som bevisligen fungerar. Vi tillför tre torn, men behåller typologin. För att åstadkomma samma höga kvalitet på arkitektur och genomförande som i patricierhusen, vill vi introducera en lokal fördelningspolitik – de mest attraktiva bostäderna subventioneras de mindre attraktiva. Arkitekturen anpassar sig inte efter pengarna, det är pengarna som anpassar sig efter arkitekturen. För att åstadkomma hyresrätter med hög kvalitet i husens nedre del och garantera verksamheter i bottenvåningarna får de mest eftertraktade bostäderna högst upp stötta de längst ned. Vi kallar denna utjämning för Hedenmodellen.

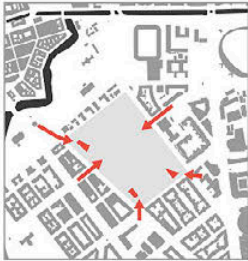
Dessa strukturer är avgörande för att skapa grundläggande kvaliteter. Vårt förslag bygger också på de diagonala kopplingar som knyter samman områdets hörn. Möjligheten att korsa Heden diagonalt är idag mer teoretisk än praktisk. Rumsligt ligger rörelserna helt utmed platsens sidor. Genom att kombinera rutnätet med diagonaler vinner också Vasastaden i helhet i tillgänglighet.

Fotgängarnas sätt att föra sig är grunden för klassiskt stadsbyggande över hela världen. Rörelserna inom, genom och invid Heden har dock fler dimensioner. Platsens förutsättningar till en hög exploatering spänner mellan situationen mellan två internationella flygplatser och den intima relationen till stadskärnan.

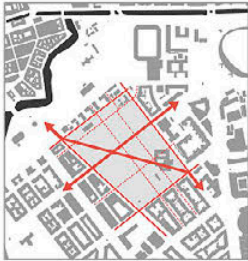
Idag är Heden inget stadsrum. Därtill är det allt för stort. ”Är platsen redan mycket stor” skriver Camillo Sitte, ”kan en ökning knappast märkas, och vid mycket stora platser går det ömsesidiga förhållandet mellan plats och vidstående byggnader helt förlorat; det blir likgiltigt om en sådan plants görs ännu större. Sådana platser med mycket stora dimensioner förekommer i moderna städer nästan bara som exercisfält eller –gårdar. Verkan som stadsplatser får de knappast, ty storleken av de byggnader som begränsar dem står inte i något jämförbart förhållande till platsens storlek...”¹

Reduktionen av den öppna ytan gör den således mer delaktig i staden; inte bara i stadslivet då ett mindre torg skapar större närhet mellan människorna, utan även konstnärligt. Förhållandet mellan byggnader och öppna platser hamnar i bättre balans, samtidigt som den centrala aktivitetsplatsen ännu har en mycket stor kapacitet att rymma många människor. Dess mått är jämförbara med Plaza de la Liberación i Mexico City, en plats som likt denna är utspädd i rutnätets plan. Parallell till platsens och stråkens gestaltning måste dock sökas på helt annat håll. Här ligger nutida flänörstråk som Superkilen i Köpenhamn eller High Line i New York närmre till hands.

1 Sitte, Camillo (1982). *Stadsbyggnad och dess konstnärliga grund-satser: ett bidrag till lösningen av dagens frågor rörande arkitektur och monumental skulptur med särskild syftning på Wien*. Stockholm: Arkitektur. Sidan 43



Vid Hedens givna Entrépunkter skapas nya entrétorg med Tre Torn.



Generösa stråk över Heden kan koppla ihop stadens målpunkter.

ATTRAKTIONSKRAFT

Det nya Hedens attraktionskraft blir stadens. Vi tror oss inte om att tillföra radikalt nya värden, heller inte om att kunna expandera centrum. Däremot kommer Heden och dess omgivning, inte minst Avenyn, att utveckla en symbios. Genom att Avenyn nu får ett mer förtätat läge, kommer dess inflytande på kvarteren öster därom – Lorensbergsgatan med flera – att generera aktivitet på ett sätt som också sprider sig vidare över Hedens gator.

Vissa specifika kvaliteter bör dock pekas ut: Så kommer exempelvis stråket i Vasagatans förlängning kunna dra stor nytta av sitt fredade och soliga läge. Genom att bli bebyggd på båda sidor kommer även Södra vägen att bli mer attraktiv. Den bristfälliga kopplingen mellan centrala staden och Evenemangsstråket ersätts med ett naturligt sätt att röra sig i en innehållsrik diagonal. Från Kungssportsplatsen via Eventhuset Bältesspännarparken-Eventytan-Aktivitetsparken och till Östra torget utmed ett innehållsrikt stråk som inte bara kommer att locka med människor utan även med en rik arkitektur. Det är rimligt att såväl fasader som den offentliga miljön blir mer påkostad vid områdets viktigaste stråk och platser.

OFFENTLIGA RUM

Genom att begränsa Hedens öppna ytor ökar både deras konstnärliga och sociala värden. Dessutom ger det möjlighet till en större diversitet. Genom att berikas med en mängd målpunkter utmed promenaden förändras Nya Allén i riktning mot Tuilerierna i Paris, ett innehållsrikt flänörstråk.

Det största och mest betydelsefulla offentliga rummet är dock den stora aktivitetsparken i mitten. Parken delas upp i två hälften av det diagonala gång- och cykelstråket. Dess södra del rymmer en lugn park, anpassad för mindre barn och deras föräldrar. I den norra delen ligger fokus på aktivitet. Här ligger banorna för boule, bordtennis, tennis och basket med mera tätt.

Aktivitetsparken möter den förlängda Vasagatan i norr. Detta långa och flexibla stadsrum står redo att ta emot olika former av medborgarinitiativ som marknader, gatufestivaler, målområde eller tillfälliga utställningar.

På Hedens nordvästra spets, den som ligger allra närmast Staden inom Vallgraven, ligger evenemangsplatsen. I ett scenario fram till det fullt utbyggda Heden består denna yta till del av en plan som kan användas för fotboll då den inte tas i anspråk för stora evenemang som konserter eller cirkusar. Också i reducerad form är detta en stor plats, som kompletteras av Exercishuset. Med restauranger i detta hus skapas möjligheter att leverera både mat och dryck till evenemangsplatsen på ett både värdigt och lockande sätt.

Alla dessa rum förenas med den diagonal som utgör ett attraktivt offentligt rum i sig själv. Med raffinerad konst och flora kommer stråket bli en attraktion i sig själv. Om dessa rum och stråk är angelägenheter för alla göteborgare och för deras besökare, är det gatunät som inramar kvarteren i första hand de boendes angelägenhet. Detta avspeglar sig i karaktären, som här har ett mer lågmält uttryck. Här är kontinuiteten med omgivningens gatunät en prioriterad kvalitet, men Heden kommer även i fortsättningen bli en särskild miljö i staden. Det är inte utformat

för genomfartstrafik, vilket gör gatorna mer anpassade till låga farter och till en miljö som i en framtid när alla bilar känner av och reagerar på omgivningen, kan acceptera både barn och bilar på samma yta.

BEBYGGELSE

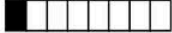
Vasastaden är vår modell. Vi utgår från kvartersstadens typologi, men adderar tre höga hus. Även om Heden bör och kan integreras sömlöst i stadsväven, kommer stadsdelen ha en egen karaktär under mycket lång tid. Det är rimligt att dess särart också manifesterar sig i stadsbilden. För bilden av Heden är kvaliteten på bebyggelsen av väl så stor betydelse. Allt för många nya stadsdelar präglas idag av billighet, den billighet som enbart manifesterar hur snabbt det gick att få upp husen. Det finns ett samhällsintresse av gediget byggda hus, men de är trots detta svåra att räkna hem. Vi vet att det behövs nya ekonomiska incitament för att ändra dagens byggnadskultur, och vill se Heden som ett pilotprojekt för ett kvalitetslyft i svensk bostadsarkitektur.

Vi föreslår en kombination av åtgärder i ett paket vi kallar Hedenmodellen. Förutom att de exklusivare bostäderna skulle subventionera de mindre attraktiva längst ned i husen, vill vi se vad ändrade avskrivningsregler skulle innebära för arkitekturen. Med en avskrivningstid på sextio i stället för trettio år, skulle mer långsiktig hållbara lösningar få en annan ekonomisk grund. Dessa går som regel hand i hand med vackrare arkitektur; solida material och generella lösningar som tål tiden.

Kvartersstrukturen öppnar för många aktörer inom området. Förutom de höga husen i hörnen, kommer bebyggelsen dock att präglas av den enhetlighet som också gäller för Vasastaden i helhet. Inom den samlade takfotslinjen bjuds rika möjligheter till olika karaktärer och material. Variationen är inget självändamål, utan en fruktbar konsekvens av att de nya ekonomiska förutsättningarna skapar möjlighet för olika temperament att arbeta med olika former av tegel, natursten, glas... Vilket i sin tur ger en stadsbild där alla kan känna bekräftelse. Genom att skapa bostäder redan i första etappen, åstadkommer vi den sociala trygghet som bara en befolkad miljö kan erbjuda.

Av de befintliga byggnaderna står Exercishuset i en klass för sig. Dess betydelse höjs i samband med att bussterminalen och markparkeringen försvinner och insidan blir ett mer välutnyttjat offentligt hus. Byggnaderna i det nordöstra hörnet kan behållas men kan också ersättas av större nybyggnader. Hotell Heden kan vara kvar under en första etapp men får sedan ge plats åt nya kvarter. Ett nytt hotell i Lisebergs regi uppförs lämpligast vid Lisebergs södra entré istället för på Heden.

Givetvis kommer Heden att ligga i den miljöteknologiska fronten. Detta kommer att göra stadsdelen särskilt attraktiv för människor som söker en ekologisk livsstil. I praktiken innebär det en bred kombination av tekniker: För återvinning, såväl lokala (som för dagvatten) och regionala (som för komposterat avfall); för energioptimering i byggnadernas gestaltning och styrning; i konsumtion genom att stötta lokal odling och biodiversitet; i ekologiskt fotavtryck genom att stimulera bilpooler snarare än enskilt ägande med mera.

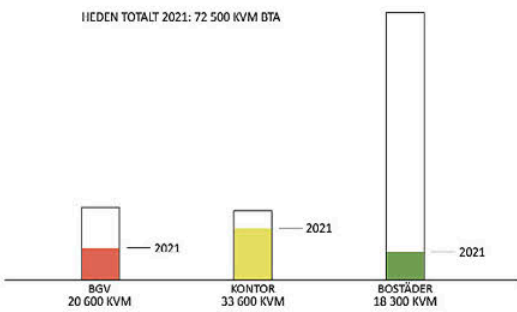




Situationsplan 2021. Skala 1:2000

2021

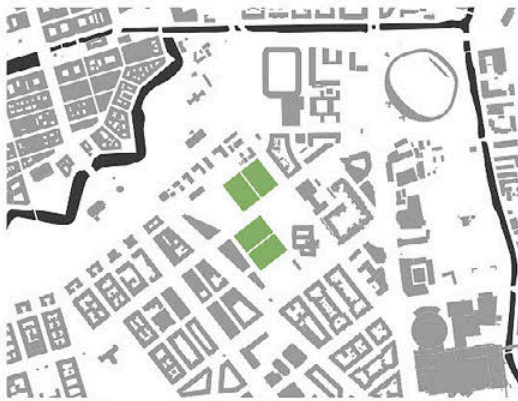
HEDEN TOTALT 2021: 72 500 KVM BTA



Stapelldiagram. Fördelning av ytor och program 2021.



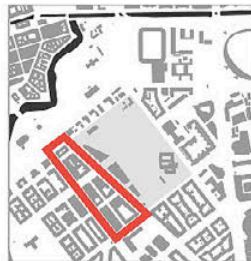
Södra vägen en krispig vinterkväll 2021.



Heden 2021. Nya Byggnader och 4st fotbollsplaner.



Byggnadsvolymer skapar ny stadsfront mot Södra vägen. Gamla Allén bevaras.



Avenyn + Södra Vägen.



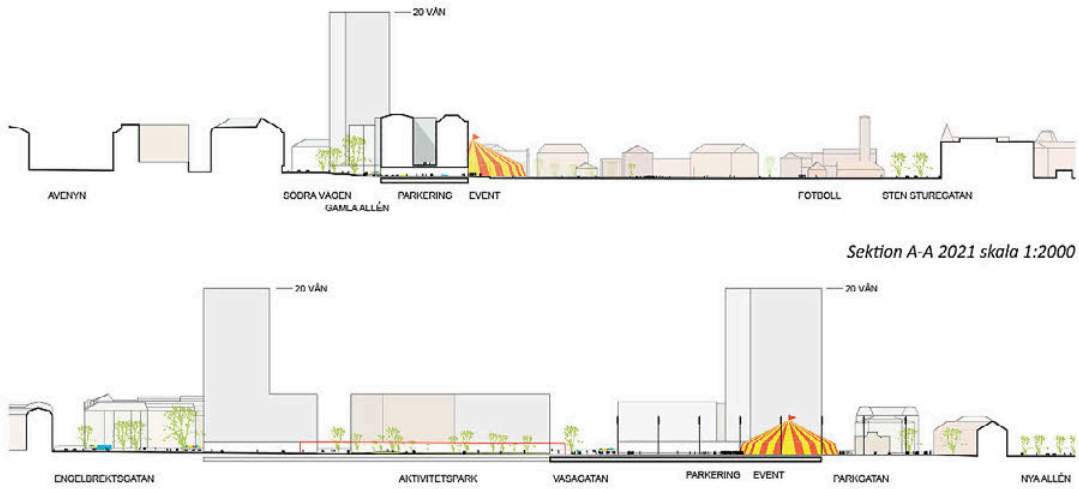
Parkeringsgarage anläggs. Byggnader som idag finns på Heden kan vara kvar. Resecentrum flyttas till Exercishuset



Fotbollsplaner och Evenemangstorg som anläggs.



Flygbild från Sydöst 2021



Sektion B-B 2021 skala 1:2000



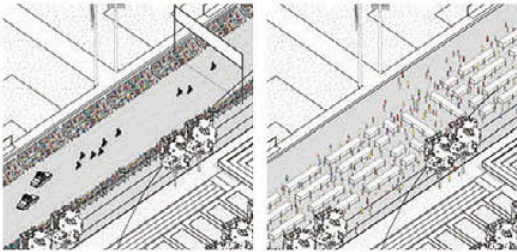
Flygperspektiv 2021

EVENEMANG

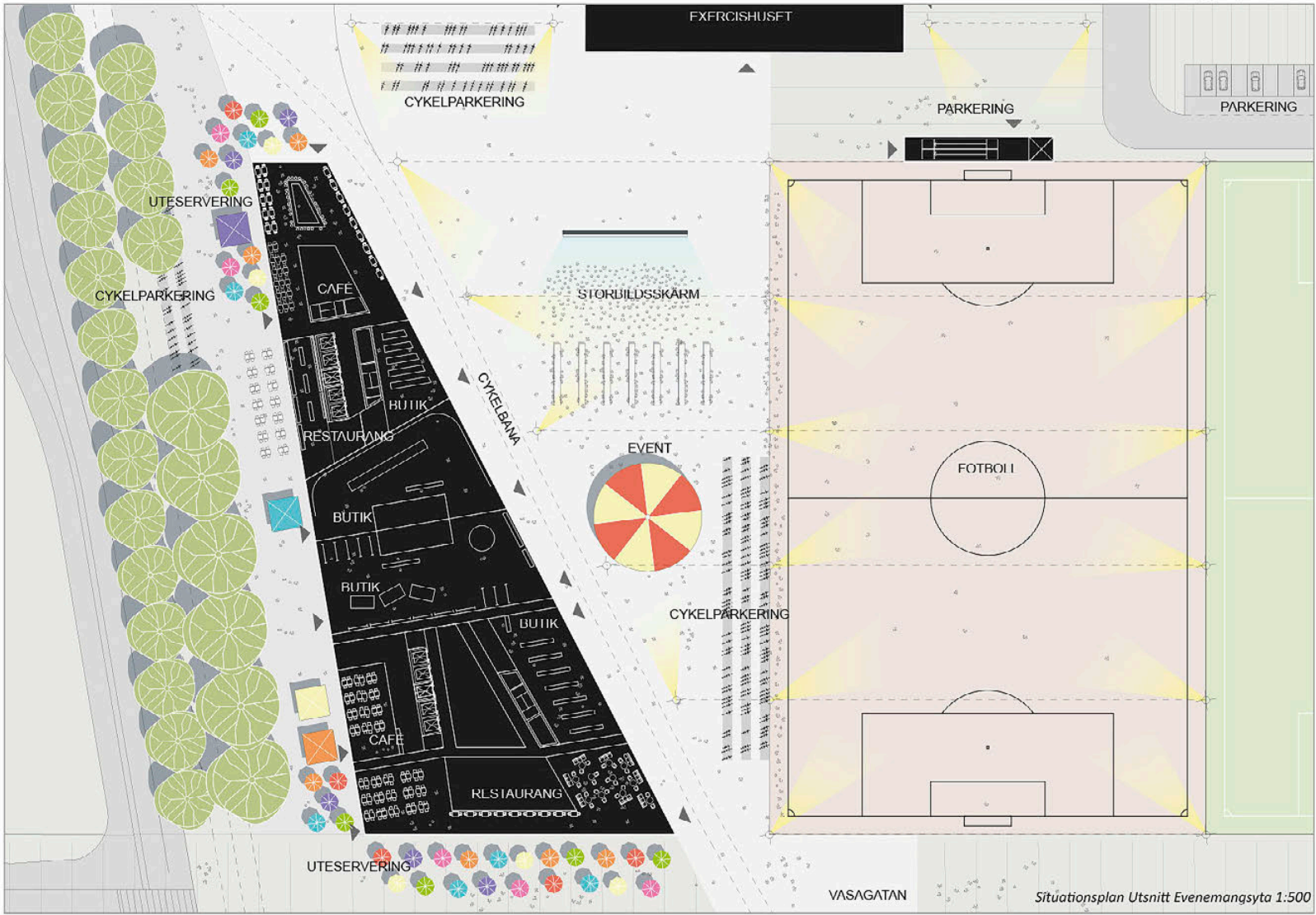
På Hedens nordvästra spets, den som ligger allra närmast Staden inom Vallgraven, ligger evenemangsplatsen. Denna yta består delvis av en plan som kan användas för fotboll då den inte tas i anspråk för stora evenemang som konserter eller cirkusar. Också i reducerad form är detta en stor plats, som kompletteras av Exercishuset. Med restauranger i detta hus skapas möjligheter att leverera både mat och dryck till evenemangsplatsen på ett både värdigt och lockande sätt.



Aktivitetsparken möter den förlängda Vasagatan i norr. Detta långa och flexibla stadsrum står redo att ta emot olika former av medborgarinitiativ som marknader, gatufestivaler, målområde eller tillfälliga utställningar.



HEDEN



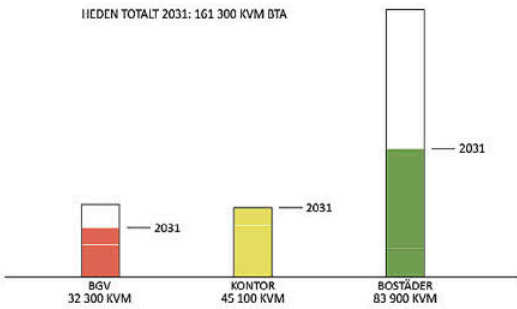
Situationsplan Utsnitt Evenemangsytta 1:500



Situationsplan 2031. Skala 1:2000

2031

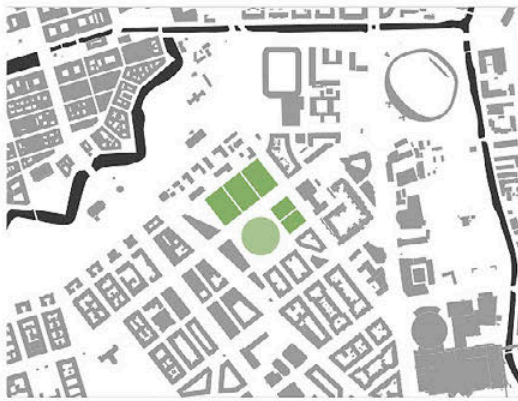
HEDEN TOTALT 2031: 161 300 KVM BTA



Stapelldiagram. Fördelning av ytor och program 2031.



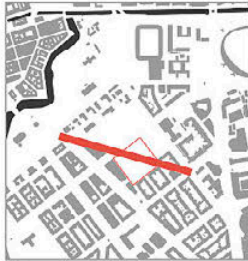
Östra torget.



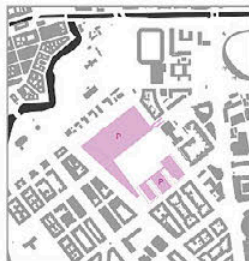
Heden 2031. Byggnader och 4st fotbollsplaner och park.



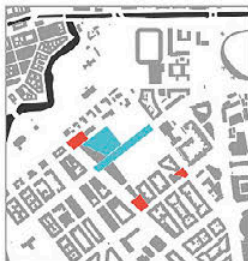
Kvarter med 800 - 1000 nya bostäder skapar en stadsfront som stärker Engelbrektsgatan.



Diagonalen. Aktivitetspark.



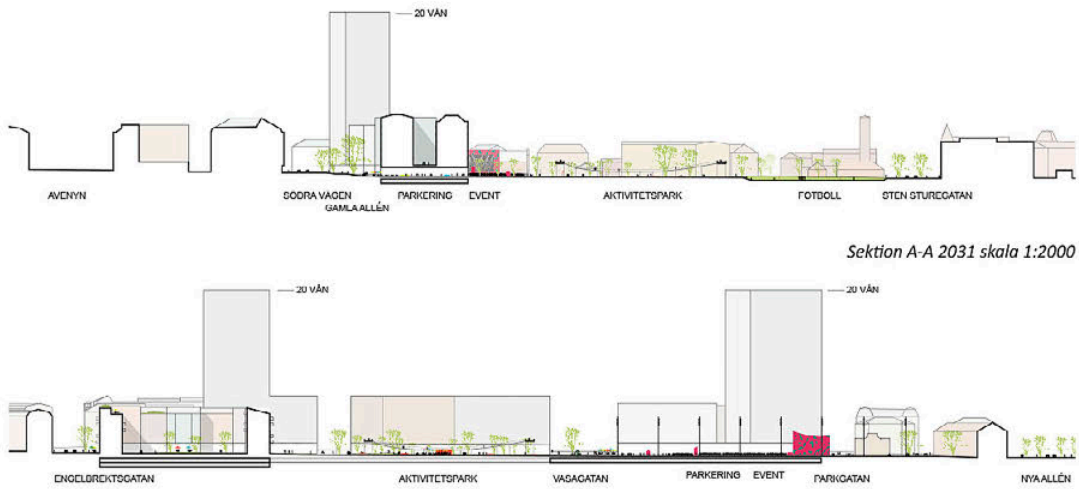
Parkeringsgarage i 2 våningar byggs under bostadskvarter.



Tydliga entrétorget skapas i Hedens hörn. Evenemangsytor i blått.



Flygbild från Sydöst 2031



Sektion A-A 2031 skala 1:2000

Sektion B-B 2031 skala 1:2000





Flygperspektiv 2031

PARKEN

Det största och mest betydelsefulla offentliga rummet är den stora aktivitetsparken i mitten. Parken delas upp i två hälften av det diagonala gång- och cykelstråket. Dess södra del rymmer en lugn park, anpassad för mindre barn och deras föräldrar. I den norra delen ligger fokus på aktivitet. Här ligger banorna för boule, bordtennis, tennis och basket med mera tätt.



HEDEN



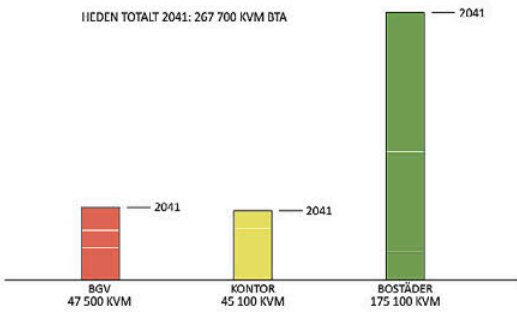
WINGÅRDHS + ERSÉUS + ATELIER ONE + ATELIER TEN + TURENSCAPE + WSP



Situationsplan 2041. Skala 1:2000

2041

HEDEN TOTALT 2041: 267 700 KVM BTA



Stapelldiagram. Fördelning av ytor och program 2041.



Flygbild Sommar dag 2041.



Heden 2041. Byggnader och Park.



Kvarter med 800 - 1000 nya bostäder.



Vasagatan och Park.



Parkeringsgarage i 2 våningar byggs under bostadskvarter mot Sten Stureg.



Evenemangsytor kvar. Kopplar till event och Stepping stone i Bältesspännarparken.



Flygbild från Sydväst 2041



Section B-B 2041 skala 1:2000

HEDEN



0m 40 80 120

WINGÅRDHS + ERSÉUS + ATELIER ONE + ATELIER TEN + TURENSCAPE + WSP

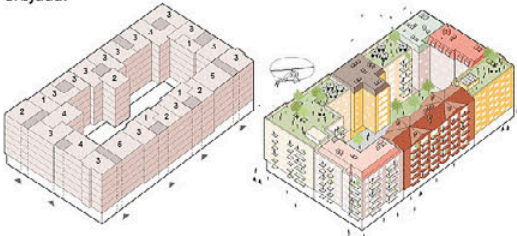
"2041 är Heden hem för 5000 människor och arbetsplats för 5000."

"2041 ser invigningen av ett festivalpalats"

Flygperspektiv 2041

KVARTERET

Kvartersstrukturen öppnar för många aktörer inom området. Förutom de höga husen i hörnen, kommer bebyggelsen dock att präglas av den enhetlighet som också gäller för Vasastaden i helhet. Inom den samlade takfotslinjen bjuds rika möjligheter till olika karaktärer och material. Variationen är inget självändamål, utan en fruktbar konsekvens av att de nya ekonomiska förutsättningarna skapar möjlighet för olika temperamenter att arbeta med olika former av tegel, natursten, glas... Vilket i sin tur ger en stadsbild där alla kan känna bekräftelse. Genom att skapa bostäder redan i första etappen, åstadkommer vi den sociala trygghet som bara en befolkad miljö kan erbjuda.



Heden är en plats för alla, en trygg miljö med ett liv över dygnet alla timmar. Här bor man, arbetar man och - inte minst - här träffas man. Här kan man slå sig ner med en kompis på ett café, spela match i korpen, eller bara hänga med kompisarna. Här finns något för alla, ung som gammal.

HEDEN



Situationsplan Utsnitt kvarter 1:500

WINGÅRDHS + ERSÉUS + ATELIER ONE + ATELIER TEN + TURENSCAPE + WSP

BARNPERSPEKTIVET

Trots en tät bebyggelse ska barnfamiljer kunna bo och trivas på Heden. De intima takträdgårdarna ska erbjuda den mest privata utemiljön där också barn kan vistas på ett tryggt och säkert sätt. Takträdgårdarna har bra luft och är åtkomliga för solen. De kringbyggda bostadsgårdarna ger också en trygg lekmiljö för de minsta. De lite större barnen söker sig kanske gärna till den närbelägna aktivitetsparken där möjligheterna till olika lekar och idrott är omfattande. Trafikmiljön runt aktivitetsparken är lugn eftersom både gator och platser utgör gångfartsområde.

Förskolan ligger centralt och har en inhägnad utsläppsgård i sin direkta anslutning. I övrigt används aktivitetsparken för utelek. Heden är en plats för alla, en trygg miljö med ett liv över dygnets alla timmar. Här bor man, arbetar man och - inte minst - här träffas man. Här kan man slå sig ner med en kompis på ett café, spela match i korpen, eller bara hänga med kompisarna. Här finns något för alla, ung som gammal.

För att engagera allmänheten under byggtiden är det viktigt att använda ytor för tillfälliga åtgärder som exempelvis odling eller experimentella konstutställningar. En informationsplats, kanske i ett torn med utblick över området kan bli en attraktion som drar till sig nyfika. Här kan man också lämna förslag på aktiviteter och evenemang för det framtida Heden.

En styrd blandning av boende- och upplätelseformer ända ner på kvartersnivå gör att området inte får en stämpel som exklusivt. Med ett varierat utbud av service och möjlighet till aktiviteter blir detta en självklar del av staden.

Vid tilldelning av byggrätter kan ett socialt poängsystem användas för att utse byggherrar – den som tillför mest sociala kvaliteter för området vinner!

Dialogarbetet med framförallt referensgruppen barn och ungdom har varit en viktig checklista för vårt arbete.

INTE LÄNGRE BARA FOTBOLL...

- TENNIS
- PINGIS
- SKATE
- BASKET
- VOLLEY
- LÖPNING
- PARKOUR
- STUDS-
- MATTOR
- BOULE...

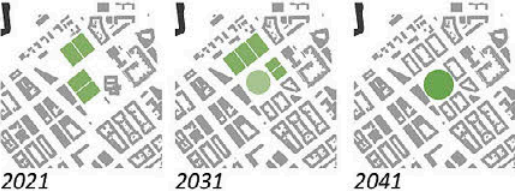


...SPORT OCH LEK FÖR ALLA

Hedens fotbollsplaner är flitigt använda; Under 2013 spelades 743 matcher där. Likväl innebär detta att de står oanvända ungefär 96 procent av tiden. Spontanidrott förekommer knappast, och användarna speglar inte befolkningen i sin helhet. Fotbollen är trots allt mycket etablerad på Heden. I den framtid vi målar upp för Heden finns den också kvar i två av tre scenarier. Genom att variera de olika planernas karaktär stärks också deras närvaro i staden, som idag är mycket svag. Fotbollen finns där, men dess närvaro i stadslivet står inte i rimlig proportion till läget.

Vi vill i första hand göra fotbollen mer synlig. Genom att placera alla planer i lägen där de exponeras direkt mot offentligheten är ett medel; ett annat är att bredda variationen i deras karaktär. De två sjumannaplanerna ligger nedsänkta mellan aktivitetsparken och Sten Sturegatan och fungerar som en integrerad del av parken. Två av det tre elvmannaplanerna norr om Vasagatan är uppbyggda med ett armerat naturgräs (naturgräsets spelnya kombineras med konstgräsets slitstyrka) medan den tredje har en beläggning som också gör den tillgänglig för den mångfald av evenemang som kan ta plats på evenemangsplatsen.

Heden kommer att behålla sin idrottsprofil även i det långa loppet, men då med fokus på mindre utrymmeskrävande verksamheter, se avsnittet om offentliga rum ovan. Där framgår också den variation i verksamheter som Hedens olika rum kan hantera, alltifrån spontana till internationellt turnerade publikmagneter.



TRAFIK, TILLGÄNGLIGHET, PARKERING

Många av de störningar som förknippas med biltrafiken kommer att försvinna. Såväl dess foror för medtrafikanter som för miljön i stort har reducerats dramatiskt under senare tid, och allt pekar på att problemen med emissioner, fossila bränslen och olyckor kommer att kunna reduceras till en försumbar nivå i framtiden; i synnerhet i tätorter. Kvar finns då bara utrymmesproblemet. Även där tror vi Heden kan stå väl rustat.

Kvarterstaden rymmer praktiska kvaliteter när det kommer till trafik och parkering. Med sammanhängande garagesamfälligheter under husen får man en hög kapacitet i områdets parkering, och de slutna gårdarna garanterar alltid minst en tyst sida. Gårdarna och taken erbjuder också möjligheter till mycket fredade miljöer för såväl unga som gamla. Med tanke på de många andra färdmedel som finns inom gångavstånd kommer det dock att vara attraktivt att bo på Heden också utan bil. Det ökade parkeringsbehovet på grund av exploatering på Heden täcks inom de platser som visas i förslaget. Parkeringskapaciteten kommer även assistera vid toppbelastningen under stora evenemang på Ullevi och Skandinavium.

Centrala Göteborg har måttliga biltrafikmängder. Genom tillförseln av parkeringsplatser, från dagens cirka 900 till cirka 3000, kommer trafiken i närområdet till Heden att öka. I stor utsträckning bör de tillförda parkeringsplatserna balanseras av att platser på annat ställe i närområdet plockas bort, vilket i så fall leder till att den totala ökningen av biltrafik är måttlig och att det i första hand handlar om en omfördelning av trafiken i det lokala vägnätet.

Huvuddelen av biltrafiken till Heden kommer från öster. Trafikmängden på gatorna i denna del av området är idag måttlig och den trafikökning som sker genom infart till parkeringsgaragen rymms därför kapacitetsmässigt med en huvudtillfart i Bohusgatan samt en sekundärtillfart från Sten Sturegatan. Kapaciteterna i korsningspunkter i vägnätet utanför Hedens omedelbara behov ses över för att hantera den tillkommande/omfördelade biltrafiken.



KOLLEKTIVTRAFIK

Heden ligger nära stora lokala kollektivtrafikstråk, både i form av spårvagn och av buss. Tydliga entrépunkter till Heden för kollektivtrafikresenärer är framförallt från Valand via Vasagatan samt i Hedens nordvästra hörn från busstrafik på Södra vägen och Parkgatan. Det nordvästra hörnet kommer troligen att öka ytterligare i betydelse i och med planerad spårväg i Parkgatan samt förstärkning av bussträckt. Kompletterande entrépunkter finns från Skånegatan och i viss utsträckning även Korsvägen.

Möjlighet till uppställning av bussar finns i förslaget vid Exercishuset, men på sikt kommer bussuppställning flyttas.

CYKEL

Cykelstråk av acceptabel kvalitet finns på samtliga sidor av Heden, framförallt i nord-sydlig riktning. Den förslagna diagonalen kan användas för cykel, men då på fotgängares villkor. Kopplingen i öst-västlig riktning över Heden bör utformas så att den attraherar cyklister med lägre cykelhastighet och därmed inte blir en barriär för fotgängare. Attraktiv cykelparkering skapas centralt i området med närhet till aktivitetsparken. Detta ger god tillgänglighet och även minskad oro för stöld eller skadegörelse.

DISTRIBUTION

Med den måttliga kommersiella verksamhet som förslaget innebär föreslås leveranser till verksamheter ske i markplan. Förslaget innehåller tillräckligt med utrymme för detta, och med smarta lösningar i form av samdistribution och förläggning av distribution till rätt tider på dygnet kan störningen minimeras.

LOKALISERING SOPSUG

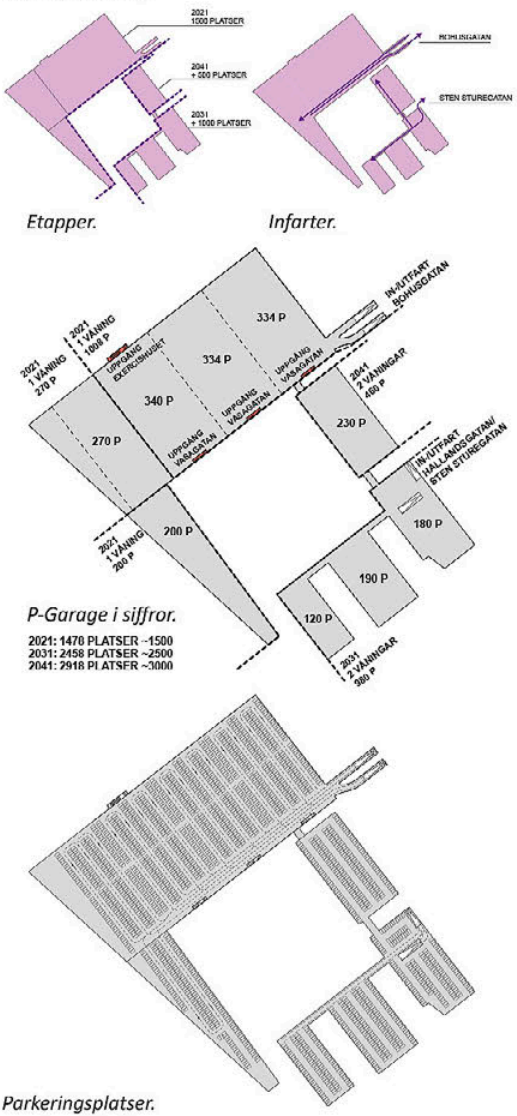
Belastningen på trafiksystemet av en sopsugsanläggning är minimal, så länge uppställningsplats finns för fordon vid tömning/containerryt. Placering av anläggningen bör därför styras av var det arkitektoniskt fungerar med en baksida. Ett alternativ är att tömma sopsugsanläggningen via något av parkeringsgaragen, men det kräver då andra ramplutningar och andra takhöjder vilket ökar kostnaden för garaget.

STÖRNINGAR

I och med att området blir befolkat dygnet runt upplevs miljön som levande och trygg. De nya byggnaderna kan förse med högkvalitativa ljudisolerande fönster, så att gällande riktvärden för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå inomhus uppfylls. Byggnadernas utformning kan möjliggöra tysta innergårdar och att sovrum kan vetta in mot en tystare sida. En genomtänkt placering utmed de trafikerade gatorna innebär att byggnaderna fungerar som skärmar gentemot parkområdet innanför. På så sätt kan även bullerkraven i utomhusmiljön mötas till vardags.

Den typ av event som Heden kan bjuda på är tillståndspliktiga och styrs till okontroversiella tider på dygnet. Detta bör därför inte ge upphov till extrem påverkan på de boende. De människor som väljer att bo och vistas i området kommer sannolikt att se evenemangen som en tillgång, väl värd de tillfälliga ljud- och ljusstörningar som de kan ge upphov till.

PARKERING



GENOMFÖRANDE

KOMMERSIELLA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HEDEN

Göteborgsregionen växer vilket ger goda förutsättningar för stadsbyggnad i attraktiva lägen, fram till 2020 behövs det t ex i Göteborg:

- 24 000 nya bostäder
- 600 000 kvm ny kontorsyta
- 140 000 kvm ny detaljhandelsyta

Hedens position på Göteborgs bostadsmarknad är stark. Betalningsviljan för nyproducerade bostäder på Heden bör ligga kring 40-45 000 kr/kvm vid en avgiftsnivå kring 650 kr/kvm. Området tål även en relativt kraftig etapputbyggnad.

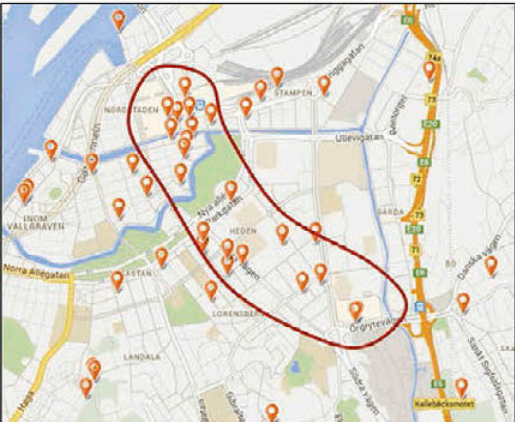
Heden ligger även i ett av Göteborgs starkare kontorslägen med hyresnivåer strax under de starkaste områdena Nordstan, Kungssportsavenyn och Lilla Bommen. För nyproduktion i närområdet ligger hyresnivåerna idag för större förhyrningar kring 2 200 kr/kvm.

Göteborgs starkaste lägen för hotell hyresnivåmässigt, är dels kring Centralstationen samt längs med Kungssportsavenyn och sträket ut mot Skandinavium och Svenska Mässan. Heden ligger väl positionerat inom detta stråk.

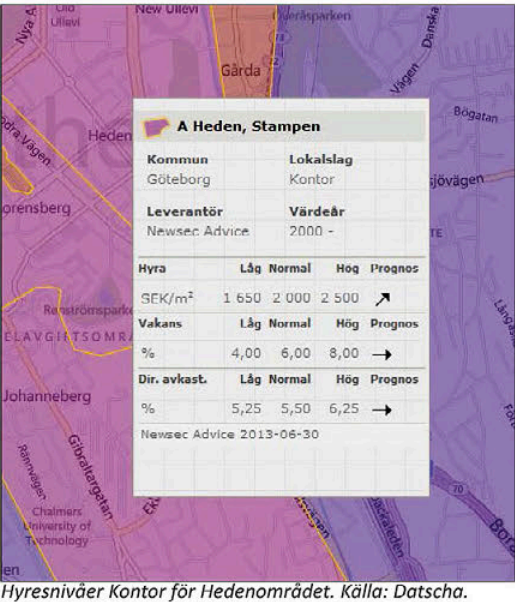
Kommersiella verksamheter som handel, restauranger, underhållning och service bör etableras i de starka stråken längs med Södra vägen och Engelbrektsgratan samt längs nya huvudstråk genom Heden.

Då Heden inte är en del av Göteborgs centrala shoppingområde, kommer utbudet att bestå av s k Berikande Gatuplans Verksamheter (BGV). BGV skiljer sig från renodlad shopping genom att var en blandning av verksamheter som på ett eller annat sätt skapar liv i stadsrummet genom mer eller mindre publika lokaler. Exempel på BGV-verksamheter är: butiker, restaurang/café, mälklare, skomakare, bank, apotek, kemtvätt, bibliotek, galleri, tandläkare och föreningslokaler.

Via diagonal genom området, samt med ny bebyggelse som knyter an mot dels Ulleviområdet och dels city, skapas naturliga förutsättningar för flöden genom Heden och integration med den övriga staden. Den initiala exploateringen längs Södra vägen skapar en dubbelriktighet som tidigare saknades, vilket tydligt stärker de kommersiella villkoren längs det stråket. För att optimera de kommersiella förutsättningarna är det även av vikt att spårvagnslägena på Skånegatan och Kungssportsavenyn knyts an till området.



Heden ligger väl positionerat i Göteborgs hotellstråk
Källa: Booking.com, urval av hotell i Göteborg



Hyresnivåer Kontor för Hedenområdet. Källa: Datscha.

HÅLLBAR VISION FÖR HEDEN

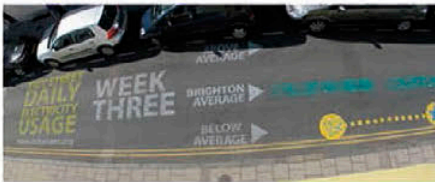
Målsättningen är att göra Heden till en förebild inom hållbar design, konstruktion och drift, vilket ska ske genom att göra området till en eftertraktad destination för människor som vill närma sig en hållbar livsstil, och genom att utnyttja möjligheter som redan finns på platsen.

Som område ska Heden dra nytta av befintliga energi-, material-, avfalls-, vattenhanterings- och ekoflöden, och omvandla dem till "positiva cykler". Områdets uppvärmningsbehov tillgodoses genom anslutning till det befintliga fjärrvärmesystemet, som använder spillvärme från omgivande industrier och avfallsanläggningar. Energiförsörjningen kompletteras med egna förnybara energikällor, till exempel bergvärme, kraftvärme och solvärme. Återvinningsbart avfall transporteras till hanteringsanläggningarna via stadens automatiserade avfallsinsamlingsystem. En möjlighet är att omvandla till exempel transportcontainrar till temporära småbutiker och kiosker i Hedens park. Ytterligare en möjlighet är att använda schaktmassor från de övre jordlagren vid formning av landskapet.

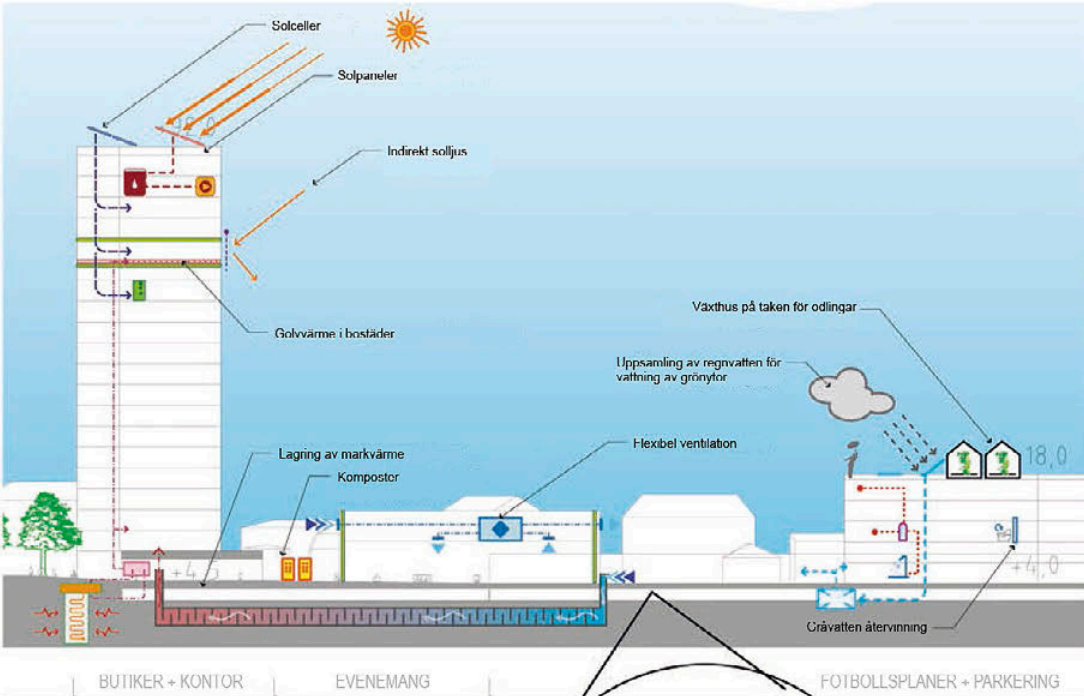
I invånar- och besöksperspektiv ska Heden erbjuda nya och mer hållbara livsstils- och boendeanternativ. Samakningsystem, s.k. biopooler, ger ett nytt sätt att pendla till och från området. Detta kompletteras av andra transportsystem som ger minimal miljöbelastning, till exempel cyklar. Biologisk mångfald i ett varierat landskap ger en perfekt miljö för utomhusaktiviteter och är en viktig del av strategin för dagvattenhantering. Överskott av regnvatten och grävatten används för bevattning av idrottsplaner och planteringar, när det inte återvinns för toalettspolning, tvättmaskiner och biltvättar. Parken kan förse med en biopool, som berikar utomhusmiljön och samtidigt är en del av dagvattenlösningen. Även gröna tak och takträdgårdar för lokalt odlade livsmedel blir viktiga komponenter i dagvattensystemet och ger ekologisk hållbarhet. Trädgårdarna bidrar dessutom till hälsa och välbefinnande genom att fungera som trevliga mötesplatser för invånarna.

I byggnadshänseende ska Heden prioritera passiva lösningar, vilket inkluderar optimerad byggnadsplacering och fönster-/öppningskonstruktioner för balanserad dagsbelysning och soluppvärmning under året, lufttäta konstruktioner med extra tjock isolering för att minimera värmeförluster, termisk massa för jämnare temperatur både sommar- och vintertid, naturlig ventilation för att minska behovet av fläktar, labyrinter på källarnivå för passiv kyl till kontors-, industri- och affärslokaler, torkstreck för naturlig tvätttorkning (i stället för torktumlare) samt fränluftsuppvärmning av inbyggda takträdgårdar under den period av året då detta behövs. Parkeringsutrymmets energiförbrukning minimeras med hjälp av naturlig ventilation och takfönster som ger nödvändig dagsbelysning. Intelligent aktiva system reglerar värmen inomhus och minimerar energiförbrukningen. Exempel på sådana system är golvvärmesystem, hybridssystem för ventilation med värmeåtervinning, energieffektiva system för invändig och utvändigt belysning samt system för mätning av energi- och vattenförbrukning. Förnybar teknik, exempelvis integrerade solcellspaneler och lösningar med små koldioxidutsläpp (som det tidigare föreslagna kraftvärmesystemet), kompletterar det befintliga elförsörjningssystemet och ersätter vissa konventionella system.

- Grönt tak / takträdgård
- Kontroll av dagsljus
- Torkstreck
- Labyrint för att värma/ kyla luft utifrån
- Återanvändande av byggnadsmaterial
- Flexibla möjligheter till ventilation
- Gootermisk värme
- Välsolerat och lufttätt



HÅLLBAR VISION FÖR HEDEN



- Förhöjd ekologiskt värde
- Indirekt solljus
- Medvetenhet kring byggnadens fotavtryck
- Soluppvärmt vatten till duschar
- Nilpool
- Termisk massa
- Energieffektiv utomhusbelysning
- Energieffektiv inomhusbelysning



SEKTIONSDETALJ
PARKERING MED NATURLIGT DAGSLJUS
OCH FRISKLUFTS VENTILATION