



# Guide för höga hus

Illustration Tyréns

Förord.....	03
<b>Inledning</b>	<b>05</b>
Om guiden.....	06
Vad är ett högt hus?.....	07
Hur gör andra?.....	08
Höga hus i arkitektur- och stadsbyggnadsprogram.....	08
Höga hus och kulturmiljö.....	09
Varför bygga höga hus?.....	10
<b>Lägen för höga hus</b>	<b>13</b>
Identifiera lägen.....	14
Urbana kluster.....	16
Noder i gatunätet.....	18
Höga byggnader.....	20
Kulturmiljö.....	22
Vattenrum.....	24
Perifera områden.....	26
Småskalig bebyggelse.....	28
Möjliga lägen att pröva höga hus.....	30
Utpekade lägen.....	32
<b>Utformningsprinciper</b>	<b>35</b>
Höghusets delar.....	36
Bottenvåning – stadsliv.....	37
Mittdel – stadsrum.....	38
Torn och krona – stadssiluett.....	39
<b>Process för kvalitet</b>	<b>41</b>

Foton: Eskilstuna kommun om inget annat anges

Kartor: Spacescape

Guiden är framtagen av Spacescape genom Helena Lundin Kleberg och Alexander Stähle.

# Förord

Eskilstuna växer och vi bygger nya bostäder, arbetsplatser och besöksmål. Staden blir mer sammanhållen och det är nära till det mesta. I den här utvecklingen kan det vara intressant att bygga hus som är högre än sin omgivning. För att höga hus ska bidra till stadens helhet behöver vi vara noggranna när vi planerar för höga hus – både när det gäller var de placeras och hur de utformas. Höga hus måste ha höga ambitioner gällande utformning och väl utfört kan det ge inspiration och kraft för ny arkitektur i Eskilstuna. Den här guiden är framtagen för att tydliggöra kommunens syn på dessa frågor.

Vad är ett högt hus? "The sky is the limit", kan man kanske säga. Världens högsta hus är nära 1 kilometer högt, Eskilstunas högsta hus är cirka 55 meter. Skulle vi placera dessa hus bredvid varandra skulle Eskilstunas högsta hus knappt märkas. Men vi upplever staden i sin kontext, och höga hus i Eskilstuna behöver förstås just utifrån Eskilstuna. I den här guiden hanterar vi därför hus på mer än 12 våningar eller hus som är avsevärt högre än sina omgivningar.

Höga hus väcker starka känslor. Ett höghus syns från långt håll och det skiljer sig från omgivningen: höga hus är byggnader som tillåts ta plats i staden. Ibland tycker vi om dem, ibland inte, men sällan är vi oberörda inför dem.

Jag hoppas att den här guiden blir en inspiration och stöd i arbetet med att utveckla Eskilstuna till en stad med arkitektur som berör våra sinnen och där varje enskild byggnad bidrar till stadens helhet, hög som låg.

Ansvarig

**Daniel Ängmo, stadsarkitekt, utvecklingsenheten**

## Arbetsgrupp

Mabel Pena, översiktsplanerare, utvecklingsenheten

Robin Ljunggren Bergström, planarkitekt, planavdelningen

Anna Götzlinger, stadsantikvarie, kultur- och fritidsförvaltningen

Guide för Höga Hus ingår även som underlag för Eskilstuna kommuns nya översiktsplan 2030



**Inledning**

# Om guiden

## Varför en guide för höga hus?

Denna guide ska visa en övergripande inriktning för att värna och utveckla Eskilstunas och Torshällas siluett och stadsbild. Guiden ska ge en förutsägbarhet för kommunens invånare och för de som vill bygga nytt, och den ska fungera som ett praktiskt verktyg för lokalisering och gestaltning av höga hus, både för aktörer inom kommunen (främst detaljplanering och bygglov) och privata aktörer som fastighetsutvecklare och arkitekter.

## När ska guiden användas?

Guiden är främst avsedd för att hantera hus över 12 våningar, men även lägre byggnader kan behöva studeras från ett "höga-hus-perspektiv", om de är mer än dubbelt så höga som omgivande bebyggelse eller på annat sätt har en framträdande roll i stadslandskapet, till exempel om huset ligger på en höjd.

Guiden är framtagen med fokus på Eskilstuna stad och Torshälla stad. I dagsläget är inte höga hus aktuella i andra delar av kommunen.

Guiden fokuserar på höga hus i stadsmiljö och hanterar inte anläggningar och verksamhetsbyggnader, till exempel höglager.

## Hur ska guiden användas?

Guiden är tänkt att fungera som ett verktyg under hela processen för att bygga ett högt hus – från första idén till färdigt hus.

Guiden beskriver övergripande principer för lokalisering och utformning av höga hus. En lägeskarta pekar ut lägen med olika grad av lämplighet för höga hus.

Kartläggningen bygger på hur Eskilstuna ser ut och fungerar idag. I takt med att staden utvecklas och förändras, förändras också förutsättningarna för höga hus. Lägeskartan beskriver en nulägesbild och ska därför ses som ett stöd för att förstå hur lämplighet för höga hus ska bedömas. För djupade analyser kan komma att visa på fler lägen. Men fördjupade analyser kan också visa att ett läge som pekats ut i guiden inte lämpar sig för höga hus.

På samma sätt beskriver utformningsprinciperna övergripande principer. I enskilda projekt kan andra avväganden behöva göras.

**"Guiden är tänkt att fungera som ett verktyg under hela processen för att bygga ett högt hus – från första idén till färdigt hus."**

**"Guiden är främst avsedd för att hantera hus över 12 våningar, men även lägre byggnader kan behöva studeras från ett "höga-hus-perspektiv", om de är mer än dubbelt så höga som omgivande bebyggelse eller på annat sätt har en framträdande roll i stadslandskapet, till exempel om huset ligger på en höjd. "**

## Läsanvisning

Guide för höga hus är indelad i tre delar.

### Del 1:

handlar om principer för lokalisering för höga hus, och avslutas med en syntesbild med exempel på lägen där höga hus kan provas.

### Del 2:

handlar om principer för utformning av höga hus, för att det höga huset ska bidra till att uppfylla de sju målen i Arkitektur- och stadsbyggnadsprogrammet.

### Del 3:

handlar om hur den process som föreslås i Arkitektur- och stadsbyggnadsprogrammet för samtal och dialog kan användas i en process som syftar till att bygga höga hus.

# Vad är ett högt hus?

Ett högt hus är enkelt uttryckt ett hus som är påtagligt högre än sin omgivning. Organisationen Emporis, som samlar information om byggnader internationellt, definierar ett höghus som ett hus med minst 12 våningar eller som är minst 35 meter högt. Gränsen för vad samma organisation kallar skyskrapa är ett hus på minst 100 meter. Gränsen vid 12 våningar stämmer bra med Eskilstunas skala på ett generellt plan, men även lägre byggnader kan uppfattas som höga om de är avsevärt högre än omgivande bebyggelse.

## Höga hus förr och nu

Fram till för drygt 100 år sedan var det kyrkornas torn som stack upp ovanför övrig stadsbebyggelse. I slutet av 1800-talet utvecklades tekniken och det blev möjligt att bygga högre byggnader. Under efterkrigstiden dominerades samhället av modernismens tankegångar. Storskalig bebyggelse utifrån modernistiska ideal tillkom i stadskärnorna och nya förorter. Bebyggelsen var märkörer för den rationella och sociala planeringen, från folkhemmet till miljonprogrammet. Under det sena 1900-talet byggdes allt högre hus, ofta som en typ av märkesbyggnader i en global tävling om "världens högsta hus". I Sverige har även bostadsbrist och önskan om att bygga tätare städer lett till att många nya stadsdelar har en högre skala, i storstäderna inte sällan omkring åtta våningar och högre.

## Olika typer av höga hus

Höga hus kan enkelt sätt delas in i tre typer: torn, skivor och grupper. Torn är smala, och betydligt högre än omgivande bebyggelse. Skivor är breda höga hus, och grupper består av en samling av flera högre hus. Dessa typer ger olika höjдинtryck: ett högt och smalt hus kan förstärka höjdskillnad mot omgivande lägre bebyggelse, medan höga, breda hus låter höjden ta upp mer plats och därmed förstärks husets storlek och höjd. Kluster av höga hus lägger mindre vikt vid de olika husens enskilda utformning.



Även hus med färre än 12 våningar kan betraktas som höga om de är avsevärt högre än omgivande bebyggelse. Här är ett exempel från detaljplan som nyligen vunnit laga kraft, i korsningen Kungsgatan-Langsgatan (kv. Väduren)

Illustration: Scott Rasmussen Källander



Exempel på de tre typerna i Eskilstuna: torn i Fröslunda, kluster i korsningen Stålforsbron/Köpmangatan skiva i Årby.

Foto överst WSP ur Kulturmiljöprogram, övrigt Spacescape

# Höga hus i arkitektur- och stadsbyggnadsprogram

## Arkitektur- och stadsbyggnadsprogram

Guide för Höga hus har tagits fram parallellt med Arkitektur- och stadsbyggnadsprogrammet (kommande), och guiden ska ses som en konkretisering kring hur höga hus kan bidra till att uppnå de sju målen för arkitektur- och stadsbyggnad:

### 1. Utveckla identiteten

Arkitekturen ska stärka och utveckla stadens och landsbygdens identitet och kulturella resurser.

### 2. Bidra till helhet

Varje enskild byggnad, gata, torg och park ska bidra till stadens helhet

### 3. Stödja vardagsliv

Staden ska vara tillgänglig och stödja alla människors vardagsliv, möjlighet till utveckling och sociala liv

### 4. Använd naturens kraft

De offentliga rummen ska bidra till stadens ekologiska robusthet

### 5. Beröra

Arkitekturen ska beröra våra sinnen

### 6. Framtidssäkra

Arkitekturen ska utformas för hållbar utveckling och långsiktig användbarhet

### 7. Öppna för samtal

Samtalet och dialogen om arkitektur och stadsbyggnad ska vara livaktigt

Till varje mål hör en frågeställning som följer projektet genom hela processen och guidar till måluppfyllelse. I Guide för höga hus har frågeställningarna fördjupats för att belysa utmaningar kopplade till höga hus.

**”Arkitekturen ska stärka och utveckla stadens och landsbygdens identitet och kulturella resurser”**

Ur mål 1, Arkitektur- och stadsbyggnadsprogram

**”Varje enskild byggnad, gata, torg och park ska bidra till stadens helhet”**

Ur mål 2, Arkitektur- och stadsbyggnadsprogram

**Ta hänsyn till att Eskilstuna stad är en mindre storstad i Mälardalen med en stadssiluett i förändring [...]**

Ur revidering av översiktsplanen, granskningsversionen



# Höga hus och kulturmiljö

Frågan om hushöjder hanteras både i kommunens kulturmiljöprogram (2018) och i Riksintresseförordningen för Eskilstuna stad och Torshälla stad (Granskningsversion 2020).

Hela centrala Eskilstuna stad och Torshälla stad är riksintressen för kulturmiljövården. Riksintressen för kulturmiljövården är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse ur ett nationellt perspektiv. Det är områden som särskilt väl belyser viktiga historiska skeenden. De värden som ligger till grund för utpekandet är knutna till såväl enskilda objekt och delområden som till miljöns kulturhistoriska och rumsliga samband.

## Eskilstuna

Riksintresset Eskilstuna stad handlar om stadens utveckling som smides-, manufaktur- och industristad under olika utvecklingssteg från medeltid och 1600-talet fram till 1970-talet. I Länsstyrelsens mål för att tillgodose riksintresset tas hushöjder upp med denna formulering *”Stadens horisontlinje bör bibehållas intakt och bör inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande.”*

I fördjupningen av riksintresset konstateras att stadens siluett kan upplevas främst från årummet, från järnvägen och från ett antal gator med långa siktlinjer. Men stadens siluett kan även upplevas från andra delar av det omgivande landskapet.

Kulturmiljöprogrammet kommenterar hushöjder främst när det gäller innerstaden, och skriver då att *”Tillägg i form av nya volymer ska höjdmässigt hålla samma höjd som innerstadsbebyggelsen. Skorstenar och kyrktorn ska vara solitära som sticker upp i stadssiluetten.”*

I kulturmiljöprogrammet pekas också ett antal särskild värdefulla områden ut. Exempel på råd och riktlinjer för de olika områdena har tagits fram, och för samtliga gäller i någon mån ny bebyggelse ska utgå från befintlig volymverkan.

Medan länsstyrelsen alltså vill undvika höga hus i hela riksintresseområdet, fokuserar kulturmiljöprogrammet på att bevara befintliga hushöjder i innerstaden, även om stor vikt även läggs på anpassning till befintliga volymer även i andra områden.

**”Stadens horisontlinje bör bibehållas intakt och bör inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande.”**

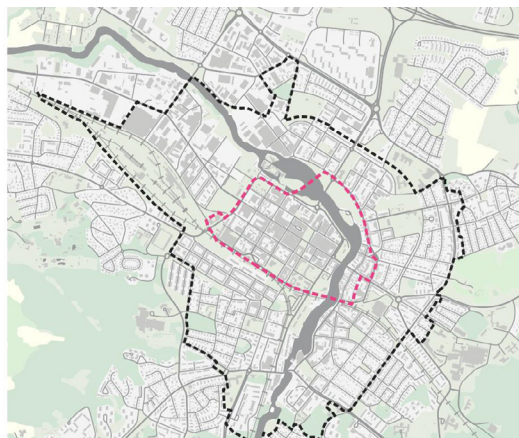
Ur Länsstyrelsens mål för riksintresseområdet Eskilstuna stad

**”Tillägg i form av nya volymer ska höjdmässigt hålla samma höjd som innerstadsbebyggelsen. Skorstenar och kyrktorn ska vara solitära som sticker upp i stadssiluetten.”**

Ur kulturmiljöprogrammet

## Torshälla

Riksintresset Torshälla stad handlar om området som en småstadsmiljö med i huvudsak medeltida gatunät och som speglar utvecklingen från köpstad och utförselhamn till manufakturcentrum. I fördjupningen av riksintresset finns en strategi för bevarande som har bäring på hushöjder: *”Kyrkan ska fortsatt vara en dominerande byggnad i Torshälla äldre stadsdels siluett.”*



Riksintresseområde Eskilstuna stad i svart linje och innerstad enligt kulturmiljöprogrammet i rosa.

# Varför bygga höga hus?

Höga väcker känslor och föranleder diskussioner. Här beskrivs vanliga teman som brukar diskuteras, och vilka argument som ofta lyfts.

## Stadsbild och kulturhistoria

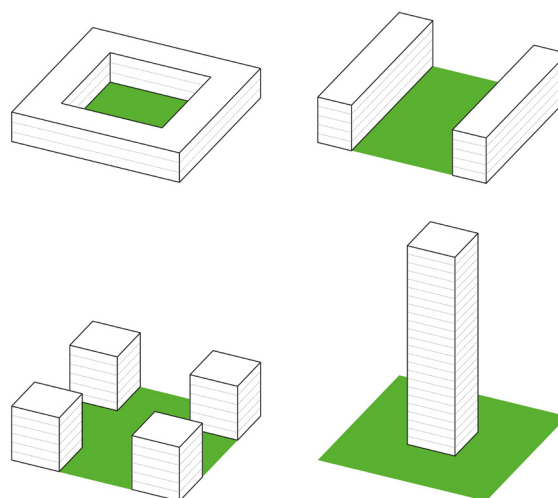
Stadsbild och kulturhistoria är kanske de utmaningar som ofta leder till en mer allmän debatt kring höga hus. Ett nytt höghus förändrar stadsbilden och syns på långt håll. Höga hus kan innebära att skalan förändras, dels förstås genom själva höjden på huset men också om ytorna kring höghuset blir storskaliga för att skapa bättre ljusförhållanden eller få plats med till exempel parkeringsytor. Samtidigt förändras städer alltid: den skala som förändras med ett förslaget höghus, var en gång i tiden i sig en förändring av en tidigare skala.

## Täthet

Ett av de vanligaste skälen som framförs handlar om att det är en möjlighet att bygga tätare, och på så vis utnyttja centrala lägen bättre, spara mark och skapa underlag för service och stadsliv. Täthet kan skapas på en mängd olika sätt och högre hus kan vara ett sätt. Men det är inte självklart att höga hus skapar en tätare stad (se figur här intill). På grund av olika funktionella krav på ljusförhållanden, friytor och parkering kan ibland lägre hus bättre bidra till täthet. De effekter av täthet som ofta eftersträvas: stadsliv, serviceunderlag eller underlag för kollektivtrafik till exempel, är mer beroende av täthet för en hel stadsdel än en enskild tomt. Att bygga en stadsdel med 4-5 våningar med effektivt utnyttjad mark kan då ge större effekt än ett torn.

## Ekonomi

Det finns också ekonomiska skäl för att bygga högre: ju mer som byggs på samma markyta desto mer uthyrbar eller säljbar yta finns det, vilket skapar intäkter för markägaren. Högre hus kräver dock en större andel yta för konstruktion, hiss- och teknikutrymmen, så kostnaden per ytenhet ökar ju högre man bygger. Hus över tio våningar har krav på mer platskrävande trapphuslösningar, vilket gör att många menar att hus på tio våningar ofta är ekonomiskt mest fördelaktiga. Här spelar förstås också markpriserna in.



### Högre hus – tätare stad?

Illustrationerna bygger olika sätt att bebygga en tomt. Alla i varianter har samma exploateringsstal, det är alltså samma mängd BTA i alla varianter.

Illustration Spacescape



### Ikonbyggnader – kan vara höga eller låga

Operahuset i Oslo och Turning Torso i Malmö är båda ikonbyggnader.

Foto ovan: Andreas Haldorsen/Wikimedia

Foto nedan: News Øresund – Johan Wessman

## Manifestation och symbolverkan

Att bygga höga hus kan också handla om att manifesteras eller marknadsföra en plats eller en stad, eller huset självt. Ett hus som är högre än omgivningarna syns och sticker ut, och kan därför användas för att visa att platsen eller husets innehåll är viktigt. Det höga huset blir en sorts ikonbyggnad, och kan också fungera som ett landmärke, och en hjälp för att orientera sig i staden. Men även en lägre byggnad med hög arkitektonisk nivå kan fungera som en manifestation eller ikonbyggnad. God orienterbarhet, framförallt för gående och cyklister, handlar mer om hur miljön upplevs i ögonhöjd och hur gatunätet är utformat.

Höga hus lyfts ibland som symbol för storstadsliv och urbanitet, ofta med referenser till exempelvis Manhattan. I många andra städer i framförallt Europa har höga hus snarare byggts strax utanför stadens riktigt centrala lägen. Det urbana livet är visserligen beroende av täthet, som kan skapas med olika hushöjder, men också av många andra faktorer: blandning av människor, målpunkter och de offentliga rummens utformning.

## Utsikt

Utsikt är ett vanligt argument för att bygga höga hus. Utsikt kan öka byggnadens attraktivitet. Utsikten i ett högt hus är förstås beroende av att inte ett lika högt eller högre hus byggs framför.

## Lokalklimat

Lokalklimatet påverkas av höga hus, dels genom skuggning, dels genom att vindhastigheten på gatunivå kan öka. Genom rätt placering kan man undvika att viktiga platser skuggas, och utformningen av huset kan minska vindeffekten.

## Process

Planer på att bygga nya höga hus väcker ofta mycket diskussioner och känslor. Detta i sig kan ibland vara ett argument mot att inkludera högre hus i en större plan. Diskussioner kring hushöjd riskerar att skymma andra aspekter av planen, och kan försvåra processen.



Höga hus kan signalera storstad — eller förort

Foto ovan: Rubns28 från Pixabay

Foto nedan: WSP ur Kulturmiljöprogram



BILTJÄNST  
ESKILSTUNA

Lägen för höga hus

# Identifiera lägen



## Modellbeskrivning

För att identifiera lägen där det är lämpligt att pröva höga hus, samt lägen där höga hus är mindre lämpliga, används en enkel modell som sammanfattar ett antal grundläggande förutsättningar för lokalisering. Modellen fångar spänningsfältet mellan lägen där det finns motiv för att bygga höga hus å ena sidan, och lägen där det finns motiv för att begränsa hushöjden å andra sidan. Varje förutsättning presenteras på karta. Det är viktigt att komma ihåg att de enskilda kartorna bara visar *en* aspekt, de ska alltså inte tolkas som ställningstaganden för var höga hus bör eller inte bör byggas.

Baserat på de olika kartläggningarna tas en synes fram i form av en karta med lägen för höga hus. Kartan beskriver, utifrån en samlad bedömning av de olika förutsättningarna, lägen med olika grad av lämplighet för att pröva höga hus. Bedömningen har gjorts utifrån en sammanvägning av de olika förutsättningarna för och mot höga hus. Det är viktigt att komma ihåg att lägena inte har analyserats i detalj, fördjupade analyser kan komma att ändra bedömningen. Fördjupade studier utifrån principerna i modellen kan också komma att visa på fler lägen. Kartläggningen bygger på hur Eskilstuna ser ut och fungerar idag. I takt med att staden utvecklas och förändras, förändras också förutsättningarna för höga hus.

Av dessa skäl ska lägeskartan därför ses som ett stöd för att förstå hur lämplighet för höga hus ska bedömas.

## Hushöjder i Eskilstuna idag\*

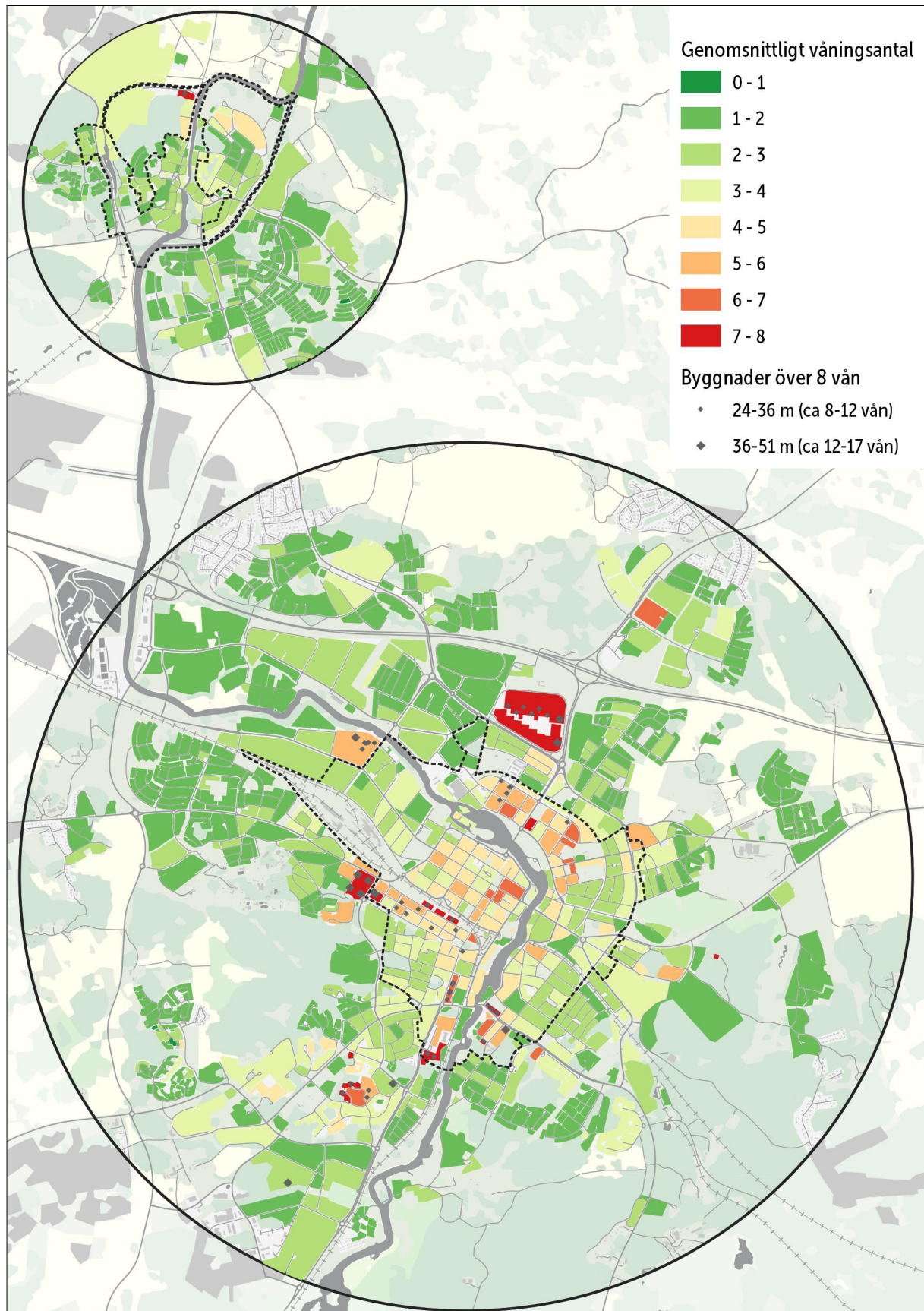
Kartan på sidan 15 visar genomsnittligt våningsantal per kvarter i dagens Eskilstuna och Torshälla. I Eskilstuna visar kartan ett generellt mönster med något högre hushöjder (4-5 våningar) i centrala staden, och lägre (1-3 våningar) längre ut. På norr är hushöjderna något högre (5-6 våningar). Den riktigt höga bebyggelsen finns i tydligt sammanhållna områden från senare hälften av 1900-talet (till exempel Norra Nyfors, Fröslunda och Årby), projekt från de senaste decennierna som Tunavallen och intilliggande Grankvistvägen samt kraftvärmeverket och Kloster kyrka.

I Torshälla är bebyggelsen lägre, med få byggnader över fyra våningar. Undantaget silon vid gästhamnen som är som högt cirka 50 meter.

\*Kartan bygger på en dataskanning av hushöjder, som sedan har omräknats till antal våningar genom ett antagande om att en våning generellt är tre meter.

## Våningsantal i dagens Eskilstuna

Genomsnittligt våningsantal per kvarter



# Urbana kluster

Urbana kluster är områden med en koncentration av människor och målpunkter: här finns arbetsplatser, bostäder och kommersiell och offentlig service. Det här är områden där många människor vistas, och höga hus här kan bidra till att tydliggöra att det är viktiga platser i staden. Från ett funktionellt perspektiv kan den ökade tätheten som höghuset skapar bidra till att ytterligare stärka serviceunderlag, men det befintliga underlaget kan också utgöra en förutsättning för att skapa höga hus med publika funktioner.



**Stads kärnan**

Foto: Hangsna/Wikimedia



**Mälarsjukhuset**

Foto: Raphael Saulus/Wikimedia



**Torshälla centrum**

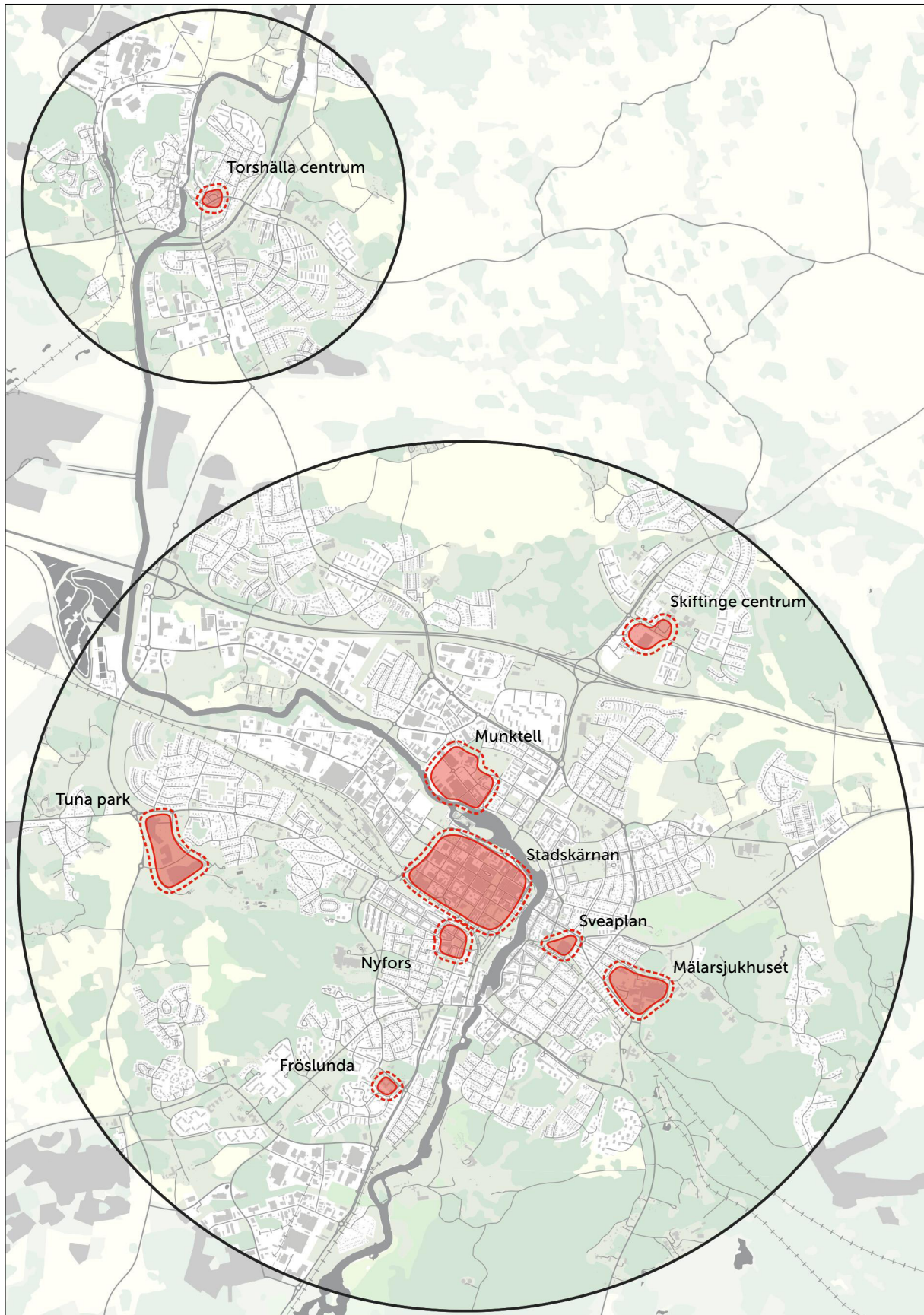
Foto: Göran Jonsson, stadsbyggnadsförvaltningen.



**Fröslunda centrum**

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogram





# Noder i gatunätet

Stadens struktur styr flödena i staden. Där långa, gena gator korsar andra långa gena gator uppstår det vi här kallar noder i gatunätet, korsningar där det finns potential för att många människor rör sig. Noderna är i många fall också entréer till en stadsdel. Noderna utgör inte i sig lägen som lämpar sig för höga hus, men kan, när de sammanfaller med andra förutsättningar, utgöra lämpliga lägen. Höga hus i dessa lägen bidrar till att tydliggöra noderna som viktiga platser i staden, genom att de med sin höjd skiljer sig från omgivande bebyggelse. Höga hus skapar också lokal täthet i noderna vilket bidrar till att fler människor rör sig kring noderna. Vissa av noderna är idag utformade med hög prioritet för biltrafik. För att dessa ska fungera som attraktiva platser med stadsliv behöver en omvandling till ökad prioritering för gående ske. Noderna har identifierats med hjälp av en analys av dagens gatunätet. När gatunätet förändras i takt med att staden utvecklas, förändras också läget för noderna.



Fristadstorget



Sveaplan/Djurgården

Foto: Spacescape



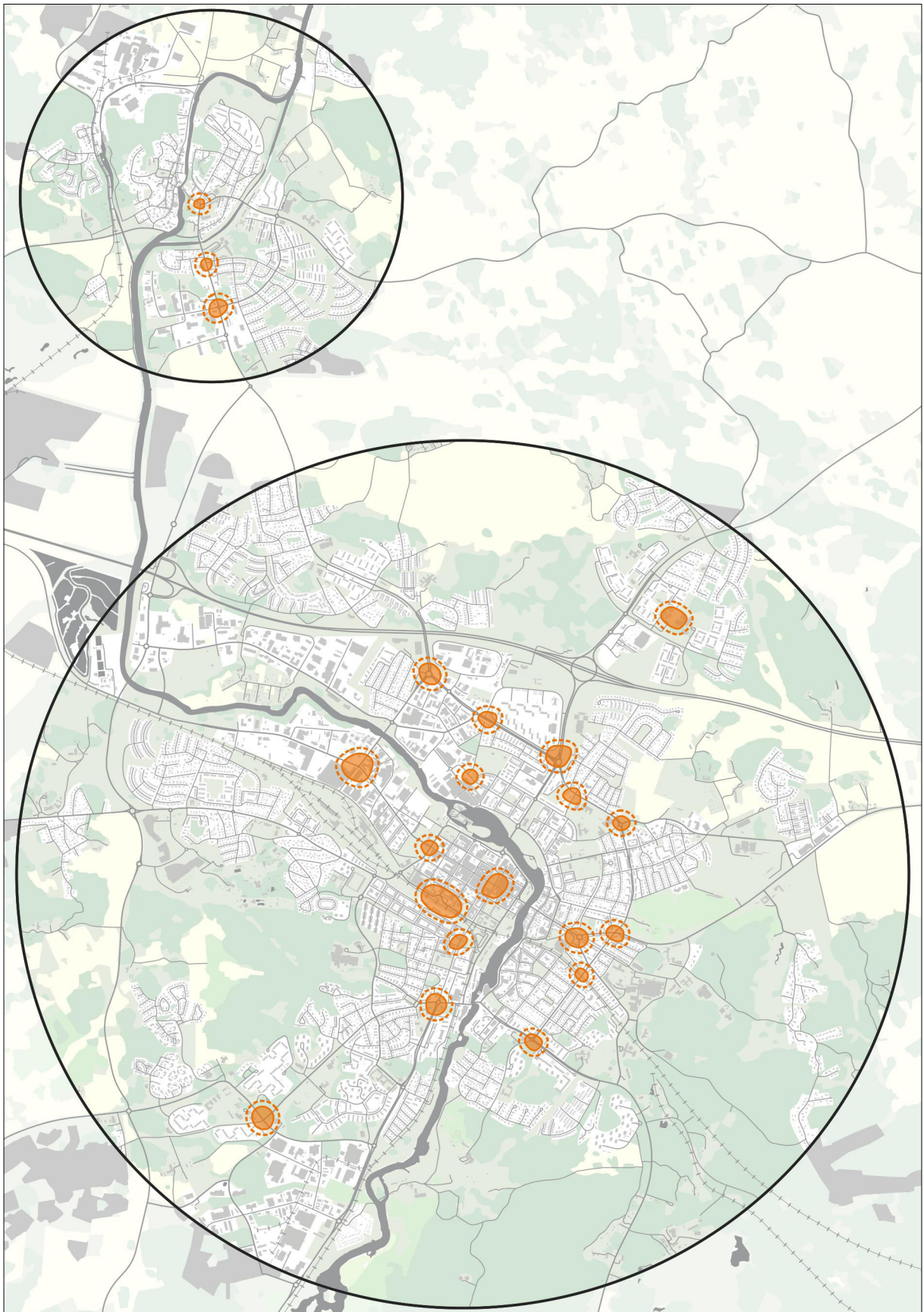
Kungsgatan-Ståhlbergsvägen

Foto: Spacescape



Skogstorpsvägen-Stålforsbron

Foto: Spacescape



# Höga byggnader

Det finns idag fyra tydliga kluster av höga hus i Eskilstuna: Årby, Nyfors, Tunafors och Fröslunda. Det är samtliga enhetliga områden byggda på 60- och 70-talet. De höga husen här innehåller främst bostäder. Dessutom finns ett antal solitära högre byggnader: Klosters kyrka, Fors kyrka, Mälarsjukhuset, vattentornet och kraftvärmeverket. Dessa är höga byggnader kopplade till viktiga samhällsfunktioner.

Befintliga höga hus i området kan skapa motiv till fler höga hus: dels genom att fler höga hus kan bidra till att förstärka den befintliga karaktären, och dels för att "ett höghus till" märks mindre i den typen av miljö. Samtidigt kan fler höga hus i ett väl genomtänkt höghuskluster minska befintliga kvaliteter.



Årby

En detaljplan för ett höghus på 20 våningar finns antagen.



Fröslunda centrum

Vid Fröslunda centrum ligger en solitär på 14 våningar och intill centrum, vid Hästskobacken en kluster på 14 högre byggnader, kring 8 våningar höga.



Årby

Ett större områden med breda och höga skivhus på upp till 12 våningar.

Foto: Ur Kvalitetsprogram - Årby Norra



Nyfors

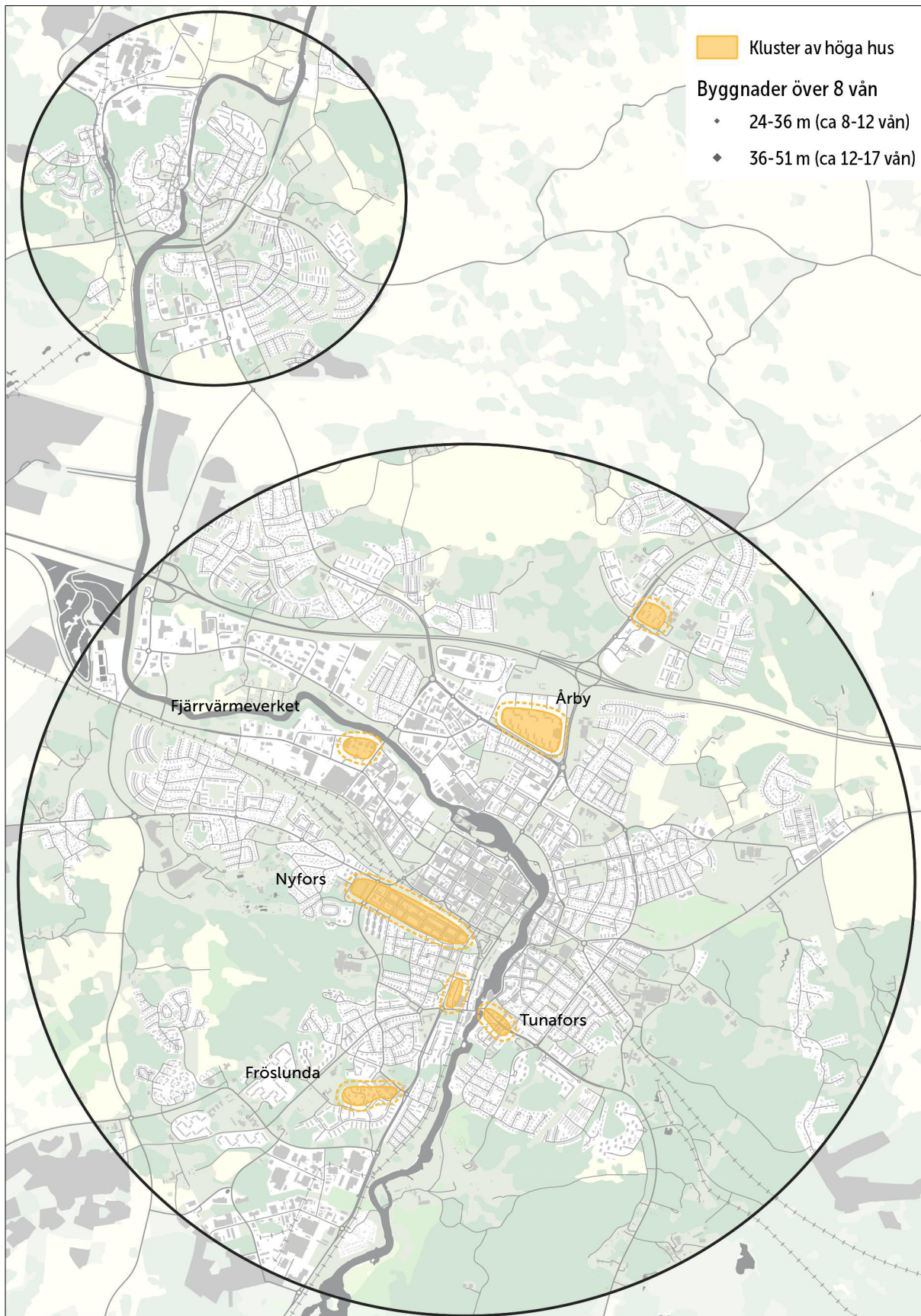
Centralt beläget område med en blandning av låga och höga skivhus på upp till nio våningar. Området ligger inom riksintresset för kulturmiljö



Kraftvärmeverket

Kraftvärmeverkets skorsten kan tydligt ses från många gator och platser i Västra Eskilstuna.

Foto: Spacescape



# Kulturmiljö

Höga hus syns från långt håll och förändrar stadsbilden — både på avstånd och nära. I områden med stora kulturmiljöer kan av den anledningen finnas skäl till att begränsa byggandet av höga hus. I Eskilstuna utgörs dessa områden på en övergripande nivå av hela riksintresseområdena för Eskilstuna respektive Torshälla stad. För båda riksintresseområdena har fördjupningar tagits fram som beskriver mer i detalj vissa särskilt viktiga teman i riksintresseområdet. Utifrån det har en tolkning gjord över områden inom riksintresseområdena som är särskilt känsliga för förändringar av stadsbilden. Kartan beskriver själva områdena som är känsliga för förändring. Även höga hus utanför de utritade områdena, som är synliga från områdena, kan påverka.



**Lilla Gatan Torshälla**

Lilla gatan ingår i riksintresseområdet för Torshälla stad.

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



**Nygatan Eskilstuna**

Nygatan ingår i en av de särskilt värdefulla kulturmiljöerna inom riksintresseområdena Eskilstuna stad.

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



**Nyfors**

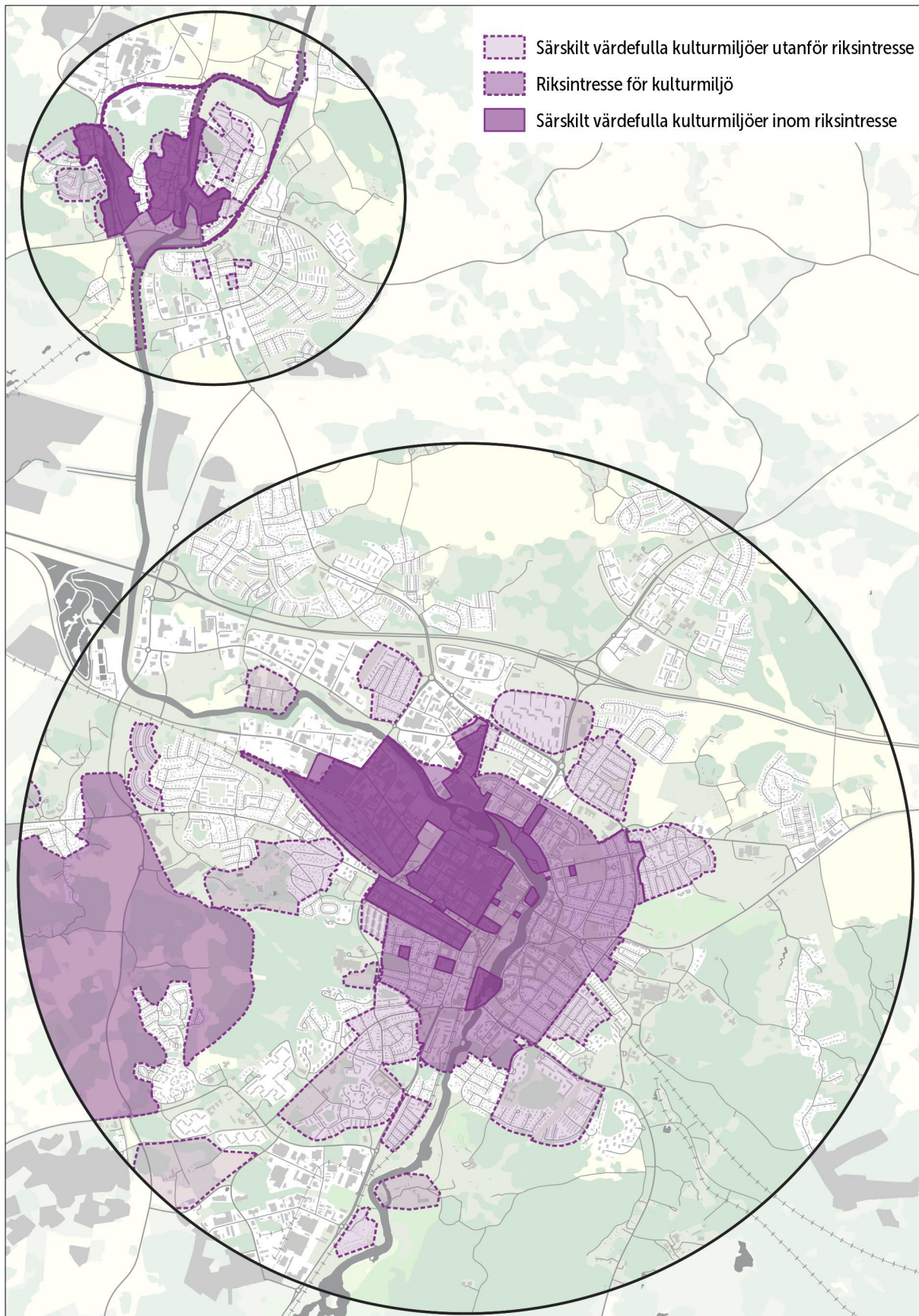
Nyfors är en särskild värdefull kulturmiljö inom riksintresseområdet Eskilstuna stad, och ett exempel på att riksintresseområdet rymmer olika hushöjder



**Väster**

Väster ligger inom riksintresseområdet Eskilstuna stad och är samtidigt ett område som förelås omvandlas till tätare och mer blandad bebyggelse.

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



# Vattenrum

Eskilstunaån utgör ett öppet landskapsrum som har långa siktlinjer och skapar utblickar över staden och landsbygden. Här blir det därför särskilt viktigt hur bebyggelsen syns. Särskilt känslig är landskapsbilden runt ån centralt i Eskilstuna och Torshälla.



Årummet i Eskilstuna

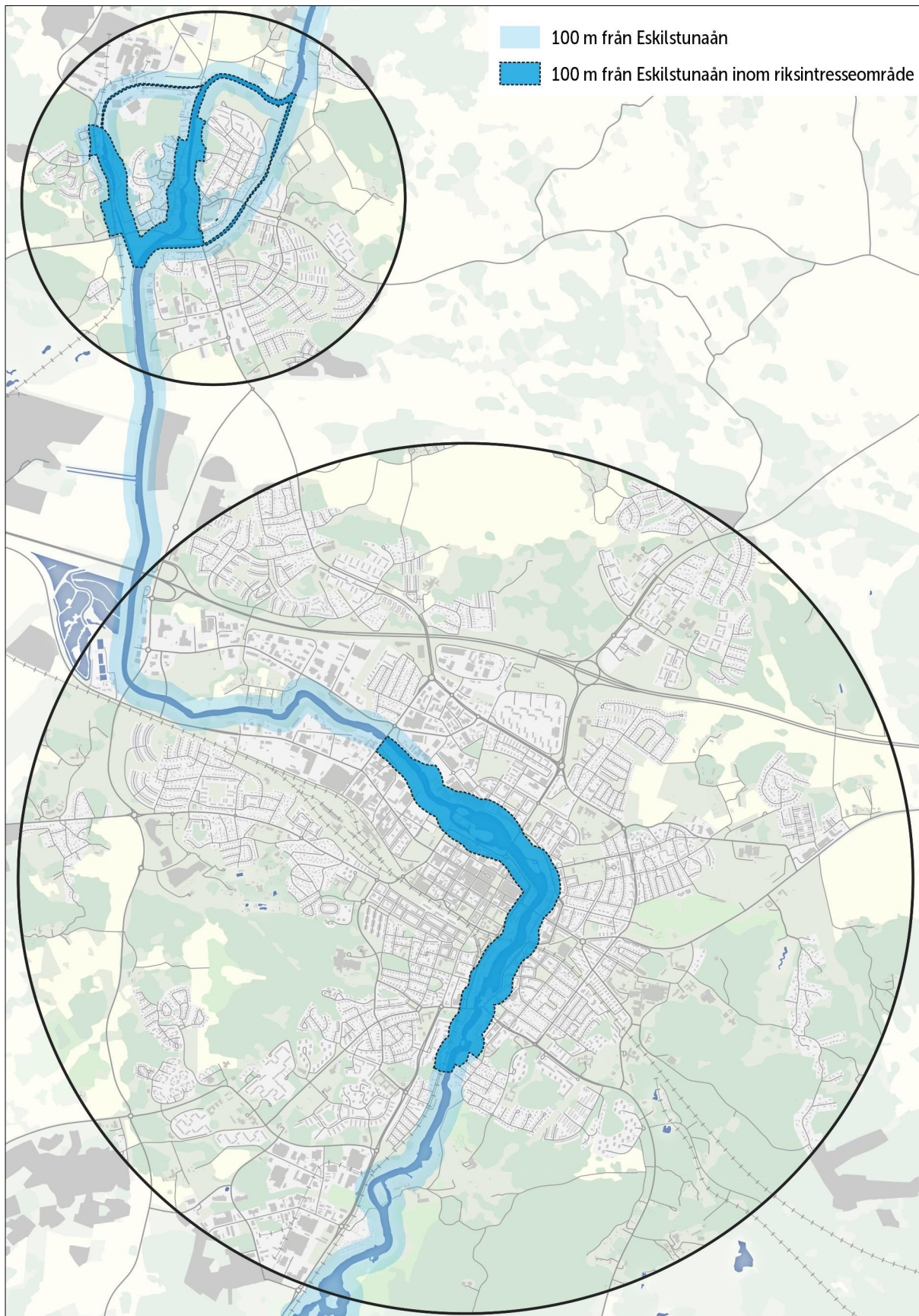
Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



Årummet i Torshälla

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet





# Perifera områden

Många argument för att bygga höga hus är kopplade till stadens centrum: det handlar om att utnyttja centrala lägen bättre genom ökad täthet, att manifesteras viktiga platser där många människor rör sig eller att man vill ge en bild av storstad och urbanitet. Ytterligare ett argument för att begränsa byggandet till centrala lägen handlar om mobilitet: höga hus skapar en lokal koncentration av många människor eller arbetsplatser, vilket ställer krav på att det ska vara enkelt att resa till och från området på ett hållbart sätt. Här erbjuder centrala lägen stora fördelar: många människor når de centrala lägena till fots eller med cykel, och det är också här som kollektivtrafiken är väl utbyggd. Baserat på detta utgör områden med låg täthet och långt till centrum, det vi här kallar perifera områden, motiv mot att bygga höga hus.

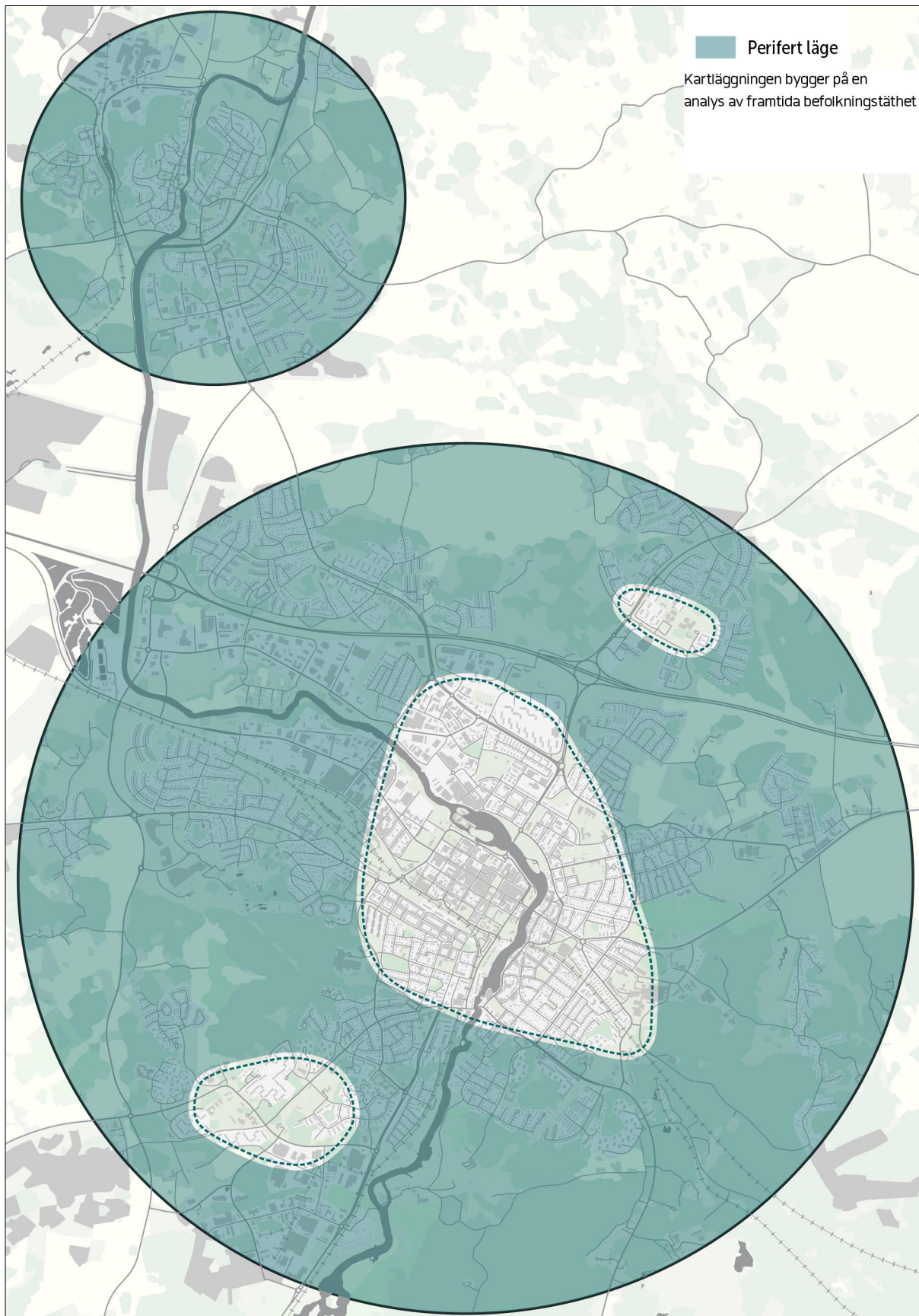
Perifera lägen i Eskilstuna identifieras genom en analys av koncentrationen av boende och arbetsplatser. Analysen bygger dels på befintliga boende och arbetsplatser, och dels på de områden som översiktsplanen identifierar som möjliga att bebygga. Baserat på detta finns det motiv för att begränsa byggandet av höga hus i utanför innerstaden med undantag för delar av Skiftinge och Lagersberg-Fröslunda.



## Utvecklingsplan Skiftinge

Analysen av periferi tar hänsyn till framtida täthet. Den föreslagana utvecklingen av Skiftinge gör att området får en ökad täthet.

Illustration: Gehl architects



# Småskalig bebyggelse

Stora delar av Eskilstuna består av låg bebyggelse på upp till fyra våningar. Även i stadskärnan finns flera kvarter med snitthöjd på 3-4 våningar. Befintlig låg, och småskalig bebyggelse, utgör motiv för att begränsa byggandet av höga hus eftersom höga hus i de här miljöerna leder till en förändring av stadsbilden.



**Lilla Gatan Torshälla**

Torshälla består i princip enbart av småskalig bebyggelse

Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



**Skogsängen**

Låg bebyggelse, men långa och breda huskroppar.

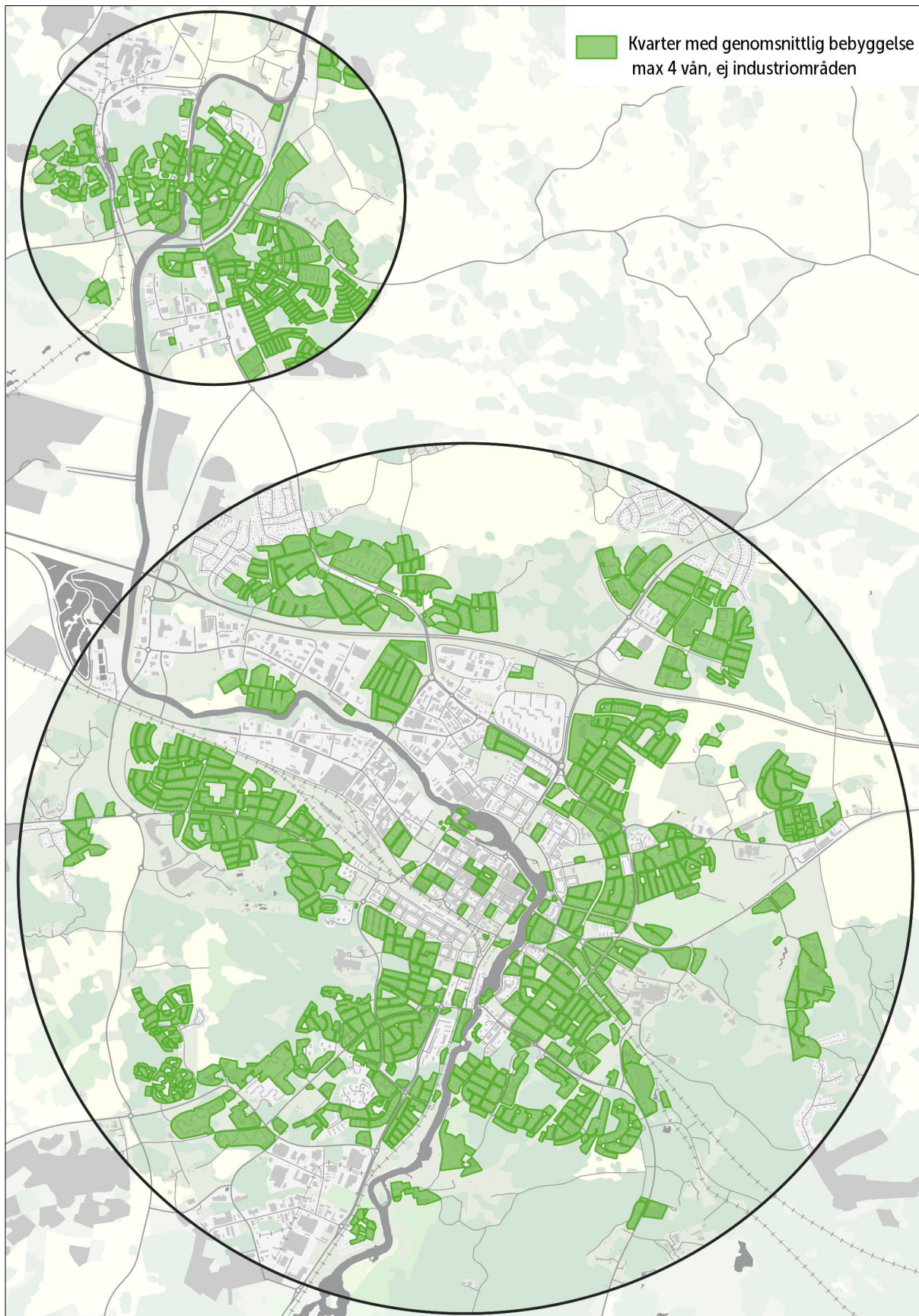
Foto: WSP ur Kulturmiljöprogrammet



Villaområden, både äldre och nyare är en stor del av den småskaliga bebyggelsen

Foto till höger: WSP ur Kulturmiljöprogrammet





# Möjliga lägen att pröva höga hus

En sammanlagd bild av alla motiv för, respektive mot, höga hus visar en komplex bild. De flesta lägen där det finns motiv för höga hus, har också motiv mot höga hus. Tydligast blir det kanske i stadskärnan där det största urbana klustret sammanfaller med stora kulturhistoriska värden. I mer perifera lägen är de kulturhistoriska värdena mindre men här saknas ofta urbana kluster och noder. Det perifera läget i sig utgör också ett motiv mot höga hus.

Lägeskartan beskriver en samlad bedömning för vilka lägen som lämpar sig för att pröva höga hus. Kartan ska ses som ett stöd för att förstå hur lämplighet för höga hus kan bedömas. Det är viktigt att komma ihåg att fördjupade analyser kan visa på fler, eller färre, lägen.

Storleken på ytorna ska inte tolkas som att större ytor har potential för flera höga hus, utan istället som att höga hus kan lämpa sig någonstans inom det utpekade läget. På kommande sidor beskrivs exempel för hur bedömningar har gjorts för ett antal av de utpekade områdena.



Sammanlagda motiv för höga hus

## Mycket stor möjlighet för att pröva höga hus

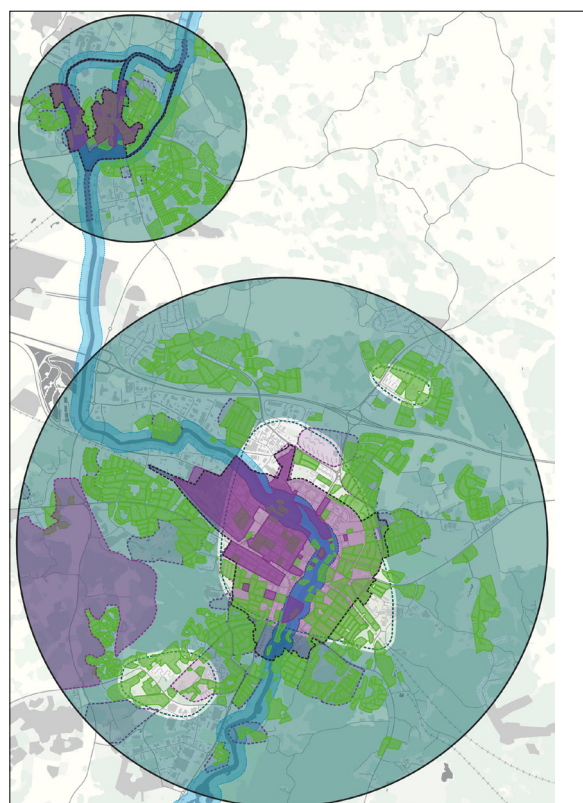
I de här lägena finns flera motiv för att bygga höga hus, samtidigt som motiven mot höga hus är få.

## Stor möjlighet för att pröva höga hus

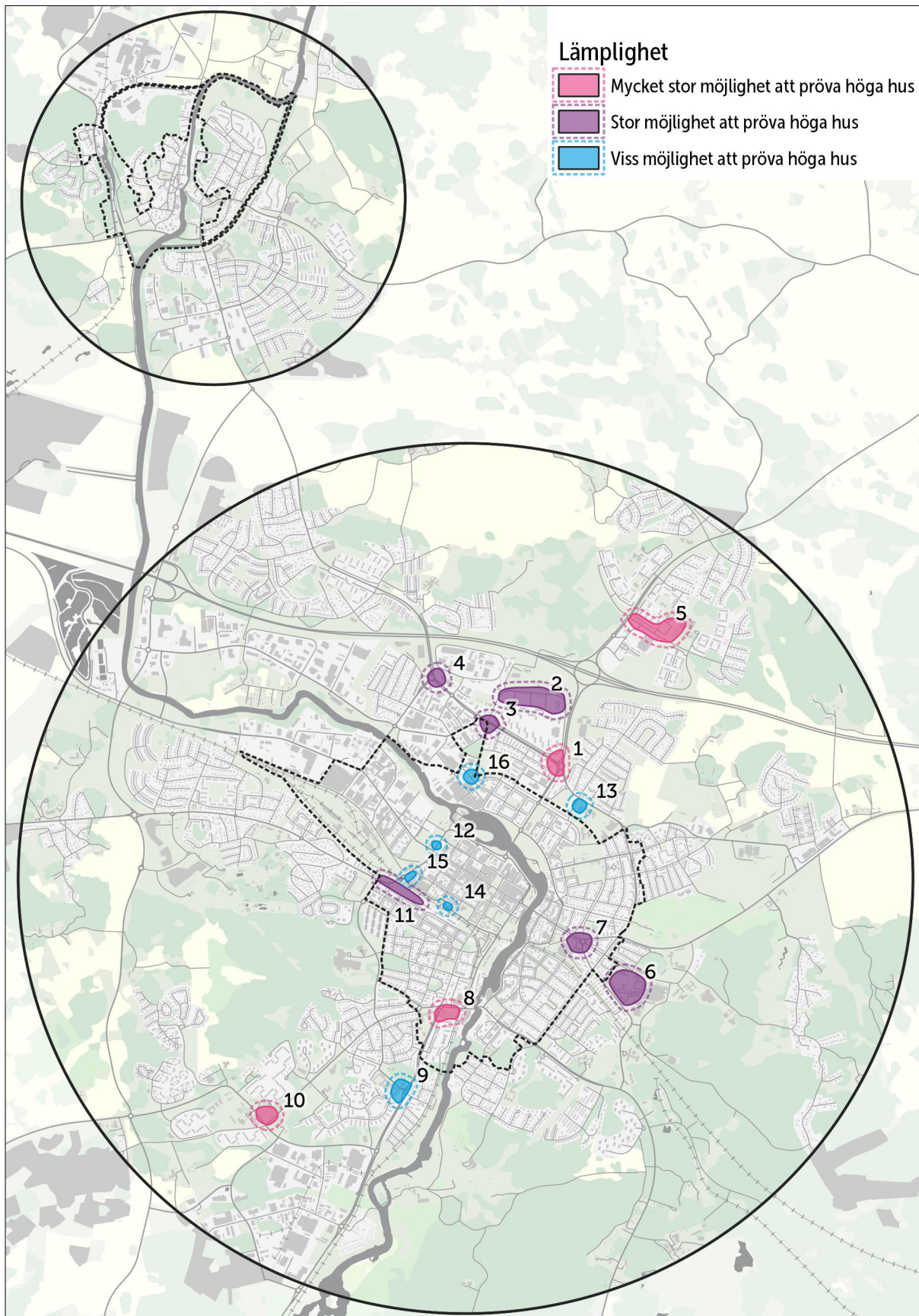
I de här lägena kan det finnas möjlighet att bygga höga hus, men det finns samtidigt flera motiv mot höga hus.

## Viss möjlighet för att pröva höga hus

De här lägena har antingen starka motiv för höga hus, kombinerat med starka motiv mot höga hus, eller svaga motiv för höga hus kombinerat med flera motiv mot höga hus.



Sammanlagda motiv mot höga hus



# Utpekade lägen

Här beskrivs exempel på hur bedömningarna har gjorts för ett antal lägen med olika lämplighetsgrad.



5. Södra Skiftinge



8. Skogstorp svägen-Stålforsbron



7. Sveaplan

## Mycket stor möjlighet

### 5. Södra Skiftinge

Det finns flera motiv för att bygga höga hus här: det är nära till ett urbant kluster som utgörs av handelsplatsen i kombination med Skiftinge centrum; de omgivande sjuvåningshusen utgör en samling av högre hus och den östliga delen av det utpekade området, ligger vid en nod i gatunätet. Det finns få argument mot höga hus: det handlar i kartläggningen framförallt om de omkringliggande låga, men breda byggnaderna i Skiftinge centrum. Kartläggningen av perifera lägen utgår från en framtida utbyggnad av Skiftinge som då blir ett av de områdena utanför stadskärnan med störst befolkningskoncentration. Sammantaget bedöms möjligheterna att pröva höga hus som mycket stora.

### 8. Skogstorp svägen-Stålforsbron

Här utgörs motiven för att bygga höga hus av att det dels redan finns ett kluster av 9-våningsbyggnader, och dels av att det är en viktig nod i gatunätet. I dagsläget är noden utformad huvudsakligen för biltrafik och behöver omvandlas till en gångvänlig miljö för att noden ska ha potential för stadsliv. Motiven mot höga hus handlar främst om att området ligger inom riksintresset för kulturmiljö, dock inte inom ett av de särskilt värdefulla områdena inom riksintresset. Bedömningen är att det sammantaget finns mycket stora möjligheter att pröva höga hus.

## Stor möjlighet

### 7. Sveaplan

Sveaplan utgör ett urbant kluster med centrumverksamhet. Det är dessutom en tydlig nod i gatunätet: Kungsvägen som leder in mot stadskärnan, korsar här flera viktiga stråk, bland annat Sveavägen och Intagsvägen.

Motiven mot höga hus handlar om att Sveaplan ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och att omkringliggande bebyggelse är relativt småskalig med 3-4 våningar. Området är dock inte ett av de särskilt värdefulla områdena inom riksintresset, och området är centralt beläget. Be-



dömningen är att det här finns stora möjligheter att pröva höga hus.

#### 4. Torshällavägen-Schröderstiernas väg

Motivet för att bygga höga hus här handlar om att läget har potential att bli en viktig nod i gatunätet, om de korsande gatorna omvandlas till mer gång- och cykelprioriterade gator. Samtidigt som det i analysmodellen alltså enbart finns ett motiv för att bygga finns det också få motiv mot att bygga. Det finns småskalig bebyggelse på ett visst avstånd från platsen, som i och med en planerad utbyggnad norr om stadskärnan i framtiden kan upplevas som relativt centralt belägen. Sammantaget bedöms det finnas stora möjligheter att pröva höga hus. För att ett högt hus här ska bidra till stadsliv behöver området som helhet utvecklas med högre täthet och mer gångvänlighet.

### Viss möjlighet

#### 12. Tullgatan-Kungsgatan

Här utgörs motiven för att bygga höga hus av närheten till stadskärnan i kombination med noden som korsningen mellan Tullgatan och Kungsgatan bildar. Motiven mot att bygga höga hus är starka: området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, och intill ett av de särskilt värdefulla områdena inom riksintresset. Sammantaget innebär det att det finns en viss möjlighet att pröva höga hus.

#### 9. Fröslunda

Motiven för att bygga höga hus i det här läget handlar framförallt om att Fröslunda centrum utgör ett urban kluster. Det finns dessutom ett kluster av högre hus, dels 14-våningshuset i centrum och dels en samling hus på omkring 8 våningar i området. Men det befintliga höghuset innebär samtidigt starka argument mot höga hus, i och med att det ingår i en väl gestaltad helhet som riskerar att skadas av ytterligare höghus intill. Sammantaget bedöms motiven mot höga hus vara mycket starka, men det finns ändå en viss möjlighet att pröva höga hus.



4. Torshällavägen-Schröderstiernas väg



12. Tullgatan-Kungsgatan



9. Fröslunda



# Utformningsprinciper

# Höghusets delar

I det här kapitlet beskrivs principer för utformning av höga hus, med syfte att styra mot en utformning som bidrar till arkitekturprogrammets sju mål. Principerna presenteras baserat på vilken del av det höga huset de omfattar: bottenvåningen, där höghuset möter stadslivet; mittdelen, där höghuset utgör en del av stadsrummet; eller tornet och kronan, den delen av höghuset som blir en del av stadssiluetten.

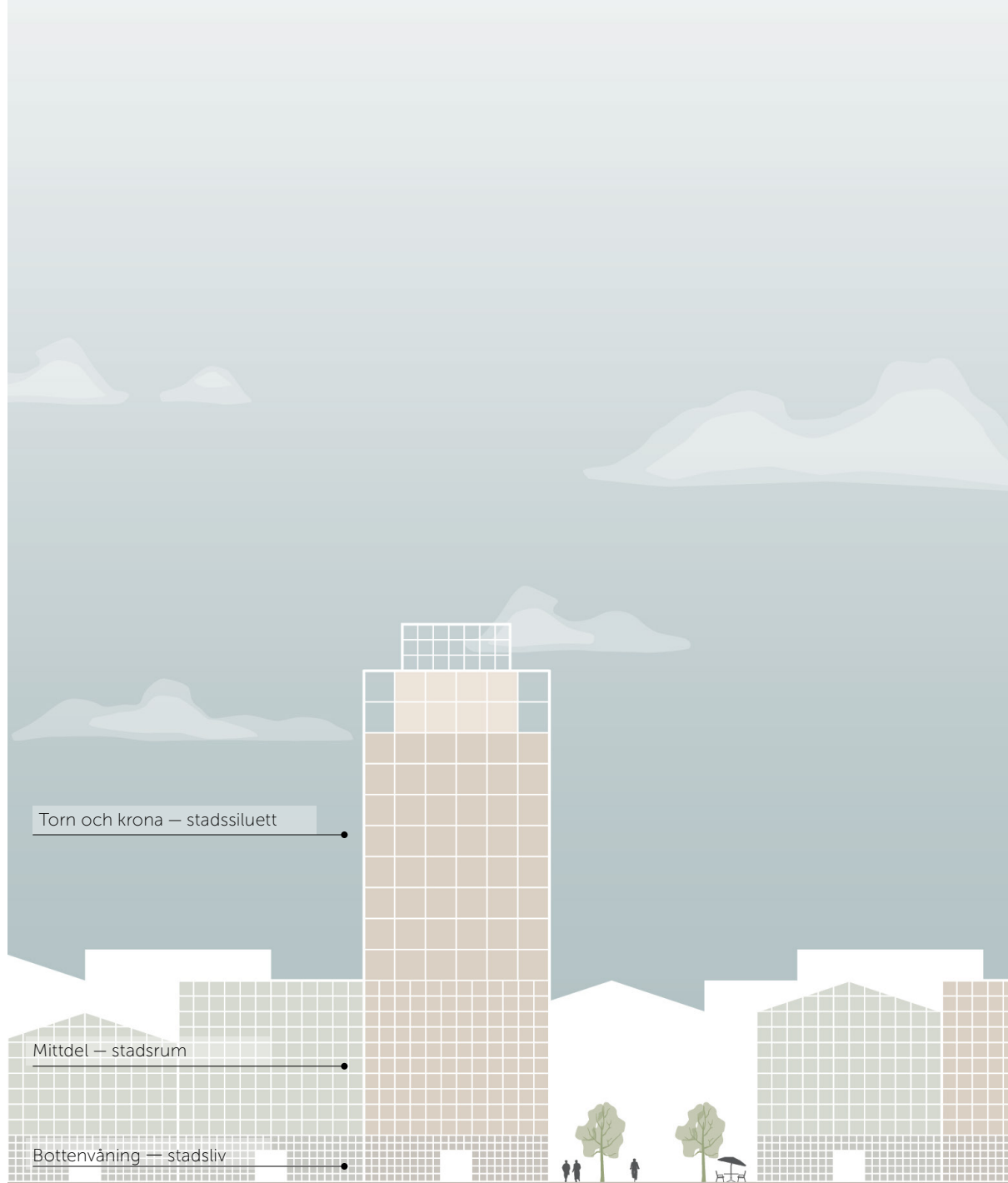


Illustration Spacescape

# Bottenvåning – stadsliv

I bottenvåningen möter det höga huset livet på gatan. Här behöver skalan och utformningen anpassas till vad vi upplever i ögonhöjd, och husets funktioner anpassas till läget.

Se även strategi 2.1 och 5.1 i Arkitekturprogrammet

## Princip 1: Aktiva bottenvåningar och offentliga rum för människor

**Bottenvåningen på höga hus ska alltid vara förberedd för offentliga lokaler till exempel genom markanvändning i detaljplan, tillräcklig våningshöjd, ventilationssystem och entréplacering.**

De lägen där det kan finnas potential för höga hus i Eskilstuna är generellt centrala lägen, där det sannolikt finns potential för kommersiella eller offentliga verksamheter – idag eller på längre sikt. I varje höga hus-projekt behöver potentialen för lokaler utredas. Många områden i Eskilstuna står inför kraftig utveckling eller förtätning. För att förstå potentialen för lokaler behöver hänsyn tas till hela områdets utveckling – inte bara påverkan från höga hus-projektet. Vid höghuset bör det finnas plats att vistas och röra sig till fots. Till exempel breda trottoarer, en gågata eller ett torg. På så vis skapas plats för flöden som höghuset genererar, en attraktiv plats bidrar till potential för aktiva bottenvåningar och höghuset landar på en tydlig plats i staden.

## Princip 2: Bottenvåningar i mänsklig skala och materialitet

**Planera för småskaliga verksamheter och gestalta bottenvåningens fasad omsorgsfullt och utifrån mänskliga mått och sinnen.**

Även om det höga huset som helhet är stort och syns från långt håll, möter det precis som alla byggnader en mänsklig skala i bottenplan. Mot gatan och andra offentliga rum behöver bottenvåningen huvudsakligen ha småskaliga verksamheter som möjliggör många entréer från gatan. Som tumregel bör det inte vara mer än 10 meter mellan entréerna. Material och gestaltning behöver relateras till vad vi som människor upplever i ögonhöjd: med hög detaljeringsgrad och material som inbjuder till att luta sig mot eller sitta invid.

## Princip 3: Inlastning på stadslivets villkor

**Huvudregeln är att inlastningen med större fordon sker invändigt.**

Funktionerna i höga hus kräver ofta inlastning i större skala, som riskerar att skapa tråkiga gränssnitt mot gatan. Som huvudprincip ska inlastning med större fordon därför ske inuti byggnaden. Den invändiga inlastningen ska inte omöjliggöra aktiva bottenvåningar, vilket kan innebära att den behöver placeras i källarplan. I undantagsfall kan inlastning med större fordon ske i markplan, då från en kvarterssida som i övrigt helt saknar potential för flöden och stadsliv.

# Mittdel – stadsrum

Mittdelen utgör tillsammans med omkringliggande bebyggelse stadsrummets väggar, och formar gaturummet. Mittdelen ser vi fortfarande på nära håll och detaljer och material blir tydliga.

Se även strategi 2.2 och 5.1 i Arkitekturprogrammet

## Princip 5: Mittdel som skapar ett enat stadsrum

**Låt mittdelen hämta inspiration från byggnaderna intill vad gäller till exempel placering mot gatan, fönstersättning och materialval**

Mittdelen är den del av höghusen som är i samma höjd som omgivande bebyggelse. För att skapa ett sammanhållet stadsrum bör denna del utformas med omgivande byggnader i åtanke. Att behålla samma fasadliv mot gatan som omgivande bebyggelse är ofta en god idé, eventuellt kan då torndelen vara indragen och utgöra en egen volym. Mittdelen är så nära marken att det fortfarande är möjligt att se detaljer och uppleva material. Det är därför viktigt att mittdelen har genomarbetade detaljer och hög kvalitet på material. Material och detaljutformning kan gärna inspireras från omgivande stadsrum.

## Princip 6: God relation till omgivande stadsrum

**Låt höjder inom kvarteret variera för bättre dagsljus och studera proportionerna mellan stadsrummets bredd och husets höjd**

En generell god princip är ett 1:1-förhållande mellan gatans bredd och husets höjd, det vill säga att gatan är lika bred som huset är högt. Ett sådant förhållande när man bygger höga hus skulle dock ofta innebära överstora och svåransvända stadsrum. Istället kan man låta hushöjderna variera längs gatan, för att möjliggöra höga hus och ändå få goda dagsljusförhållanden. En annan möjlighet är att placera höga hus vid större stadsrum, som ett torg eller en park, dock utan att det höga huset skuggar stadsrummet.

# Torn och krona – stadssiluett

När det höga huset sticker upp ovanför omgivande bebyggelse påverkar det både stadsbilden på långt håll och mikroklimatet på gatan. Det höga husets representativa roll blir viktig, och innehållet behöver vara genomtänkt.

Se även strategi 1.1 och 5.1 i Arkitekturprogrammet

## Princip 7: Genomtänkt siluett från alla håll

**Studera noga varifrån huset syns, var medveten om relationen till topografin och undvik alltför breda huskroppar**

Ett högt hus som placeras på en höjd, har en högre synlighet från andra delar av staden, och kan också bidra till att förstärka skillnader i topografin. Husets placering i landskapet behöver därför studeras noga. Det är också viktigt att vara medveten om varifrån huset kommer att synas, och anpassa utformning och placering därefter. Breda höga hus tar upp en större del av himmelsrummet och riskerar att upplevas som mycket stora och påträngande. En siktlinjeanalys bör göras där huset studeras från viktiga platser i staden.

## Princip 8: Bra mikroklimat i stadsrummet

**Genomför sol- och vindstudier och anpassa placering och utformning så att både gårds- och gatumiljö blir vistelsevänliga**

Höga hus skapar långa skuggor, och ju bredare huset är desto större blir skuggverkan. Noggranna solstudier behöver göras för att se till att det höga huset inte inverkar på vistelsekvaliteten på vare sig gator, torg, parker eller gårdar. När vinden möter ett högt hus trycks den nedåt och förstärker vinden på marknivå. Flera höga hus längs en rak gata kan också öka vindhastigheten längs gatan. Vindstudier behöver genomföras för att studera om det finns risker att vistelsekvaliteten på gator, torg, parker eller gårdar påverkas, och husets utformning och placering bör anpassas.

## Princip 9: Höga hus med meningsfull funktion

**Använd höga hus till funktioner som kommer många till del**

Vad är det som ska synas i staden? Höga hus har alltid varit tecken på makt och styrka: religiös, politisk och ekonomisk. Fram till 1900-talets början var de höga husen kyrkor, slott och rådhus. Under 1900-talet har höga hus manifesterat folkhemmet genom till exempel skatteskrapan och Folksamhuset i Stockholm, eller höga bostadshus i utopiska förorter. Men höghus har under samma period också fungerat som marknadsföring av företag: Bonnierskrapan och Wettergren center i Stockholm och Skanskaskrapan/Läppstiftet i Göteborg är exempel på detta. Under 2000-talet har de riktigt höga husen byggts för bostäder, ofta i bostadsrättsform. Husets höjd har fungerat både för att attrahera bostadsköpare och för att marknadsföra projektet eller stadsdelen.

Höga hus tillåts ta plats i staden, och därför är det lämpligt att innehållet också kommer många till del, genom att husets fylls med funktioner som kultur, sport, offentlig service eller utbildning. Används huset till bostäder bör det kompletteras med annat innehåll, framförallt i bottenvåningen men gärna också på andra våningar. Översta våningen lämpar sig för restauranger eller annan publik verksamhet som gör att utsikten blir åtkomlig för flera.





**Process för kvalitet**

## Tävlingar om höga hus

Arkitekturtävlingar och markanvisningstävlingar är bra verktyg för att pröva olika lösningar och också skapa uppmärksamhet kring ett projekt och därmed bidra till ett brett samtal om arkitektur. Tävlingar ska alltid övervägas vid höga hus-projekt.

## Samtalsguide

Ett högt hus tar plats och syns från långt håll. Huset blir ett landmärke och kan vara ett sätt att marknadsföra en plats, stad eller kommun. Det är därför särskilt viktigt att höga hus håller en mycket hög arkitektonisk kvalitet.

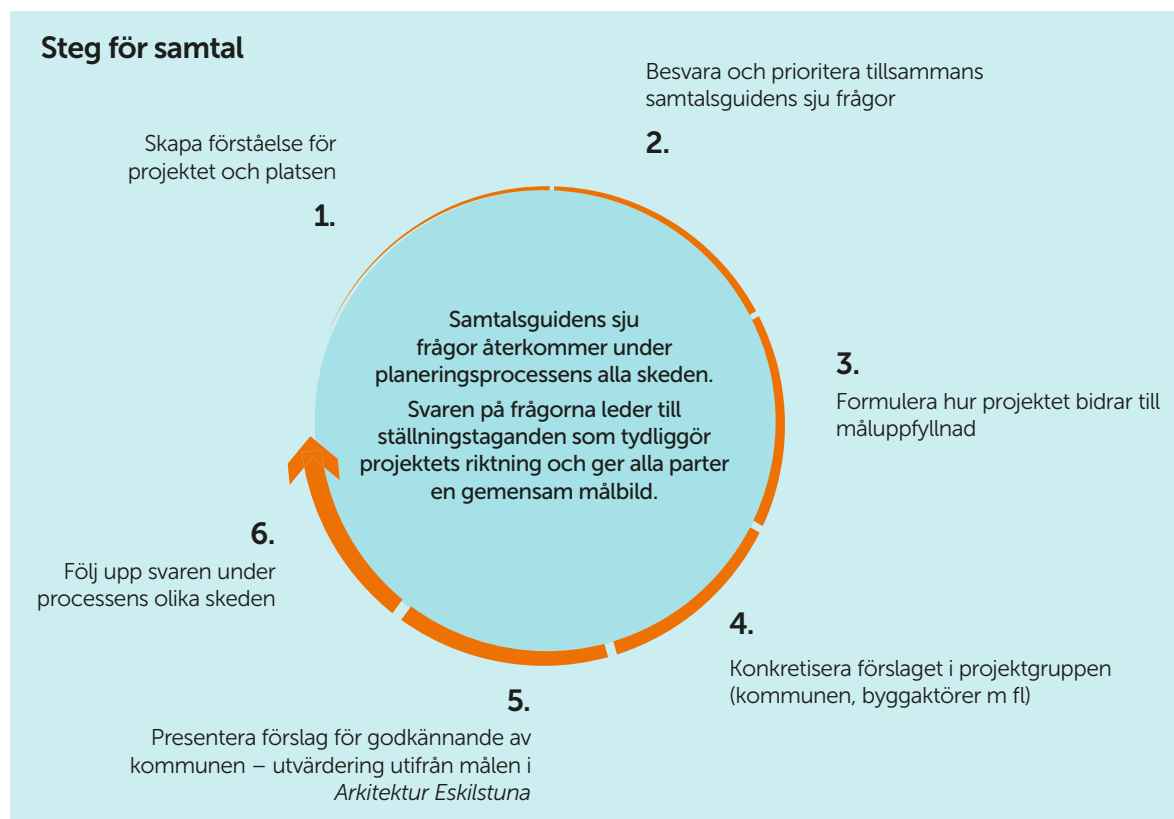
Det bärande verktyget för hög arkitektonisk kvalitet i Eskilstuna är ett livaktigt samtal om arkitektur, genom hela byggprocessen. Samtalet om arkitektur förs med hjälp av sju frågor kopplade till

de sju målen i arkitektur- och stadsbyggnadsprogrammet. Tanken är att de sju frågorna ska följa projektet genom hela byggprocessen: från idé, genom hela planprocessen till färdigställande. De sju frågorna riktar sig både till privata aktörer (fastighetsägare/byggherre) och till kommunala planerare och bygglovshandläggare.

I projekt där höga hus ingår kompletteras och fördjupas de sju frågorna med ytterligare frågor som är särskilt relevanta för höga hus. De kompletterande frågorna på nästa sida syftar till att sätta ljuset på frågor som kan vara särskilt utmanande när det gäller höga hus.

**”Samtalet och dialogen om arkitektur och stadsbyggnad ska vara livaktig”**

Ur arkitektur- och stadsbyggnadsprogrammet



Steg i samtalsguiden. Stegen uppdateras i alla skeden från idé till genomförande. Illustration ur arkitektur- och stadsbyggnadsprogram.

## 1. På vilket sätt bidrar projektet till att utveckla Eskilstunas identitet och särart?

Hur förhåller sig det höga huset till kulturhistoriskt värdefulla miljöer — på nära håll och på avstånd?

Bidrar projektet till att stärka och förtydliga en viktig plats i staden?

På vilket sätt är arkitekturen nyskapande?

## 2. Hur bidrar projektet till staden och landskapet som helhet?

Hur säkerställs intressanta och levande bottenvåningar mot de offentliga rummen?

Skapas stadsrum med goda proportioner och samtidigt bra dagsljusförhållanden både inomhus och utomhus?

Stärks eller försvagas landskapsbilden?

Har siktlinjeanalys genomförts?

## 3. Hur stödjer projektet människor i deras vardag?

Hur bidrar funktioner och invånare i det höga huset till att stärka och komplettera stråk, platser och flöden?

## 4. På vilket sätt stödjer projektet områdets ekologiska funktioner?

Hur tillgodoses bra mikroklimat på offentliga platser och gårdar?

Har sol- och vindstudier genomförts?

## 5. Vilken är projektets arkitektur- och stadsbyggnadsidé?

Hur ska den arkitektoniska idén bibehållas eller stärkas genom hela plan- och byggprocessen?

Hur säkras hög kvalitet i material, detaljer och utförande?

## 6. Hur säkerställs att hållbarhet och långsiktig kvalitet inte underställs kortsiktiga överväganden?

Hur möjliggör utformningen att användningen av det höga huset på sikt förändras?

## 7. Hur ser planen för samverkan och dialog ut?

Hur säkerställs att projektets huvudidé är innovativ och håller hög kvalitet?

Hur möjliggörs dialog kring placering och utformning i flera skeden i processen?

Har arkitektur- eller markanvisningstävling övervägts?

