



Bellevue

- en studie av verksamheter och småindustri
i stadslandskapet

Detta är ett examensarbete av Eva Tenow för examen på Landskapsarkitektprogrammet, Institutionen för landskapsplanering vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp. Arbetet genomfördes under höstterminen 2005 och omfattar sammanlagt 20 universitetspoäng. Avslutad utbildning leder till magisterexamen i landskapsarkitektur 200p.

Examensarbetet är utarbetat vid Institutionen för arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg inom ämnet stadsbyggnad.

Handledare och examinator: professor Claes Caldenby på Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga handledare: Anna-Johanna Klasander och Silvia Orrego Briceno på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

Ett stort tack till alla övriga som har hjälpt mig under arbetets gång: Anders Svensson, Ann-Katrin Kärnä och Mona Seuranen på Stadsbyggnadskontoret samt Lisbeth Birgersson på Chalmers och Marianne Ohlander på föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden.

Även ett stort tack till alla på Stadsbyggnadskontorets plangrupp, distrikt Norr.

Bellevue

Bellevue industriområde är en bortglömd oas i det växande Göteborgs expansionsområde, en rest av liv och verksamheter som formats under andra tider och på andra villkor. Vid första anblicken förefaller området ganska kallt med anonyma entréer ofta vända mot gårdarna. Fasader och staket längs gatorna avskärmar mycket av aktiviteterna från gatan.

Skyltar överallt, hemmagjorda och provisoriskt upphängda på stolpar och väggar. Loppmarknad, mattor, däck står skrivet på pappskivorna och så pilarna som ska leda oss i rätt riktning och locka oss in i någon av alla små eller stora affärer som döljer sig i portar och trappuppgångar. Glitter och sidentyger eller frukt i överflöd döljer sig innanför de slutna fasaderna. Och så alla verkstäder - bilar, däck, reservdelar och annat användbart upptar varje tillgänglig yta på gårdarna.

Alla staket gör det svårt att röra sig på något annat sätt än längs trottoarerna. Känslan av att inte riktigt vara välkommen, att de som håller till i lokalerna helst vill bli lämnade ifred skapar en spänning och en dragningskraft, en vilja att se efter.

Att gå längs den smala stigen ner till båtkolonin och att kika in mellan trasiga plank och staket bakom barackerna som klänger sig fast längs åkanten, får en att känna sig som en inkräktare. Ån går bara att skymta mellan avskärmningarna.

Blandningen av byggnader, i ålder, kvalitet och storlek gör området spännande. Man kan aldrig vara säker på vad som kan dyka upp bakom hörnet eller inne på gården. Höjer man blicken och tittar in över staketen öppnar sig ett kollage av olika fasader, takvinklar och färger. Tillbyggnader och provisoriska skjul framför äldre byggnader i tegel eller puts skapar en

spännande siluett.

De mer provisoriskt uppförda skjulen i den så typiska korrugerade plåten, skapar spännande gårdsrum med många vinklar och vrår.

Men det är också stora öppna ytor som möter en när man vandrar i området. Stora parkeringsplatser som oftast står tomma framför stora lagerbyggnader. Inne mellan de mindre lokalerna däremot används varje del av marken till något.

Den totala avsaknaden av bekvämligheter och trivselarrangemang som bänkar, papperskorgar, klippta gräsmattor och annat som ofta präglar stadsmiljön får området att framstå som lite hårt och grått. Längs gatorna är det sparsamt med grönskan men längs ån och öster om området är vegetationen tät och lummig och bitvis nästan ogenomtränglig.

Lappade och lagade trästaket som ser ut att ha hängt med länge. Målat men flagnat, spruckna brädor och igenspikade hål. Ibland påbyggt för att bli högre efter ägarens tycke och behov.

Lappad asfalt, gropar som vattenpölar dröjer sig kvar i. På sina ställen tittar gatstenen fram.

Naturen tar över och ogräset har sprängt sig igenom gatubeläggningen i kanterna och kryper sakta ut över asfalten.

Handelsträdgården i områdets östra del gestaltar övergången mellan det tätt bebyggda verksamhetsområdet och den lummiga kullen och koloniområdet som knyter an till området i öster. Den ligger inbäddad i grönska och öppnar sig mot en stor parkeringsyta längs gatan.

Kolonilotterna ligger även de dolda bakom plank, gräs och buskage. Litet, intimt och delvis mycket välskött medan andra delar för länge sen lämnats åt sitt öde.

1 Stallmästaregatan sedd från söder.

2 Kolonilotter i anslutning till båtklubben

3 Jojjes däck sett från Generalsgatan



Innehållsförteckning

Inledning	7
Staden	
Bakgrund	
Problemformulering	
Syfte	
Mål	
Historia	13
Beskrivning och analys	17
Stadsdelsanknytning och geografisk avgränsning	
Topografi	
Grönstruktur	
Infrastruktur	
Verksamheter och handel	
Fastigheter	
Gällande planer	
Bebyggelsebeskrivning	
Stadsförnyelse- och infrastrukturprojekt i områdets omgivning	
Analys	

Teorier	37
Planeringshistoria	
Hur planering påverkar våra liv	
Vikten av variation i en stadsdel	
Verksamhetsområden och möjligheten att påverka den fysiska miljön	
Småföretagande och livskvalité	
Hur den etniska ekonomin påverkar integriteten och den ekonomiska utvecklingen	
Diskussion	45
Industriernas roll i staden	
Stadsområdets samverkan	
Blandstadens kvalitéer	
Utvecklingssteg för Bellevue	49
Problematik	
Program	
Engagemang och tillgänglighet	
Byggnadsrenovering och komplettering	
Ytterligare förtätning	
Alltså	
Sammanfattning och källförteckning	63



däckarna



Generalsgatan 2

Inledning

Staden

Staden är en förtätning av händelser och rörelser. En heterogen plats där människor, byggnader och infrastruktur ska samsas på en liten yta.

Staden växer för att ge plats åt fler människor och fler funktioner. Staden ska rymma så mycket som möjligt. Ju mer mångfunktionell och oväntad en stad är desto intressantare är den att leva i.

Under 1900-talet har planerare gjort många experiment för att skapa idealstäder, skrivbordsprodukter som har fungerat bra i teorin.

Staden har förvandlats både till utseende och karaktär. Den har vuxit med stor kraft. Den moderna staden blir mer och mer anonym. Man behöver inte bo och arbeta inom gångavstånd längre. Tekniken har försett staden med snabba transportmedel som gjort det möjligt att dela upp staden i olika funktioner, utan att den slutat att "fungera".

Den stad som vuxit fram under "tvånget" till närhet, innan effektiva transporter gjorde det möjligt att dagligen resa långt och snabbt, uppfattas av de flesta som en trevlig och attraktiv miljö. Den fungerar även idag mycket bra medan den stadsmiljö som skapats under senare delen av 1900-talet på många sätt blivit mindre varierad och genuin.

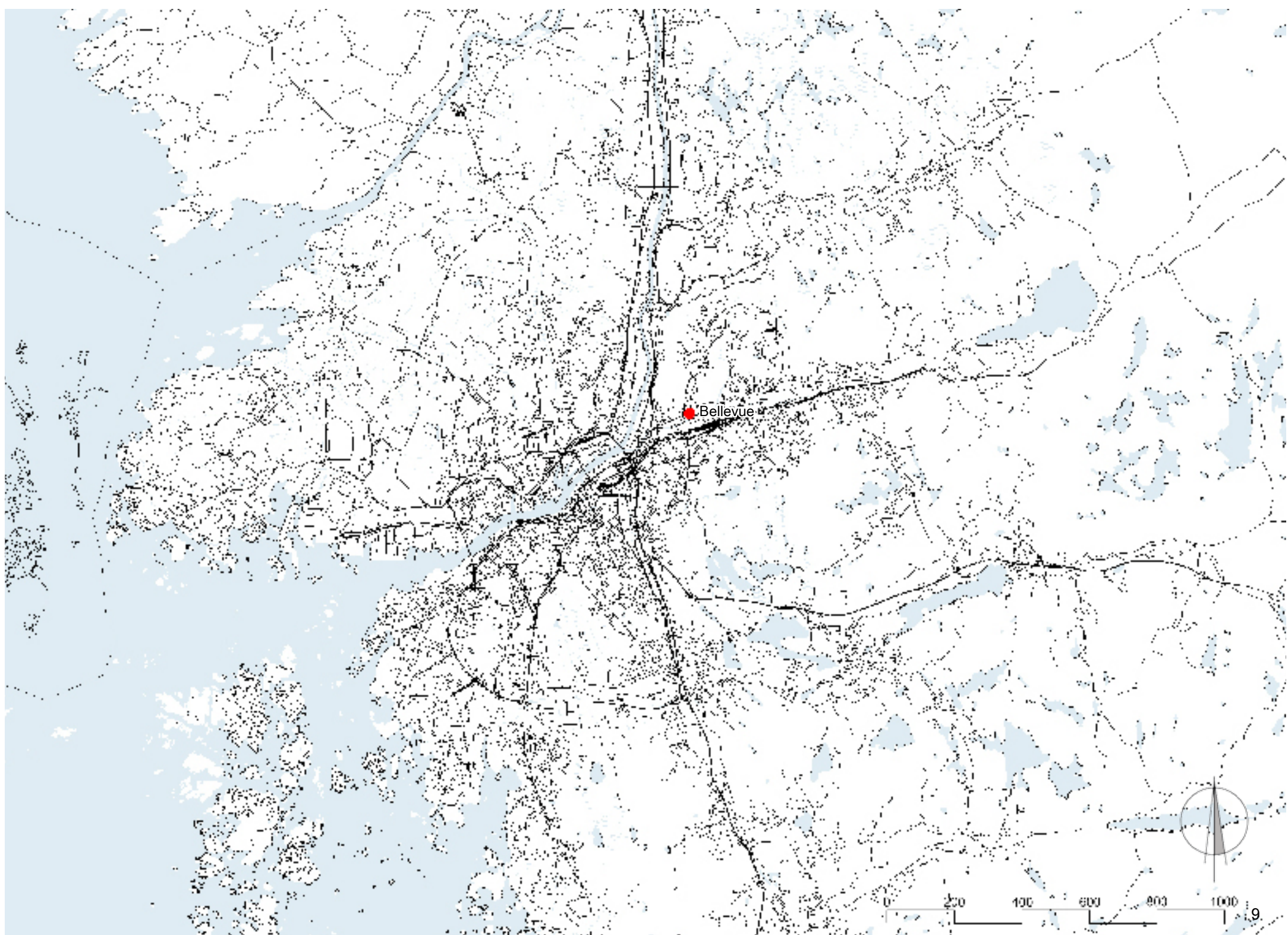
Staden som kultur och organisation, bygger på närhetsprincipen. Människor och verksamheter som behöver samverka placeras nära varandra. För människans identitet är tillhörigheten till platsen viktig. För att ge trygghet måste vi skapa lokala miljöer där människor trivs.

Staden är en ständigt växande organism. Stadsplaneraren har på många sett en liknande relation till staden som landskapsarkitekten har till sina projekt. Staden växer och förändras, likaså landskapet.

Planering är en pågående process som innebär att styra en ständig utveckling, en växande förändring och ökande komplexitet. Att sätta ramarna och ange riktningarna för växtprocessen.

Att låta staden växa långsamt i en naturlig takt gör det möjligt att korrigera de misstag som begås innan de upprepats i en för stor skala. En stor variation i en liten skala borgar för en trivsamt och attraktiv stadsmiljö.

Göteborg den 30 mars 2006



Bakgrund

Göteborg står inför stora förändringar. Efterfrågan på centrala bostäder ökar och förtätning av stadskärnan, med blandstad som mål, står i fokus.

Varje stadsdel granskas och områden utan tydlig funktion ifrågasätts. Definitionen av den attraktiva blandstaden och dess funktioner är något oklar och kan tyckas begränsande.

Områden med centrala lägen, nära trafikleder och kollektivtrafik, ligger under hårt tryck när staden växer och bostadsbristen ökar.

Bellevue har till viss del lämnats utanför den traditionella planeringen. Området har tagits i bruk av mindre företag och föreningar med små ekonomiska förutsättningar. Det uppfattas ofta som förfallet och i stort behov av upprustning medan andra ser möjligheterna och flexibiliteten i ett sådant område som en stor potential.

Flera liknande områden i Göteborg, med en standard och hyror som ligger under nybyggnadsområden, har exploaterats. Idag finns det få sådana områden kvar.

Bellevue ingår som en del i en fördjupad översiktsplan som gjorts över delar av Gamlestaden och Bagaregården och som i sin tur ska fungera som underlag för kommande detaljplanering av området. Målet är att knyta ihop de nordöstra stadsdelarna med innerstaden.

Gamlestaden, som utgör en viktig markresurs för Göteborgs fortsatta utveckling, har enligt Stadsbyggnadskontorets fördjupade översiktsplan, goda förutsättningar att förtätas.

Bellevue ligger öster om SKF mellan Artillerigatan och Sävveån.

Bellevue industriområde ligger i stadsdelen Kviberg precis på gränsen till Gamlestaden. Bellevue är ingen egen stadsdel i formell mening och innefattar industriområdet och angränsande bostadsområde. Projektområdet kommer i fortsättningen endast att betecknas som Bellevue.

Problemformulering

Bellevue är idag ett i högsta grad levande område med flera olika typer av verksamheter och organisationer som klarar sig till stor del tack vare låga hyror och lokalernas breda användningsområden. Det finns en uppenbar konflikt mellan de ekonomiskt svagare användarna och de marknadskrafter som ser området som ett potentiellt utvecklingsområde.

Vid en omgestaltning med nybyggnad och förtätning skulle sannolikt flera av verksamheterna tvingas lägga ner eller flytta då områdets status och därmed konkurrensen om marken skulle leda till högre hyror. Här saknas helt bostadsbebyggelse vilket har lett till otrygghet och rädsla för kriminalitet efter kontorstid då området till stora delar står öde.

Göteborgs stad har som mål att i så stor utsträckning som möjligt skapa väl integrerade och levande stadsdelar med en blandning av olika funktioner. Att blanda bostäder och verksamheter har visat sig vara svårt i nybyggda områden där lokalhyrorna ofta är höga. Det är dock viktigt ur både miljö- och funktionsintegreringssynpunkt med verksamheter och viss industri inne i städerna.

Vi har idag en renare och tystare industri än någonsin tidigare och kan därför planera in denna i staden på ett annat sätt än vad som varit möjligt tidigare.

Syfte

Syftet med arbetet är:
Att visa värdet av integrerade verksamhetsområden i centrala delar av stadsbebyggelsen.

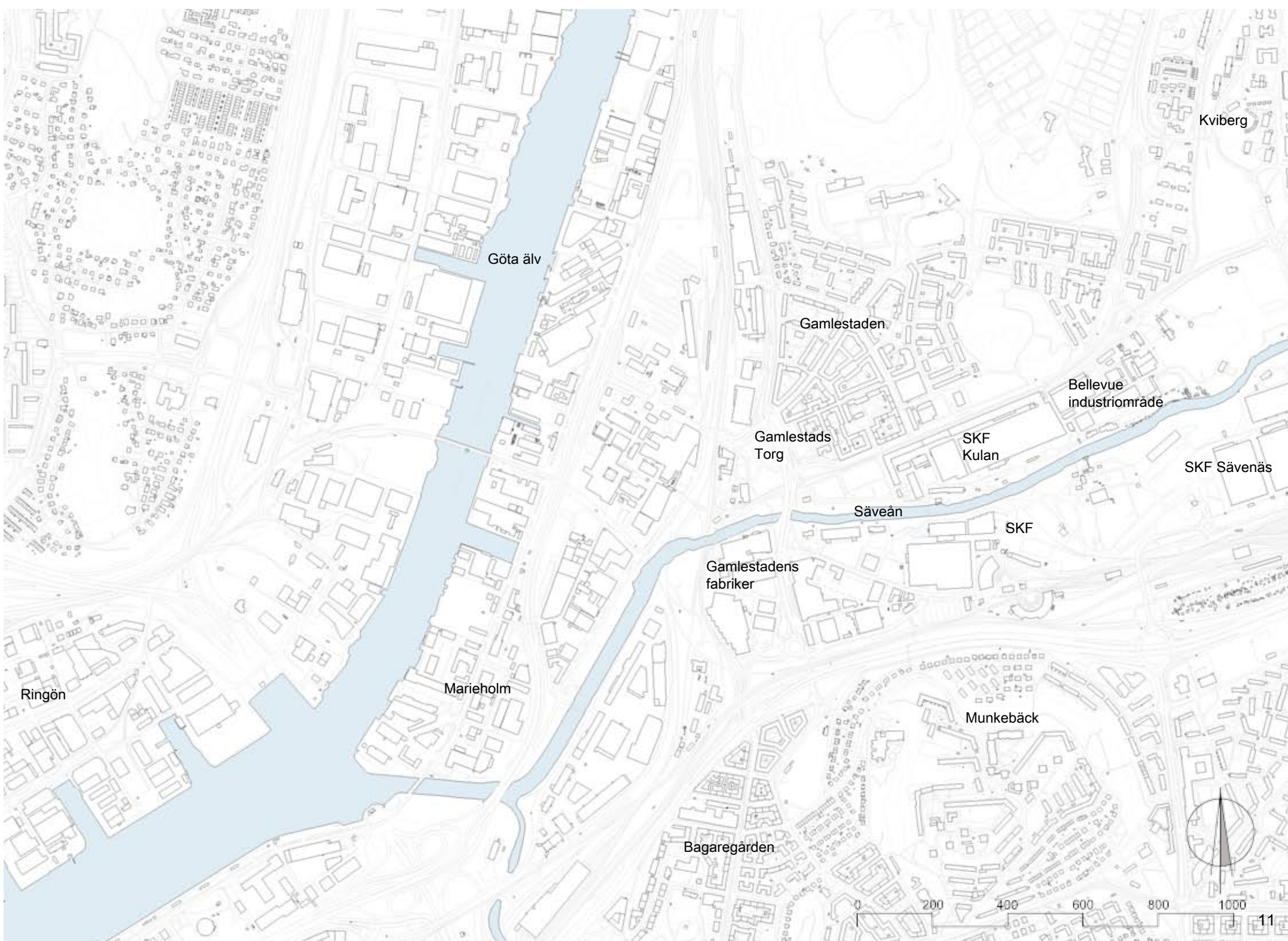
Att visa värdet av kontinuerligt växande stadsdelar där en långsam förändring med utgångspunkt i områdets förutsättningar står i fokus.

Att befästa och utveckla Bellevue, som är ett fungerande verksamhetsområde.

Att framhålla vikten av att genom planering styra utvecklingen.

Mål

Målet med arbetet är att peka på åtgärder för att en framtida utveckling av Bellevue genom förtätning och kompletterande bebyggelse ska bredda dess användningsområde. Målsättningen är att styra områdets utveckling mot småskalighet, flexibilitet och diversitet genom en långsam förändring.



Kviberg

Göta älv

Gamlestaden

Bellevue
indutiområde

Gamlestads
Torg

SKF
Kulan

SKF Sävenäs

Säveån

SKF

Gamlestads
fabriker

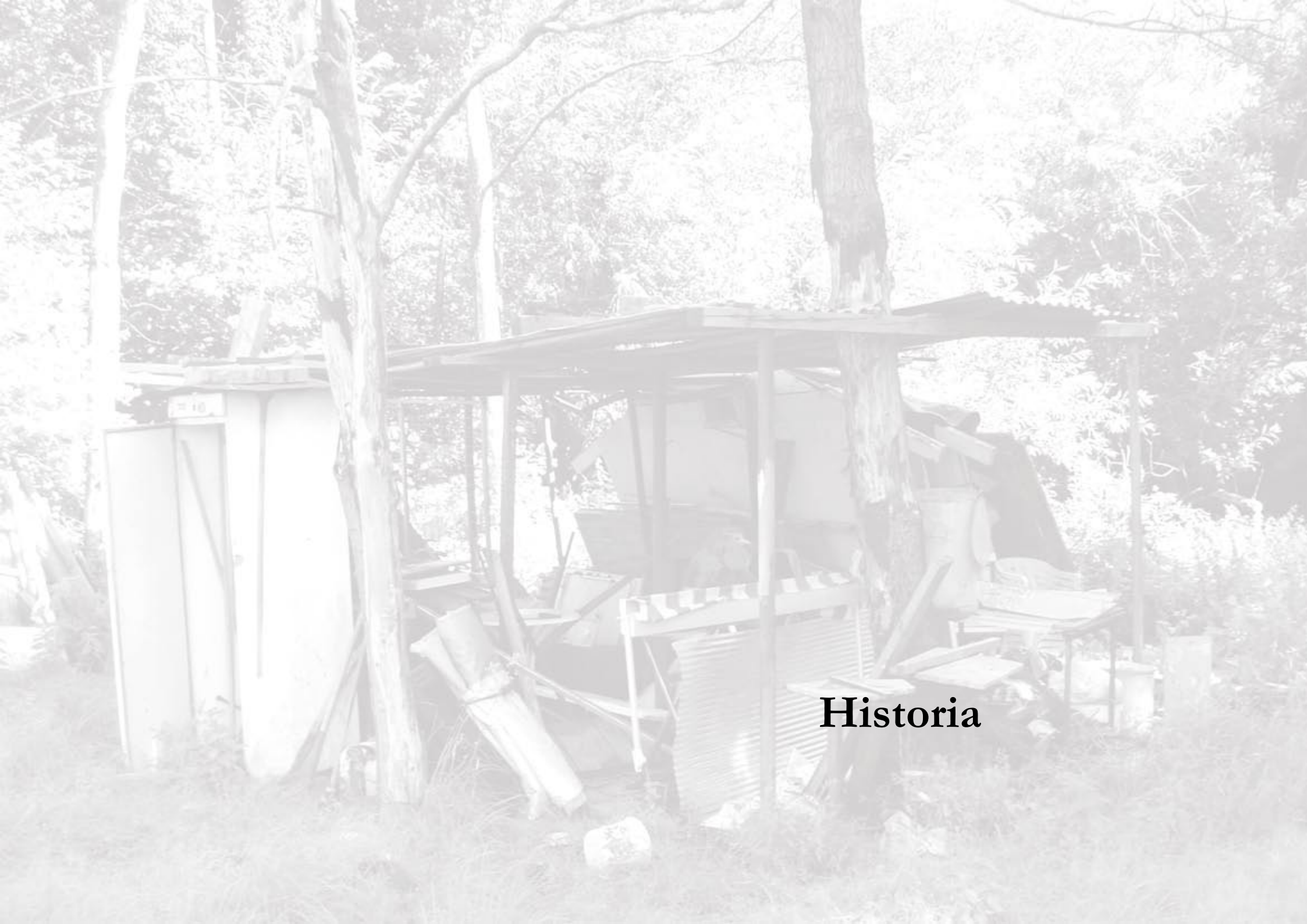
Ringön

Marieholm

Munkeback

Bagaregården

0 200 400 600 800 1000



Historia

Historia

Området där Bellevue idag ligger har varit bebott sedan forntiden.

Fynd av yxor och andra föremål av flinta visar att kullen öster om Bellevue varit bebodd av forntida fångstfolk. Där ligger idag Officersvillan.

Området runt Gamlestadstorg och ner mot Göta älv var under 1500-talet en egen stad som hette Nya Lödöse. Vid Gamtestadstorget ser man resterna av kyrkan i Nya Lödöse. Det nuvarande Göteborg grundades på dess gamla utmarker och fick överta den nerlagda stadens landområden.

Gustav II Adolf lockade holländare till Göteborg för att bygga staden och utveckla jordbruket. Den mark som arrenderades för att odla och hålla boskap för borgarnas försörjning kallades för landerier. Stadens beslutsfattare, som senare övertog marken, lät uppföra herrgårdsliknande byggnader på landerierna och det är dessa byggnader som numera kallas för landerier. I slutet av 1800-talet löste staden in de flesta laderibyggnaderna medan några såldes.

Kvibergs landeri som låg där Bellevue ligger idag hade i slutet på 1800-talet fem mangårdsbyggnader mellan Sävveån och nuvarande Artillerigatan.

Det arrenderades först av holländska bönder, sedan av olika magistratspersoner. J. J. Ekman var den siste landeriägaren. Området övertogs 1890 av Kronan som där byggde kaserner för Göta Artilleriregemente

När kasernerna invigdes första oktober 1895 blev det gamla landeriets byggnader, såväl villan Bellevue som brann ned 1970, som torpen, bostäder för officerare och andra anställda.

Landerimarken utanför Nya Lödöse på norra sidan av

Sävveån delades 1611 i två landerier; Gamlestadens landeri kallades den östra delen och Marieholm den västra. Huvudbyggnaden för Gamlestadens landeri låg inne i SKF:s nuvarande område. Både Gamlestadens och Marieholms landerier löstes in av Göteborgs Stad mellan 1885 och 1889. Staden ville skaffa sig en markberedskap då den här delen av staden hade goda kommunikationer med järnvägar från olika delar av Sverige som möttes här. Området var onekligen gynnsamt för industrietablering. Kvibergsskolan som stod klar 1901 låg vid Artillerigatan där SKF:s område slutar idag och revs 1959.

Mariedals landeri var kontor för SKF mellan 1910-1914.

Många av landerierna har haft skiftande användning och var ofta styrande vad gäller att lokalisera nya verksamheter. Ett exempel är Ånäs landeri som 1733 blev Ånäs sockerbruk och var en av Göteborgs första stora industrier.

Mer och mer av de vidsträckta odlings- och betesmarkerna som tillhörde landerierna fick så småningom lämna plats åt industrialismens nya bebyggelse.

I och med industrins framväxt i Gamlestaden under framförallt 1800-talets andra hälft ställdes krav på nya arbetarbostäder och dessa lades i Gamlestadens fabriksområde.

1907 grundades SKF och produktionen av kullager förlades längs Artillerigatan och redan 1912 var företaget störst i Göteborg. Detta ökade kravet på fler bostäder och bättre kommunikationer. Stadsplaneingenjör Albert Lilienberg lade fram en stadsplan som antogs 1913 och utvidgades 1917. Planen sträckte sig fram till där SKF:s område slutar idag och inkluderade alltså inte Bellevue.



Villa Bellevue

Kvibergsskolan

Kvibergs landeri

Sävenäs herrgård

Marieholm

Kristinedal

Ånäs sockerbruk

Gamlestads fabriker



Beskrivning och analys

Stadsdelsanknytning och geografisk avgränsning

Bellevue ligger mellan Gamlestaden och Kviberg, med bra kommunikationer, närhet till natur och varierad bebyggelse. I väster ligger Gamlestaden med främst landshövdingehus och en utbredd service och med SKF som den största arbetsgivaren. Stadsdelen har vuxit fram under lång tid och här finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Den arbetskraftsinvandring, av främst italienare och greker, till Gamlestaden som började på 40-talet har bidragit till stadsdelens mångkulturella prägel. Senare har grupper med invandrare från bl.a. f.d. Jugoslavien, Iran med flera tillkommit och idag uppgår antalet personer som är eller har varit utländska medborgare till cirka 31% att jämföra med Göteborg som helhet med 23%. Segregationen är tydligt märkbar inom området. I Gamlestaden förekommer segregation både av social, ekonomisk och etnisk art. Här finns även bostadsområden som kännetecknas av stor in- och utflyttning.

Föreningslivet i området är rikt och har en lång historia. 1917 bildade SKF-arbetare den första hyresgästföreningen. Arbetarrörelsen har ett starkt fäste med omfattande klubbverksamhet och Verkstadsklubben har genom åren varit mycket aktiv. Här finns även många livaktiga etniska föreningar men också idrottsföreningar, ungdoms- och pensionärsverksamheter är väl representerade.

Bellevue ligger norr om Säveån och sträcker sig 300 meter i öst-västlig riktning och 200 i nord-sydlig. Bellevue industriområde innehåller till största delen verksamheter och föreningslokaler och saknar helt bostäder.

Norra sidan följer Artillerigatan som är en tätt trafikerad gata med bilväg och spårvagnsspår i bägge riktningar. I väster gränsar området till SKF Kulan med en sluten fasad mot öster. Verkstadsklubbens lokaler vid vattnet hindrar framkomlighet längs ån. I öster övergår området i ett grönområde med en handelsträdgård och ett mindre men mycket väl utnyttjat koloniområde. På kullen, omgiven av

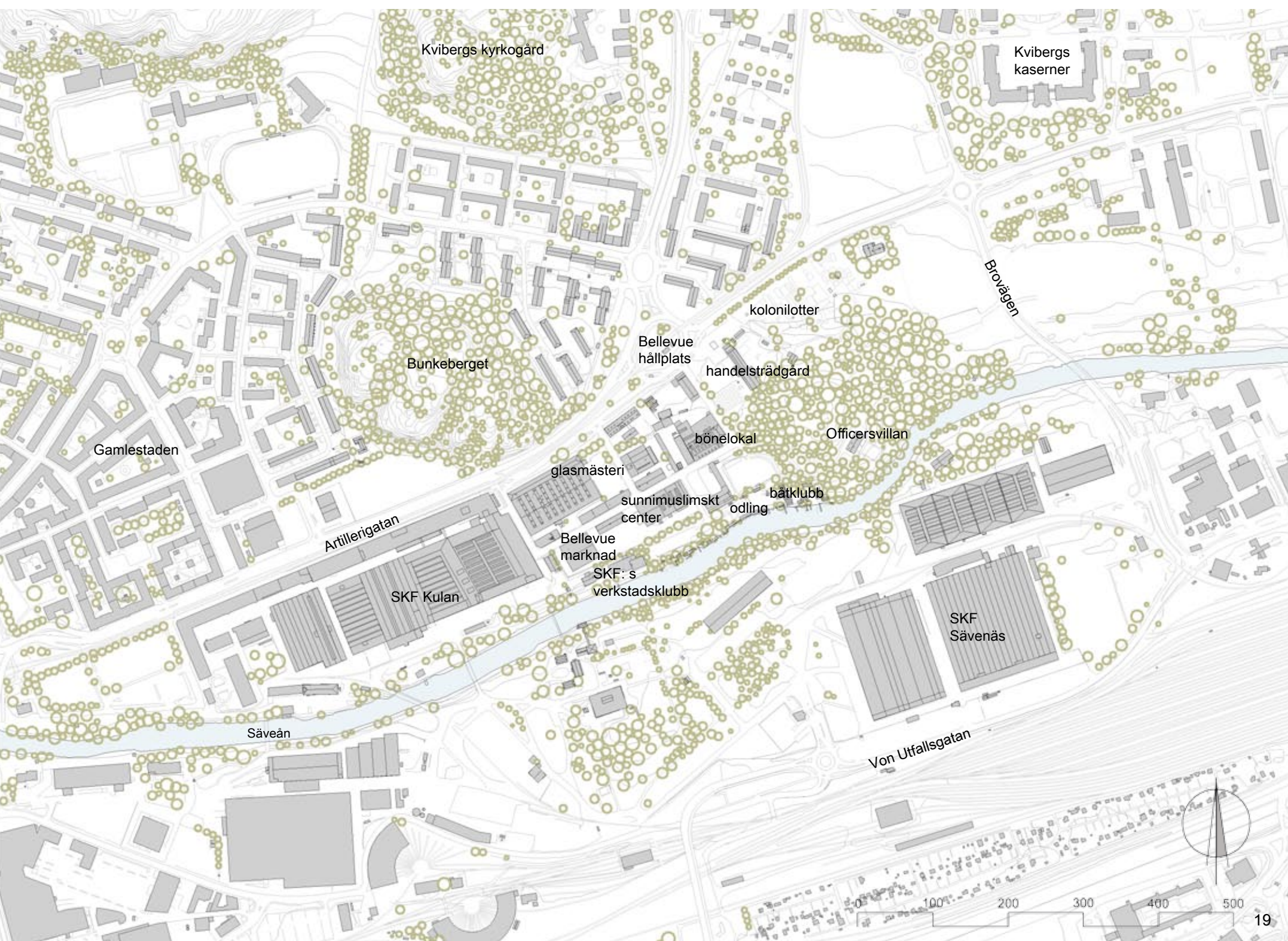
grönska står officersvillan som idag används som bostadshus.

Hela området sluttar något mot söder och längst ner i dalgången slingrar sig Säveån fram.

Området har en gles genomströmning av folk på dagtid och står i stort sett folktomt på kvällar och nätter. På helger däremot lockar området människor från stora delar av Göteborg. Fredagsbönen i bönelokalen drar mycket folk, likaså Bellevue marknad.

Bellevuerondellen sedd från öster





Kvibergs kyrkogård

Kvibergs kaserner

Gamlestaden

Bunkeberget

Bellevue hållplats

kolonilotter

handelsträdgård

Officersvillan

bönelokal

glasmästeri

sunnimuslimskt center

båtklubb

odling

Bellevue marknad

SKF:s verkstadsklubb

Artillerigatan

SKF Kulan

SKF Sävenäs

Sävån

Von Utfallsgratan



100 200 300 400 500

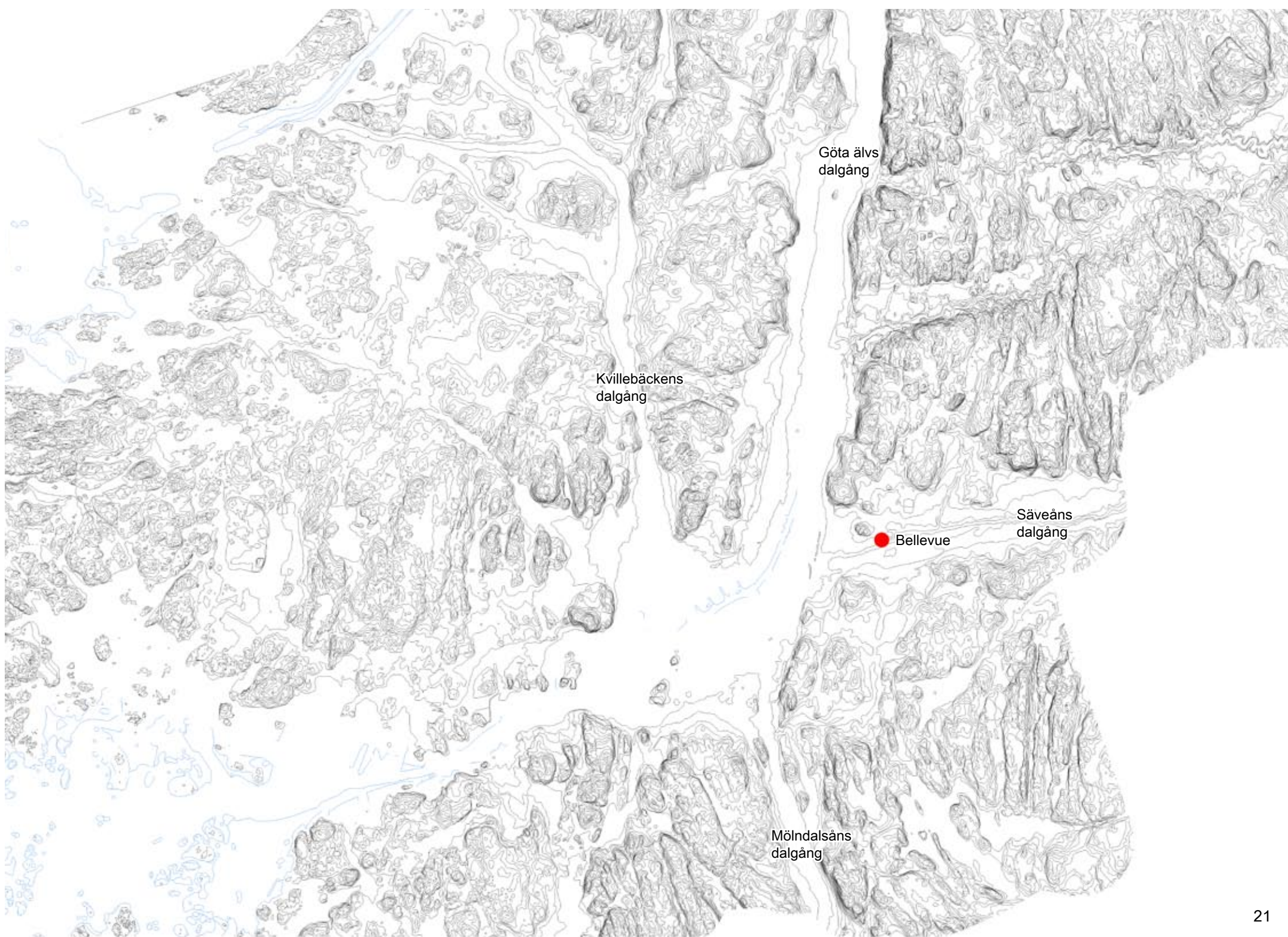
Topografi

I Göteborg mynnar flera stora dalgångar, Göta älvs dalgång, Säveåns dalgång och Mölndalsåns dalgång. Centrala Göteborg ligger på ett stort flackt och lågt område som sträcker sig ut i dalgångarna. I Gamlestaden mynnar Säveån i Göta älv som fortsätter genom centrum ut mot havet.

Bellevue omges av två mindre kullar vilket gör dalgångens karaktär svårare att uppfatta just här. Hela området sluttar något söder ut mot Säveån med drygt 10 meters höjdskillnad mellan Artillerigatan och ån. I öster an knyter ett större grönområde vid kullen och Officersvillan på sluttningen mot ån. Den andra höjden är Bunkeberget norr om Artillerigatan som är högre och har en vacker utsikt över Munkebäck och in mot Göteborgs centrum. Här finns promenadstigar och grillplatser men även ett stort bergrum inne i berget som ägs av SKF och hyrs ut för ungdomsverksamhet.



Utblick längs Säveån mot Göteborgs innerstad med SKF Sävenäs och Bellevue i förgrunden.



Göta älvs
dalgång

Kvillebäckens
dalgång

● Bellevue

Säveåns
dalgång

Möndalsåns
dalgång

Grönstruktur

Projektområdet ligger mellan två gröna höjder och med Sävån som gräns i söder vilken ger en relativt grön omgivning i jämförelse med stora delar av omgivande stadsdelar. Inne i området saknas dock grönska nästan helt med undantag för ett trädbestånd längs ån.

Sävån är en viktig vattenväg i Göteborg och är en sammanhållen "biologisk korridor" österut. Vattenmiljön har ett stort värde som lek område för Sävålxax och är rent allmänt en artrik å. Asp och stäm är exempel på intressanta fiskarter och flera karpfiskar har sina lek områden längs hela Sävåns sträckning. Åsystemet har även ett stort värde för fågellivet. År 2000 blev Sävån utpekad som riksintresse för sina naturvärden. Strandskydd gäller för ån och har som syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Vid Sävåns strand är dock vegetationen bitvis

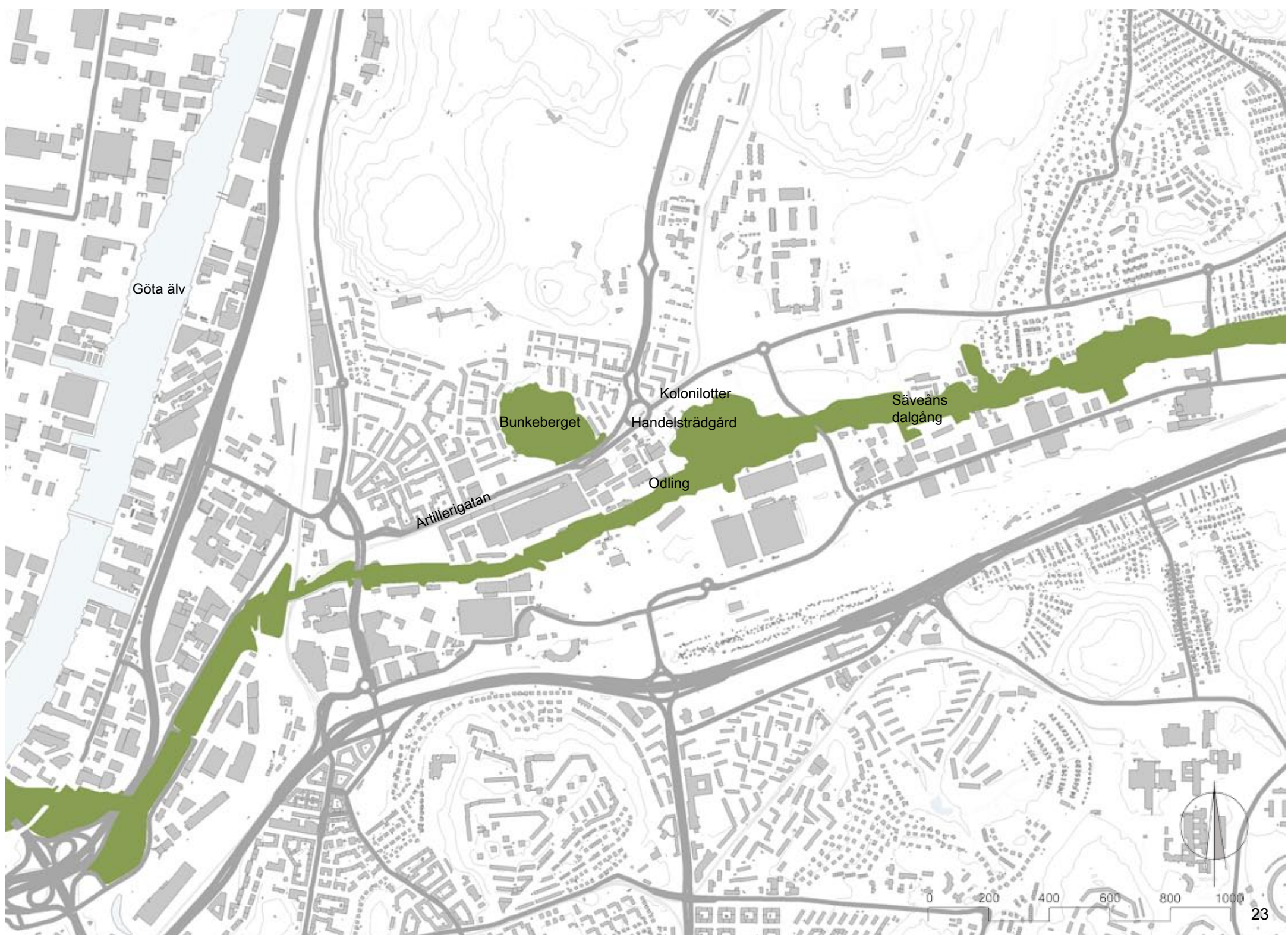
tät med lövträds- och buskvegetation. På Bunkeberget finns ett bestånd av ädellövskog, likaså vid Officersvillan.

Vid områdets östra gräns övergår dalgångens grönområde från en urban karaktär präglad av industrier, verksamheter och trafik till en naturmarkskaraktär. Även öster ut finns inslag av bostadsbebyggelse och verksamheter. Vegetationen mot vattnet är tät och de arter som förekommer är främst alm, ask, ek och lönn. En bit in från vattnet har någon byggt en koja och inhägnat omgivande mark, byggkonstruktionen sträcker sig ut mot vattnet. Den västra delen av stranden där SKF:s verkstadsklubb håller till är avspärrad med staket vilket hindrar passage längs stranden. Här är stranden brant och svårtillgänglig med framförallt lövträd. Där stranden planar ut något och gränsar till båtclubbens område har en bit tagits i anspråk för odling.

- 1 Båtklubben
- 2 Sävån
- 3 Buskvegetation i området

Grönstråket längs Sävån





Göta älv

Bunkeberget

Kolonilotter

Handelsträdgård

Säveåns
dalgång

Odling

Artillerigatan



Infrastruktur

De större vägarna i området orsakar idag både buller och luftföroreningar som påverkar områdets utvecklingsmöjligheter. I direkt anslutning till Bellevue ligger Artillerigatan som är en tungt trafikerad gata med cirka 18 500 bilar/dygn (2004) på sträckan norr om Bellevue.

Genom en trafiksanering i Gamlestadens bostadsområden med mål att leda ut trafiken på bland annat Artillerigatan kommer trafiken även i framtiden vara relativt stor här. Under 60-talet byggdes genomfartsgator med en standard anpassad till höga hastigheter i ett mer ocentralt läge. Idag är situationen en annan och en förändrad utformning av gatumiljöerna efterfrågas. Ett flertal aktörer har för stadsdelen arbetat fram en femstegsplan för att förbättra trafikmiljön. Steg 1 och 2 är redan klara och ska avlasta Artillerigatan från genomfartstrafik. Steg 3 är en ombyggnad av gatan som pågår och steg 4 är omgestaltning av Bellevuerondellen. Steg 5 är en ombyggnad av Gamlestadstorget.

Bellevue industriområde har tre gator som ansluter till Artillerigatan söderifrån och bildar en mindre rutnätsstruktur med fyra kvarter i området. Bellevue har inte väganslutning till omgivande områden och saknar därför helt genomfartstrafik. Trafiken inom området uppgår till ca 700 bilar/dygn (2002). Trafiken kör in i området på Generalsgatan eller Korpralsgatan och ut på Ryttmästaregatan eller Korpralsgatan vilket leder till att trafiken på Stallmästaregatan är relativt tät.

Området har stora parkeringsytor som främst används under helgerna men då utnyttjas fullt ut.

Ur kollektivtrafiksynpunkt ligger området mycket bra till med Bellevue som närmsta hållplats. Här stannar

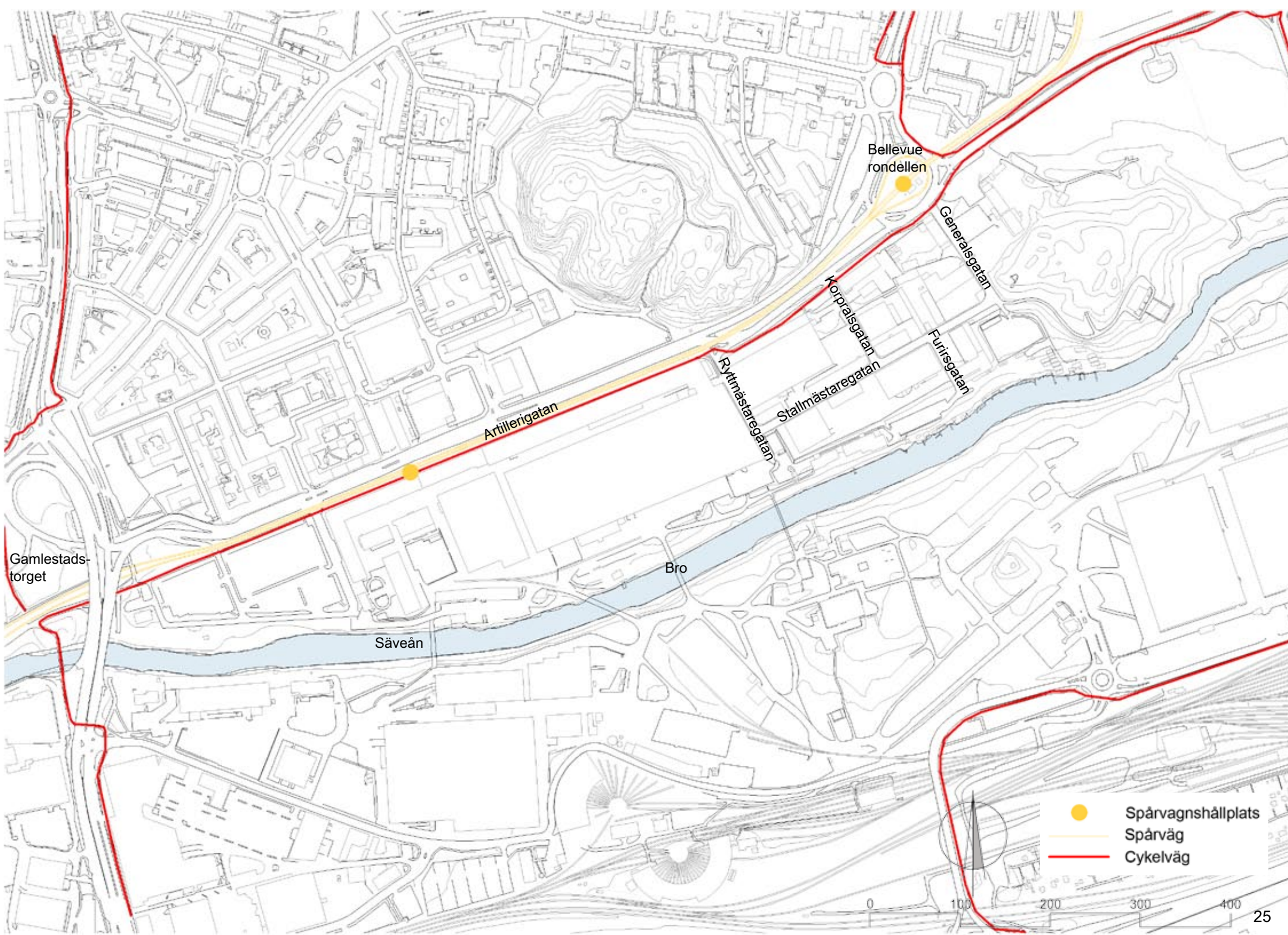
tre spårvagns- och två busslinjer. Restiden in till Centralstationen är ca 10 minuter. I motsatt riktning går trafiken mot Kortedala, Bergsjön, Jonsered och Östra Sjukhuset.

Med utredningen om pendeltågsstation strax söder om Gamlestadstorget (se sid 32) ligger området även regionalt sett mycket bra till.

Göteborg har ett väl utbyggt nät av cykelbanor och det är enkelt att ta sig mellan olika stadsdelar. I Göteborg sker i snitt 120 000 cykelresor om dagen vilket motsvarar 8-9% av totala antalet personförflyttningar under en dag. Riksgenomsnittet ligger på 12%. Det är svårt att säga om cyklandet ökar eller minskar då det är svårt att mäta men Göteborgs stad arbetar aktivt för att förbättra och göra cykelvägarna säkrare.

Längs Artillerigatan finns en cykelbana som delar sig vid Bellevuerondellen och knyter ihop de östra och norra delarna av staden med centrum. En koppling över Sävån saknas dock i området.

Karta över områdets infrastruktur med cykel- och spårvagnsstråk markerade.



Gamlestads-torget

Säveån

Bro

Artillerigatan

Ryttmästaregatan

Stallmästaregatan

Korpsängsgatan

Furiisgatan

Generalsgatan

Bellevue
rondellen

- Spårvagnshållplats
- Spårväg
- Cykelväg

0 100 200 300 400

Verksamheter och handel

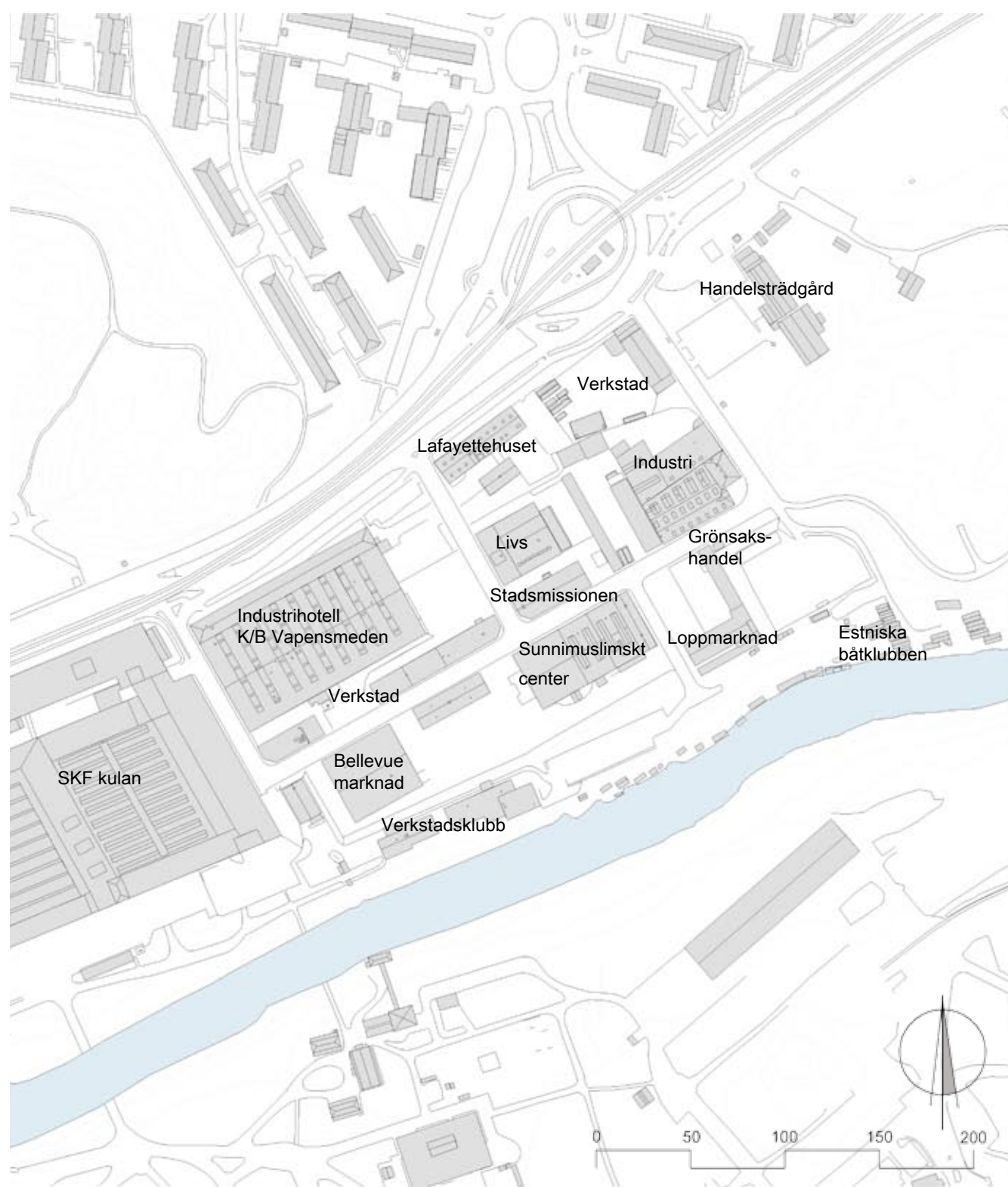
I Bellevue ligger mindre industriföretag och verkstäder, kontor och en hel del lokaler för handel och även föreningslokaler.

Många mindre företag har kontorslokaler i området. Lafayettehuset inrymmer ca tio olika företag och fungerar som en "företagskuvös" där små företag med låg ekonomisk kapacitet kan starta och växa. Ett annat exempel är K/B Vapensmeden som är ett industrihotell med ca åtta olika företag inrymda i den större byggnaden. I en av de mindre byggnaderna på fastigheten finns även en bilverkstad. Ännu en verkstad ligger i det nord-östra hörnet av området där ett mindre industriföretag äger en fastighet.

Intresseföreningar, som den estniska båtklubben, byggd av estniska SKF-arbetare och SKF:s verkstadsklubb, har aktiv verksamhet i området.

Här finns även välgörenhetsorganisationer som Stadsmissionen med sin försäljning av begagnade, skänkta varor. Många föreningar har etablerat sig i området och flera etniska grupper som till exempel bosniska föreningen, italienskt ungdomscentrum och ett sunnimuslimskt utbildningscentrum som fungerar som samlingslokal och moské. Det muslimska centret är ett av Göteborgs största och har nyligen flyttat till större lokaler i Gamla UFF-butiken.

Handeln har flera lokaler för dagligvaror med livs, grönsakshandel, presentbutiker och möbelaffär, men även butiker med begagnat och loppmarknad. Bellevue marknad, med öppet lördagar och söndagar har en stor lokal längs Stallmästaregatan.





Fastigheter

Bellevue har bitvis en mycket småskalig fastighetsindelning med totalt tretton fastigheter. Området byggdes till största delen ut under 40- och 50-talet.

Alla fastigheter är privatägda utom Kviberg 5:2 som ägs av Göteborgs kommun och står obebyggd.

Staden äger även alla gator och strandområdet som arrenderas av estniska båtklubben.

Västra delen av stranden ägs av SKF: s verkstads-klubb som har hägnat in sin fastighet. Även båtklubben har stängslat in stora delar av sitt område vilket gör att hela strandområdet är otillgängligt för allmänheten.

Kartan visar tydligt den småskaliga fastighetsindelningen i det nord-östra kvarteret att jämföra med det nord-västra där hela kvarteret har samma ägare.

Kviberg 2:1

Ägare: K/B Vapensmeden

Industrihotell

Verksamheter i lokalerna:

Hus 1:

Stadsmissionens insamling

Tema Print

Empa Sweden AB

Gamlestadens Glasmästeri

Multi Teknik

Kozara

Nergs Kebab

Hus 2:

D-Jannis Basar

Bosna Göteborg

Josefs Kyrka, italienskt ungdomscentrum

Kulans bilverkstad

Hus 3:

Jazzan Presentartiklar

Alsalam moské, föreningen för islamisk

välgörenhet

Gamlestaden 2:7

Ägare: SKF:s verkstadsklubb

Verksamheter i lokalerna:

SKF:s verkstadsklubb

Kviberg 3:5

Ägare: Bellevue marknad i Göteborg AB

Verksamheter i lokalerna:

Bellevue marknad

Kviberg 3:6

Ägare: Skandinavisk Insamlingsstiftelse

Verksamheter i lokalerna:

Sunnimuslimsk utbildningsverksamhet och samlingslokaler

Kviberg 4:5

Ägare: Phil Bengtsson

Verksamheter i lokalerna:

MG Tyger

Lafayettehuset:

Basic Baby

Climatic AB

Ikon

Sahlgrenska Universitetssjukhuset,

Kvibergsmottagningen

Lafayette Radio AB

Metallfilter AB

Modellrepro AB

Seva Teknik AB

LogoPrint

T.I.M.E Svets AB

Kviberg 4:11

Ägare: Gazi Tillo

Verksamheter i lokalerna:

Moussas Orientlivs

Kviberg 4:17

Ägare: Stiftelsen Göteborgs kyrkliga

stadsmission

Verksamheter i lokalerna:

Ebbes hörna, Second hand Stadsmissionen

Kviberg 741:1 och

Kviberg 4:16

Ägare: Jojjens Däckservice AB

Reparationsverkstad

Verksamheter i lokalerna:

Jojjes Däckservice AB

Kviberg 4:13

Ägare: Ferbe Givab AB

Metall- och maskinindustri

Verksamheter i lokalerna:

Givab verktygs AB

Kviberg 4:9

Ägare: Bygg-Göta Göteborg AB K/B Rubinen

Tillverkningsindustri

Verksamheter i lokalerna:

H. D. M. Import möbler och mattor

Kviberg 5:1

Ägare: Stigwaco HB

Verksamheter i lokalerna:

Stallgårdens Loppmarknad

Kviberg 5:2

Ägare: Göteborgs kommun

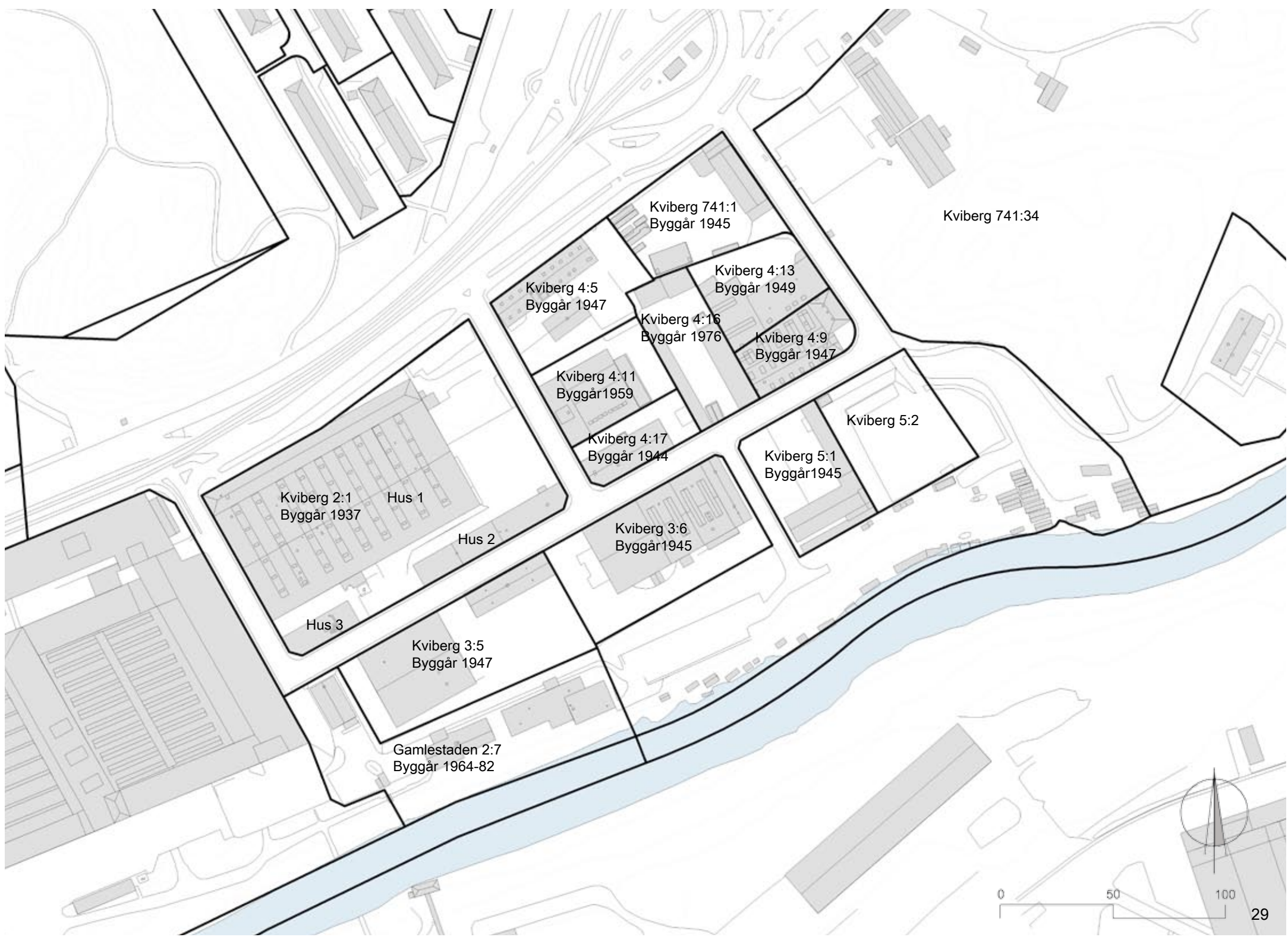
Kviberg 741:34

Ägare JM AB och Selmer bygg AB

Verksamheter i lokaler:

Kvibergs Handelsträdgård

Bellevuekyrkan, Soldathemmet



Kviberg 741:1
Byggår 1945

Kviberg 741:34

Kviberg 4:5
Byggår 1947

Kviberg 4:13
Byggår 1949

Kviberg 4:16
Byggår 1976

Kviberg 4:9
Byggår 1947

Kviberg 4:11
Byggår 1959

Kviberg 4:17
Byggår 1944

Kviberg 5:2

Kviberg 5:1
Byggår 1945

Kviberg 2:1
Byggår 1937

Hus 1

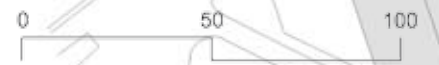
Hus 2

Hus 3

Kviberg 3:6
Byggår 1945

Kviberg 3:5
Byggår 1947

Gamlestaden 2:7
Byggår 1964-82



Gällande planer

Det finns tre olika gällande planer i Bellevue. Den äldsta (F 2244) är från 1937 då de gamla landeribyggnaderna som fanns här revs och ersattes av industribyggnader.

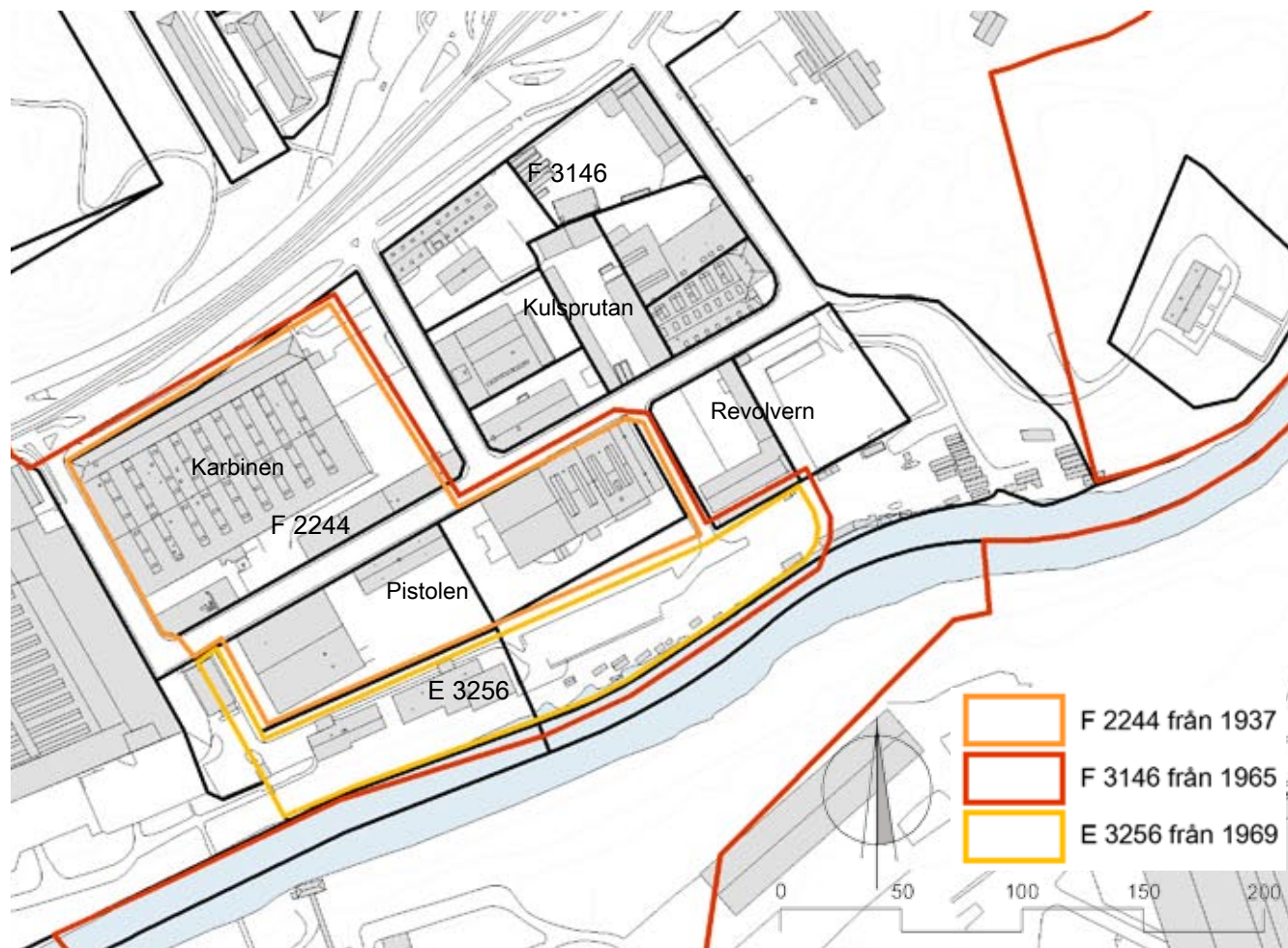
I den står att området endast får användas "för industriellt ändamål, dock får bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta nödvändigt för bevakning". Man får alltså bo i industribyggnaderna om det krävs för att kunna övervaka sin verksamhet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter och för bostadsbebyggelse 7 meter och högst två våningar.

Nästa plan som berör Bellevue (F 3146) är från 1965 och innefattar ett stort område på ca 90 ha.

Även här är byggnadshöjden begränsad till 12 meter och endast avsedd för industribebyggelse. För bostäder gäller detsamma som i föregående plan. Här redovisas dessutom ett stort trafikområde för en planerad Bellevueled som skulle gå på bro över SJ:s banområden, SKF:s industriområde och Säveån. Den inkräktar i norr på kvarteret Kulsprutan och upptar stora delar av grönområdet öster om Bellevue.

Den senaste planen (E 3256) ritades 1969 då SKF:s verkstadsklubb ville utöka med en byggnad öster ut. Planen innefattar även ett specialområde för parkering öster om den nya byggnaden.



Bebyggelsebeskrivning

Byggnaderna i Bellevue varierar både i storlek, arkitektoniskt uttryck och teknisk kvalitet.

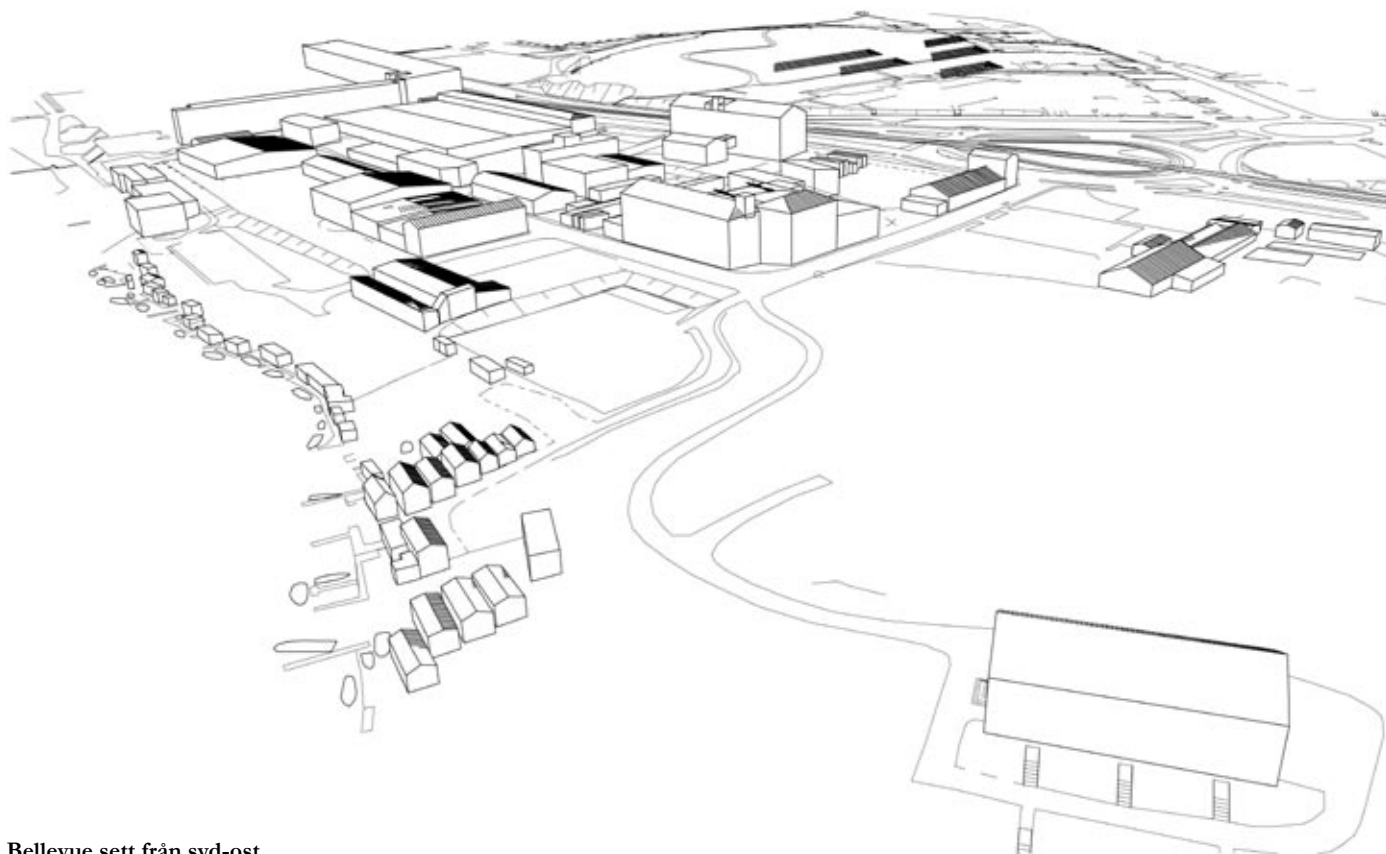
Området innehåller en blandning av större byggnader och ett stort antal mindre förråds- eller tillbyggnader av provisorisk karaktär. Partiet söder om Stallmästaregatan består av flera byggnader med lagerkaraktär och dessutom stora parkeringsytor som nyttjas av helgöppna loppmarknader. Den övriga delen av Bellevue har en annan skala med mindre fastigheter och mer varierad bebyggelse.

Några av byggnaderna har gedigna tegelfasader och en hög arkitektonisk kvalitet värd att bevara. Moussas Livs, Lafayettehuset och Saronkyrkans funktisinspirerade hörnhus längs Stallmästaregatans norra sida är vackra och värda att bevara. Andra, både små och stora byggnader, har fasadmateriäl i plåt och ser trots att de stått i dryga femtio år ut som temporära byggen. Ett exempel är gamla UFF:s lokaler söder om Stallmästaregatan som har en fasad i korrugerad plåt. Bellevue har ett fåtal högre byggnader. Lafayettehuset med fyra våningar är det högsta, därefter kommer de två hörnhusen i kvarteret Kulsprutan med tre våningar. Övriga byggnader är i två våningar eller lägre vilket ger en ganska låg exploatering i området. Några av byggnaderna är av god teknisk och estetisk standard medan andra är i stort behov av renovering.

Fastigheterna är ofta inhägnade vilket begränsar rörelsemönstret i området, andra har förråd och tillbyggnader som skapar gårdar och passager av varierande storlek och form.

Bellevue är för många ett exotiskt område och det

väcker starka känslor, både sympatier och irritation. Upplevelserna av området varierar mycket. Många faller för dess anspråkslöshet och kontrasten till de butiksstråk vi är vana vid. Bellevues egenart och provisoriska prägel tilltalar många samtidigt som det i andras ögon är ett skräpigt och vanskött område som drar till sig illegal verksamhet.



Bellevue sett från syd-ost

Stadsförnyelse- och infrastrukturprojekt i områdets omgivning

- Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden och Bagaregården.

Ett fördjupat översiktsplanearbete pågår och arbetar med planområdets utveckling för att hitta en hållbar struktur att bygga vidare på under en längre tidsperiod. Möjligheten att knyta samman Gamlestaden med Bagaregården och Göteborgs centrala delar tas upp. Området anses ha stora möjligheter att utvecklas till ett nav för hela nordöstra Göteborg med en sammanhängande stadsbebyggelse från Kviberg till Bagaregården och Marieholm. Gamlestaden anses ha stor potential att utvecklas till en attraktiv och spännande stadsdel. Bellevue anges ha möjlighet att utvecklas till blandstad. Vikten av en blandning av bostäder, kontor, kultur, service, handel m.m. betonas för att Gamlestaden ska kunna utvecklas till en levande stadsmiljö.

- Program för stråk längs Sävån

Här betonas vikten av Sävåns naturvärden och vikten av att öppna och göra Sävåns stränder tillgängliga genom att skapa ett stråk längs vattnet. Sävån är idag till stora delar avspärrad längs SKF:s fastigheter. Då industrilokalerna görs tillgängliga för nya verksamheter kan även strandkanten frigöras. Viktiga förbindelser i gång- och cykelnätet redovisas, både befintliga och förslag på nya.

- Fördjupad översiktsplan för Kviberg

I Kviberg planeras flera nya bostäder, kontor, idrottsanläggningar m.m. som länkar samman Kviberg med Gamlestaden och bidrar till att banden med andra omgivande stadsdelar stärks. I den sydvästra delen av planområdet är tyngdpunkten lagd på bostäder med inslag av viss service. Bergknallen med Officersvillan samt Sävåns strandområde anges vara en grön resurs för framtida boendemiljö och bevaras därför oexploaterad.

- Detaljplan för SKF:s södra område

Planförslaget gör det möjligt för SKF att långsiktigt strukturera om sin verksamhet på sin fastighet söder om Sävån. Detta kommer på lång sikt att göra det möjligt att omvandla större delen av området norr om Sävån.

En planbestämmelse har införts för att säkerställa marken utmed Sävån för framtida gångstråk utmed södra sidan av ån. Åns riksintresse innebär att kvarvarande träd vid åslänten inte får fällas och att döda träd skall ersättas med nya.

- Program för Göta Älvs dalgång

Programmet handlar om att knyta Gamlestaden till älven och tillvarata de relativt centrala markområden som finns vid Marieholm. Det behandlar flera av trafikprojekten i området men tar också upp förtätningmöjligheter.

- Detaljplaneprogram för nordöstra Marieholm och Slakthusområdet

Huvudfrågorna i programmet är det nya triangelspåret för godstrafik, samt möjligheterna till stadsutveckling norr om Slakthusgatan.

- Partihallsförbindelsen

Partihallsförbindelsen innebär en ny väglänk som ska förbinda E20 med Riksväg 45. Länken underlättar förbindelserna i öst-nordlig riktning och är tänkt att avlasta Gullbergsvassmotet.

Då till exempel farligtgodstransporter kan lyftas över till den nya länken kan partihallsförbindelsen medföra en ny trafiksituation i hela stadsdelen.

- Triangelspåret

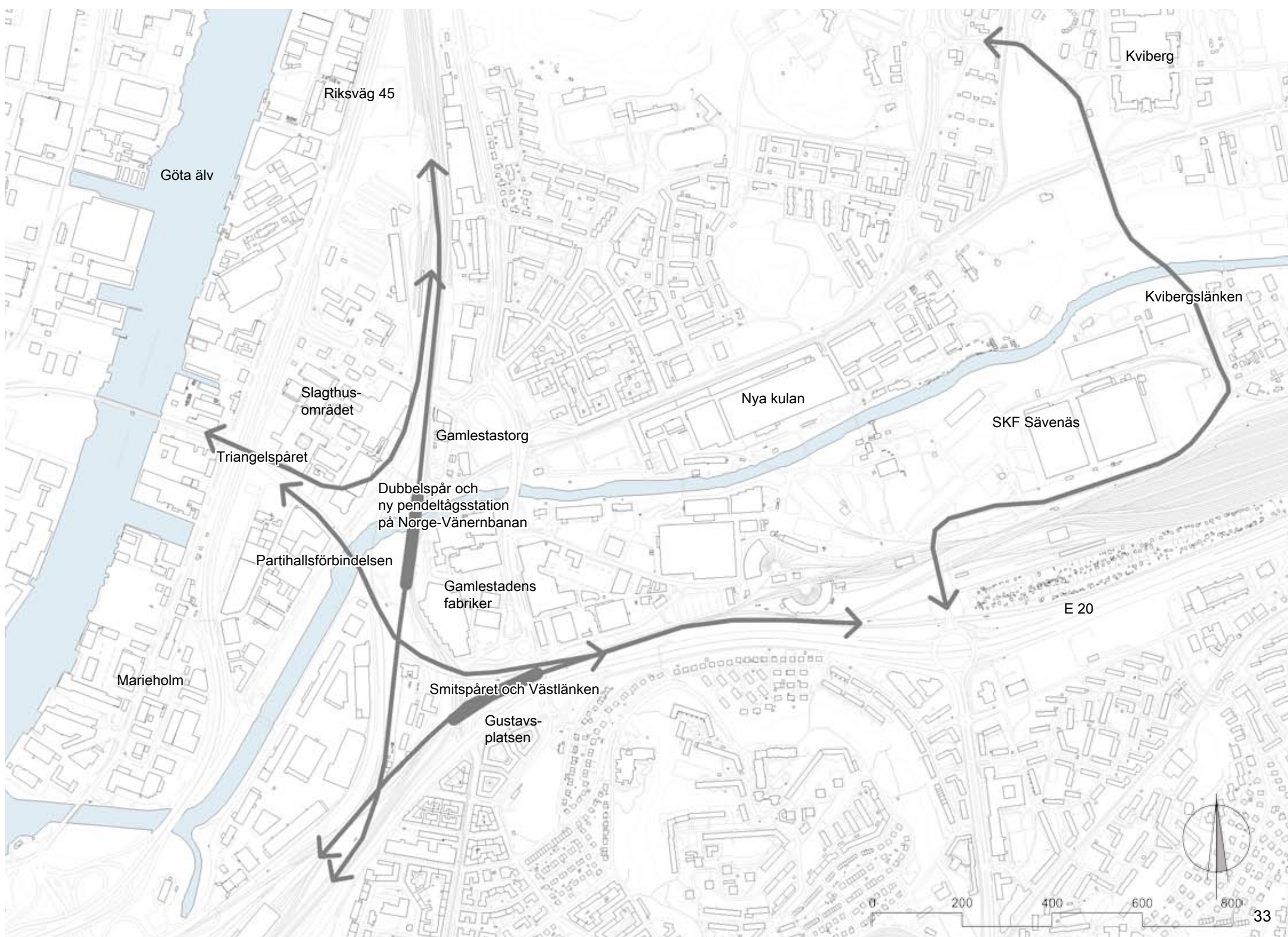
En ny järnvägsförbindelse mellan Norge-Vänernbanan och Hamnbanan mot yttre hamnen på Hisingen möjliggör direkttransporter till och från hamnen och norrut där man slipper åka in på Sävån för rängering.

- Dubbelspår och ny pendeltågsstation

Detta möjliggör pendeltågtrafik mot Vänersborg/Trollhättan. I samband med detta utreds även ett nytt läge för pendeltågstation mellan Gamlestadens fabriker och hållplatsen Gamlestadstorget.

- Smitspåret och Västlänken

Smitspåret är ett komplement till Västlänken för att öka kapaciteten på Göteborgs Central. Detta innebär en ny spårdragning i tunnel från Gustavsplatsen som sedan kopplas till en ny infart till centrala Göteborg. Västlänken innebär en ny järnvägstunnel under Göteborgs centrum som tillåter genomgående trafik för framförallt pendeltåg. Detta ska öka kapaciteten så att det i framtiden är möjligt att utöka både gods- och persontrafiken.



Göta älv

Riksväg 45

Kviberg

Kvibergslänken

Slagthus-
området

Nya kulan

SKF Sävenäs

Triangelspåret

Gamlestastorg

Dubbspår och
ny pendeltågsstation
på Norge-Vänernbanan

Partihallsförbindelsen

Gamlestadens
fabriker

E 20

Marieholm

Smitspåret och Västlänken

Gustavs-
platsen



0 200 400 600 800

Analys

I norr utgör Artillerigatan med sin täta trafik en tydlig barriär mot Bunkeberget och bostadsområdena. Artillerigatan utgör både visuellt och fysiskt ett tydligt stråk. I väster och söder utgör gränsen mot SKF:s verkstadsklubb och båtklubben en tydlig barriär. Det går inte att ta sig ner till ån på någon plats och området som tagits i anspråk av båtklubben är tydligt avskärmat från insyn och ger ett privat intryck. Även SKF:s område är inhägnat och försett med låsta grindar.

Inom Bellevue är Stallmästaregatan det tydligaste stråket med många verksamheter och entréer vända mot gatan som ger upphov till liv och rörelse. Även Korpralsgatan spelar en viktig roll för det sociala livet i området. Här finns butiker och stora gårdar för in och urlastning.

De viktigaste samlingspunkterna i området varierar med veckodagarna. På veckosluten är torgytan framför Bellevue marknad den viktigaste samlingspunkten men även hörnet utanför bönelokalen och grönsakshandlaren utgör tydliga samlingspunkter. Under vardagarna är framför allt Stallmästaregatan och Korpralsgatan de stråk man rör sig längs.

Områdets kvarter har olika karaktär och struktur. Vissa har en småskalig och mer privat karaktär medan andra gårdar är mer öppna och används som parkerings- och uppställningsyta.

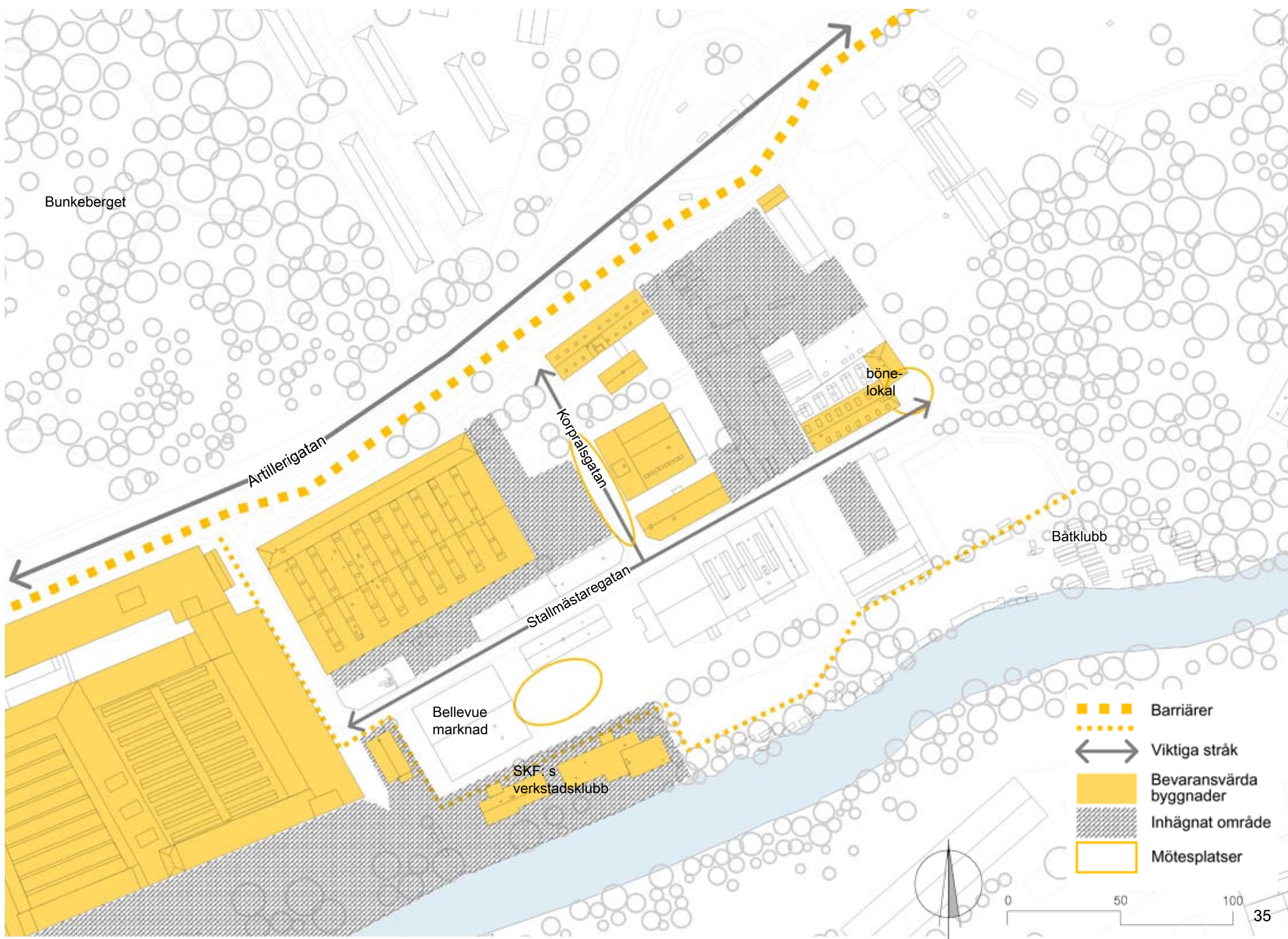
Bellevue uppfattas som otryggt, nedgången och skräpigt av många. På kvällar står gatorna tomma och mörka utan kontakt med bostadsområden vilket bidrar till otrygghetskänslan. Området har inte högre brottsstatistik än omkringliggande områden men upplevs som mer otryggt, vilket i praktiken ger samma

resultat. Otryggheten är ett stort problem och skapar en stark opinion mot området som måste förändras. Bebyggelsen som delvis ger ett ostrukturerat intryck med provisoriska tillbyggnader och enkla material bidrar troligtvis till uppfattningen om området som stökigt. Underhållet är på sina ställen eftersatt, här finns avställda bilar, trasiga staket och sly och gräs som letat sig upp genom asfalten. Ett par ställen fungerar som soptipp och även gaturummen är tidvis mycket skräpiga. Men detta lite stökiga intryck ger också en känsla av flexibilitet, anspråkslöshet och detaljrikedom. Det småskaliga i både byggnader och dess verksamheter är tydlig och anpassningsmöjligheten hög vilket bidrar till att många byggnader har kunnat stå kvar när verksamheterna bytts ut.

Området har tydliga gränser och en stark egenart som är typisk för Bellevue. Bebyggelsen och verksamheterna har en brokig karaktär och en småskalig uppdelning. Bellevue är på många sätt motsatsen till angränsande områden. SKF med stora, homogena tegelbyggnader och ett ensartat användningsområde är en tydlig kontrast. Även angränsande bostadsbebyggelse uppvisar en enhetlig samordning.

Nord-östra Göteborg ligger avskilt från centrum med trafikleder och spårområden som skapar tydliga barriärer. Med planerade infrastrukturombyggnader finns risken att dessa blir ännu tydligare och vikten av att binda samman Gamlestaden med centrala stadsdelar ökar ytterligare. Här skulle den planerade centrumbebyggelsen vid Gamlestadstorg kunna spela en viktig roll. Behovet av en koppling längre österut över Sävveån är svårt att tillgodose då spårområden och nyetableringen av SKF gör det svårt

att skapa kopplingar i nord-sydlig riktning. Den nya Kvibergslänken öster om Bellevue kommer även i fortsättningen att spela en stor roll.



Bunkeberget

Artillerigatan

Korpralsgatan






Stallmästaregatan

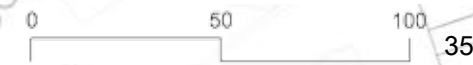
Bellevue marknad

SKF:s verkstadsklubb

bönelokal

Båtklubb

-  Barriärer
-  Viktiga stråk
-  Bevaransvärda byggnader
-  Inhägnat område
-  Mötesplatser





Teorier

Planeringshistoria

Stadsplaneringen utvecklades under industrialismen som en reaktion mot de ohållbara förhållandena i de snabbt framväxande städerna. Stadsplaneringen skulle lösa konflikter som hade uppstått mellan industrins och de boendes krav. Den skulle infria sociala ambitioner för att förbättra förhållanden för den egendomslösa befolkningen. Planeringen kunde genom lagar reglera och skapa modeller och planer för ett nytt samhälle.

Snabb tillväxt och ökad komplexitet i samhället har skapat ett behov av allt mer omfattande planer. Dessa har man försökt utforma utifrån utopiska modeller och ideal som sällan genomfördes och lätt uppfattades som abstrakta visioner.

Som motreaktion lades grunden för en ny planeringstradition där beslutsfattandet ställdes i fokus. Planeringen utvecklades från planutformning mot en fokusering av beslutsprocessen.¹

Hur planering påverkar våra liv

Patsy Healey talar om hur planering berör oss på många plan i vårt vardagliga liv. Hur vi rör oss och organiserar våra liv, var vi jobbar, bor och lämnar våra barn på dagis. På vissa platser underlättas detta medan andra delar av staden sätter upp många hinder, så som dålig lokaltrafik, mörka lekplatser och så vidare.

Förändringar i den lokala miljön har konsekvenser för våra mönster i vardagen och berör därför många. Vårt intresse och vår attityd gentemot vår lokala miljö definieras av vår relationsvärld, alltså de människor vi möter och delar vår omgivning med. Genom dessa relationer utvecklar vi intressen och sätt att samarbeta på för att förändra vårt gemensamma utrymme genom

att göra det till "vårt".²

I våra komplexa sociala nät är vi inte lika. De som har mer resurser och kan välja sin livsstil och boendemiljö har mer makt än de som inte kan det. Detta innebär också makt över regler och sociala relationer.

Healey tar vidare upp den idealism inom planeringskulturen som hävdar att den främsta anledningen till planering ska vara att jämna ut materiella orättvisor. Här finns en stark koppling till efterkrigstidens välfärdsstat. Lokal planering är försök att "rama in", göra upp regler, för att klara av samexistens på gemensamma ytor.

Senare har dessa tankar om jämställdhet koncentrerats på förtryck, dominans, utanförskap och de makter som producerar dessa fenomen. Genom att identifiera de starkaste aktörerna, intressena och grupperna gör man det möjligt att se de djupare maktstrukturer som finns i vår tanke och handling och som ger upphov till sociala strukturer och relationer.³ Många initiativ har tagits för att överbrygga diskriminering. Men förändringsprocesser är långsamma.

Vikten av variation i en stadsdel

En mångfald verksamheter har berikande effekter för staden, kulturellt och ekonomiskt. Att en blandning av information, arbetskraft, samarbetspartners, produkter och aktiviteter koncentreras är något unikt för just staden. Genom att fungera som underleverantörer åt varandra och dessutom understödja service i form av restauranger osv bidrar de till ekonomisk bärkraft för staden.

Mindre företag med olika inriktningar bidrar även till större utbud av arbetsuppgifter.⁴

1 Lisbeth Birgersson, "Att bygga mening och rum", sid 125-126

2 Patsy Healey, "Collaborative planing", sid 95-98

3 Healey, sid 112-118

4 Gabriella Olshammar, "Det permanentade provisoriet", sid 110

Jane Jacobs som på sextiotalet skrev boken "The death and life of great american cities" menar att en av de viktigaste frågorna när det gäller att planera städer är hur de ska kunna generera tillräckligt med olika användningar och diversitet på tillräckligt många områden för att underhålla och försörja sin egen befolkning.

De olika ingredienser som ger upphov till diversitet kan variera mycket men fyra villkor måste enligt Jane Jacobs uppfyllas:

1. Området måste ha mer än en funktion, helst fler än två.

Detta ska ge upphov till att människor vistas på gatorna vid olika tidpunkter och av olika anledningar men utnyttjar samma service. Detta är alltså inte bara viktigt ur sociala och säkerhetssynpunkter utan har också ekonomiska effekter.

Affärer behöver besökare annars försvinner de eller snarare, dyker aldrig upp.

2. De flesta kvarter måste vara små.

Möjligheten att välja olika väg ökar vilket ger en bättre blandning av människor. Istället för att alla leds ut på samma gata och man där emellan skapar tomma bostadsgator gör mindre "mellangator" att man i det lilla området får sin egen gata med större genomströmning.

3. Området måste blanda byggnader av olika ålder och skick.

Det är viktigt med äldre byggnader för att ekonomin hos de verksamheter som håller till i byggnaderna ska kunna variera.

Ett område med nya byggnader kan bara innehålla verksamheter som har råd med de hyror nyproduktion medför. För att klara detta måste de antingen vara

framgångsrika eller underhållas av bidrag. Butiks- eller restaurangkedjor flyttar in i nya byggnader medan mindre butiker, kvartersbarer, och restauranger håller till i äldre hus. Även de verksamheter som har råd att ligga i nya hus behöver äldre byggnader och dess verksamheter i närheten för att inte begränsa ekonomin, för att attrahera folk och skapa den miljö som är livlig, trevlig och intressant.

4. Det måste vara hög koncentration av människor som passerar området under olika tider på dygnet. Detta är en förutsättning för att butiker och andra verksamheter ska klara sig. Det bidrar också till att öka tryggheten.

Tillsammans genererar dessa fyra villkor tillräckliga förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel. Olika områden kommer att uppnå olika resultat beroende på förutsättningar men det är en förutsättning att alla delarna finns representerade. Saknas ett villkor kan det inte kompenseras med de andra.

Ett område som har flera olika funktioner bör stödjas och inte förstöras i försök att sortera upp de till synes stökiga verksamheterna och blandningarna.⁵

Jacobs skriver också om hur områden där allt byggs samtidigt inte förändras fysiskt med tiden. Enda förändringen är ett gradvis förfall som till sist, eftersom området ofta helt saknar förmåga att reparera sig själv eller leva upp, leder till att området "dör" och rivs för att ersättas av ett nytt lika ensidigt område som kommer att gå samma öde till mötes.⁶

Stora industrier är ofta relativt självförsörjande vad gäller kunskap och material och kan sälja till en stor marknad var som helst. De behöver därför inte ligga

5 Jane Jacobs, "The death and life of great American cities", sid 144-187

6 Jacobs, sid 198

i centrala delar av staden utan har istället ett behov av närhet till transportleder. Små verksamheter däremot är beroende av mycket utanför den egna verksamheten eftersom de har en mindre marknad och är känsliga för förändringar på den marknaden. Genom beroendet av en stor diversitet av andra företag kan de själva bidra till diversitet. Variation i sig självt stimulerar till ännu större variation. Utan staden skulle de inte överleva.⁷

Verksamhetsområden och möjligheten att påverka den fysiska miljön

Gabriella Olshammar tar upp problematiken kring bebyggelsen i "slitna" verksamhetsområden i centrala delar av städer. Kring dessa råder ofta olika åsikter. Olika individer har olika möjlighet att påverka utformningen av staden och dess bebyggelse. Om den ena parten i en konflikt har en svag ekonomisk ställning eller företräder en estetiskt avvikande uppfattning, kan denna part riskera att negligeras och uteslutas och inte få sin röst hörd på lika villkor.⁸ Detta är ofta fallet i områden med låg status och låga hyror. Flera av verksamheterna i denna typ av områden håller till här just på grund av de låga hyrorna. I ett nybyggt område skulle man behöva acceptera en höjning av hyrorna vilket kan vara svårt för många verksamheter med små ekonomiska förutsättningar. En uppgradering av bebyggelsens fysiska och estetiska kvaliteter kan medföra höjda omkostnader för verksamheterna med t. ex. höjda hyror vilket på sikt kan leda till att befintliga verksamheter konkurreras ut.⁹

Förr var grannskapet en plats där många olika sociala

grupper möttes och de innehöll de sociala nätverk som folk var beroende av i sina liv.

Nu är de olika hushållen inte mer kopplade till varandra än ett möte på gatan. Man väljer område efter livsstil.

Enligt Healey bygger detta upp den sociala fragmenteringen och skapar barriärer mot dem som inte har möjlighet att välja livsstil.¹⁰

Trots allt samexisterar vi på vår gemensamma yta och har ofta viktiga relationer till våra grannar. Oavsett om det gäller gatan, området eller staden så delar man ofta på vissa problem och det finns många anledningar till att folk samarbetar för att lösa dessa. En association till ordet grannskap är motståndet mot en dominerande kraft. Man kan tala om grannskapet mot staten eller kapitalets kraft. Detta skapar en gemenskap hos det "vanliga folket" mot starka externa krafter.¹¹

Healey tar också upp betydelsen av grannskapet och ställer sig frågande till de som hävdar att social uppdelning och antagonism är ett resultat av en "nedmontering" av grannskapet.

Tiden då alla i ett område kände och litade på varandra är förbi. Ordet grannskap förknippas med en integrerad platsbaserad social omvärld med en stark gemenskap. Det står också i någon slags motsats till ekonomisk skiktning och hierarkier.

Det platsbaserade grannskapet som idé har en lång tradition i planeringen. En bytanke där allt var platsbundet och man levde i ett tätt sammansvetsat socialt nätverk som delade moral, värderingar och beteende har ofta använts som ideal. Men denna bild är till stor del en romantisk illusion, hävdar Healey. Otrygghet var antagligen lika vanligt förekommande i sådana grannskap som det är idag.¹²

Trygghet utgörs snarare, menar Lisbeth Birgersson, av det nät som vävs mellan främlingskapet och

7 Jacobs, sid 145

8 Olshammar, sid 54

9 Olshammar, sid 71-99

10 Healey, sid 127

11 Healey, sid 124

12 Healey, sid 123

mångfalden. De gemenskaper baserade på tillhörighet som finns kring varje individ spelar en viktig roll. Försöker man minska konflikter och skapa enhetlighet i stadsstrukturen eliminerar man samtidigt mångfalden och tätheten.¹³

Staden skapar trots främlingskapet trygghet och tillhörighet.

Det gäller att hitta förnyelsestrategier som inte förstör de nätverk av relationer som staden är lika beroende av som den är av de strukturer som reglerar våra flöden av varor, kapital och arbetskraft och samtidigt inte bygga bort stadsmässighet och främlingskap.

En vanlig föreställning är att en dålig fysisk miljö motverkar en sund företagsutveckling, drar till sig mindre seriösa företag, skrot- och bilverkstäder vilket ytterligare bidrar till en negativ utvecklingsprocess.

Jane Jacobs anser att skrotupplag och andra lågekonomiska sätt att använda marken är ett resultat av för låg koncentration av fotgängare, för låg attraktivitet och ingen konkurrens om marken.¹⁴

Företagarna i området har ofta en helt annan uppfattning. Ofta fungerar de enkla och billiga lokalerna förvånansvärt ändamålsenligt och förmågan till anpassning mellan verksamheter och lokaler är ofta stor. Den låga hyran möjliggör en hög utrymmesstandard vilket kan kompensera för standardbrister.

Birgersson beskriver fördelarna med ett sådant område. Det kan till exempel vara att företagarna ofta känner till varandras vanor och på så vis kan samarbeta för att lösa problem som parkering. Egenskaper som många människor uppfattar som negativa kan också ses som positiva. Närhet, kulturell mångfald, variation, småskaliga verksamheter och strukturell instabilitet är egenskaper som är vanliga i de "kreativa miljöer" som växte fram i storstaden

under 1980-talet.¹⁵

Småföretagande och livskvalité

Småföretagande innehåller stora kvalitéer som livsengagemang, skaparlust och frihet. Detta gör att de rent företagsekonomiska utgångspunkterna är otillräckliga för att värdera betydelsen av företagandet för dem som ägnar sig åt det. Birgersson menar att företagandet måste ses utifrån fler dimensioner än de rent affärsmässiga. I ett företagande som drivs av möjligheten att ägna sig åt det man är bra på eller tycker är roligt får företagets tillväxt ofta en underordnad betydelse. Frihet är en viktig del i småföretagandet, känslan av att arbetet sker på egna villkor.¹⁶

Det moderna samhället som den epok när den meningssökande handlingen hamnade i skuggan av den ekonomiskt rationella.

Småföretagande av den typ som beskrivs tidigare har en försvagad position i dagens samhälle som mer och mer styrs av ekonomisk tillväxt. Sociala gemenskaper och gemensamma normer och etiska regler underordnas rationalitet och effektivitet.

Birgersson beskriver hur de etiska normerna i den meningsskapande handlingen formas av både tillhörigheten bakåt i historien och till platsen i nuet. Den meningsskapande handlingen är grundläggande för att bygga upp normer för ömsesidighet och lokala relationer, den är en grund för ett civilt samhälle.

Den instrumentella handlingens uppgift är att befria människor från orättvisa samhällsstrukturer där individer inte har lika värde. Den ska vara ett instrument för att upprätthålla en demokratisk samhällsstruktur.

I ett civilt samhälle finns de båda handlingsprinciperna i balans med varandra.

13 Birgersson, sid 70

14 Jacobs, sid 231

15 Birgersson, sid 58

16 Birgersson, sid 79

Den byggda miljön anger gränser för när respektive handling dominerar. Rum förändras när det sociala livet ändras.

En förändring som inte tar hänsyn till den civila kompetensen kan påverka den ekonomiska utvecklingen negativt.

Design och planering kan ses som redskap för den meningsskapande respektive instrumentella handlingen och utgör därmed skilda redskap för olika brukarinflytandeprocesser.¹⁷

Man kan medvetet arbeta för att stärka den meningsskapande handlingen som motkraft till den ekonomiskt rationella. Detta kan ske genom att komplettera den normala beslutsgången med samtal och dialoger.

För småföretagaren i dessa områden är det lika viktigt att ha tillgång till en miljö som tillåter experiment och överlevnad som till en affärs- och stadsplanemässigt effektiv miljö.

Man måste hitta fysiska lösningar som tar hänsyn till företagarnas behov där möjligheten att ha koll på vad grannen gör och känna till mönstren för hur människor rör sig kanske är viktigare än att det är snyggt och prydligt i området.

Företags olika utvecklingsperspektiv, de som är inriktade på expansion och de som vill hålla verksamheten på en viss nivå, har olika syn på och relationer till den byggda miljön.

Det finns en relation mellan bebyggelsens rum och sociala strukturer. Förändringar i den byggda miljön påverkar det sociala livet.¹⁸

Hur den etniska ekonomin påverkar integriteten och den ekonomiska utvecklingen

Den vitalitet som uppstår längs gator med många invandrarbutiker tenderar att dra till sig folk från majoritetsbefolkningen.

Den etniska företagarens närvaro i stadens offentliga rum bidrar till att synliggöra minoriteten vilket leder till avdramatisering av de kulturella skillnaderna. Peter Elmlund tar upp problematiken kring hur småskaliga aktiviteter missgynnas i den modernistiska stadsplaneringen. I många svenska småstäder har det historiska centrumet fått ge plats för Domusvaruhus och stora parkeringsplatser. På så vis skapas punktvisa koncentrationer av handel istället för levande stråk och affärgator.

Att ha levande, autentiska och kosmopolitiska städer är mycket viktigt för den ekonomiska utvecklingen. Detta visar t. ex. Richard Florida som har forskat kring den "kreativa klassen", som är de yrkesgrupper som genererar det viktigaste mervärdet i ekonomin, och som etablerar sig i städer med just dessa egenskaper. Externhandel och köpcentrum kan därför på sikt visa sig vara ett stort problem.¹⁹

Föreställningen om etniskt företagande har på de flesta håll mötts med öppna armar och setts som ett sätt att lösa både sociala och ekonomiska problem som ofta finns hos minoritetsgrupperna och i de nedgångna områden som invandrare ofta bosätter sig i. Steven Gold menar att många ekonomer avfärdar etniska ekonomier med hänvisning till att de sällan ger välavlönade arbeten men bortser då från de många nyttigheter de ger upphov till utöver arbetstillfällen. Etniska företag ger människor ur samma etniska

17 Birgersson, sid 102-111

18 Birgersson, sid 75-84

19 Peter Elmlund,
"Blockerade betong
strukturer"

grupp bättre tillgång på jobb, varor, tjänster och inkomster. Dessa ekonomier bidrar ofta till att hålla den fysiska miljön i gott skick samtidigt som de upprätthåller den kulturella integriteten och bidrar med en värdefull hemkänsla i ett för övrigt ogästvänligt omgivande samhälle.

Etniska företag är samhällseliga organisationer med ett brett spektrum av relationer som storföretag som Seven eleven eller Mc Donalds sannorikt inte skulle erbjuda. Lokalt baserade etniska ekonomier är därför av fortsatt betydelse trots att vi blir allt mer delaktiga i en global ekonomi.²⁰

Små och medelstora invandrarägda företag har de senaste decennierna bidragit rejält till den ekonomiska tillväxten i Europa och särskilt i nedgångna stadsområden.

I en än större global konkurrens har de sett till att de lokalt tillverkade produkterna har hållit sig ekonomiskt livskraftiga.

Ofta bidrar de till att bromsa förfallet i områden och får till och med stadsdelar att blomstra.

På detta sätt berikar de sig själva och sin omgivning både socialt och ekonomiskt.²¹

Många storföretag lägger ut sin produktion till låglöneländer men samtidigt ser vi också hur immigranter från tredje världen startar företag i väst som därmed återför produktion som tidigare försvunnit.²²

Sverige har en mycket högre arbetslöshet bland invandrare än bland infödda och ligger långt ner jämfört med andra OECD-länder. Det förklaras ofta med en dold rasism hos svenska folket. Det skulle alltså inte vara något fel på den svenska politiska modellen, utan det är den strukturella rasismen som är mycket större i Norden.

Elmlund menar att det snarare är så att invandrarnas svårigheter att komma in i det svenska samhället

kan bero på svagheter i den svenska modellen. Våra företag och institutioner är fortfarande storskaliga och våra institutioner stöder storskalighet trots att antalet småföretagare ökar nästan överallt. Att vår arbetslöshet bland invandrare, i proportion, är så mycket högre än i andra länder kan bero på just denna modell.²³

Många invandrare förlitar sig i större utsträckning på familj, vänner och sin etniska grupps nätverk för att klara sig. Den etniska ekonomin förutsätter att individen accepterar ett beroende av släkt och vänner. Detta ger en stark sammanhållning, styrka och trygghet.

Kay Glans beskriver hur många av dessa sociala bindningar som är självklara i andra kulturer ofta förkastas i Sverige. Vi vill inte stå i personlig skuld till andra. Denna livsstil förutsätter dock ett annat intensivt beroende, nämligen av välfärdsstaten.

Kanske är det så att välfärdsstatens svenskar skulle kunna lära sig något av invandrares synsätt? I den globala ekonomin förflyttas arbetstillfällena till dem som jobbar mest till lägst kostnad. Den etniska ekonomin utgår från människors förmåga att relatera till respektive grupp och i relation till den ta hand om sig själva och inte förlita sig på offentliga lösningar. Detta handlar mindre om att suga ut andra och mer om att förverkliga sig själva.²⁴

Elmlund belyser det faktum att vi har en brist på verksamhetslokaler i stadsmiljö till rimliga priser. Samtidigt är många invandrare förvisade till förortsområden som helt saknar den struktur som är en förutsättning för småföretagens kreativitet och flexibilitet.²⁵

20 Steven Gold, "Företagsamma invandrare"

21 Gold

22 Elmlund

23 Elmlund

24 Kay Glans, "Landet har flyttat sig"

25 Elmlund



Diskussion

Industriernas roll i staden

Förändring är en naturlig process i stadens utveckling och har alltid varit det. Områden förändras över tiden genom naturligt åldrande, förfall, segregering eller medveten planerad utveckling som påverkar den fysiska och sociala sammansättningen.

Industrin är idag ett krympande inslag i stadsbilden. Förr hade industrin en mer dominerande roll och en starkare närvaro i samhället.

Industribyggnader hade en framträdande och gedigen utformning som ofta stack ut genom sin storlek och arkitektur. Idag är industribyggnader ofta av enklare material och produktionen i stort sett osynlig i staden. Den sker i stora, stängda fastigheter där få företag tillåter insyn och den relaterar snarare till en global ekonomi än till de lokala förhållandena.

En utflyttning av centralt belägen småindustri utarmar inte bara ett vitalt och mångsidigt stadslandskap utan påverkar också en viktig del av infrastrukturen och hotar på så vis en hållbar utveckling av staden. Industrin har till stora delar förändrats från processtillverkning mot en mer serviceinriktad verksamhet och har därmed en större förutsättning att vara en fungerande del i staden. En starkare närvaro och integration i staden skulle bidra till ett varierat stadslandskap och en hållbar utveckling.

Stadsområdets samverkan

Ett område påverkas inte bara av vad som händer inom dess gränser utan även av kringliggande stadsdelars sammansättning och förändring. Staden förändras med tiden och dess olika områden kommer alltid att utvecklas. Att bevara de fysiska förutsättningarna räcker inte för att stanna utvecklingen i ett område eftersom de sociala eller

ekonomiska förutsättningarna påverkar området minst lika mycket.

För att skapa en hållbar utveckling bör förändring ses som något positivt, en möjlighet att skapa något ännu bättre.

Planering är en del av vad som styr den fysiska utvecklingen och man bör vara medveten om hur förändringar påverkar även omkringliggande områden, inte bara de där förändringen sker.

Det är samtidigt viktigt att vara medveten om de icke fysiska förutsättningar som påverkar och förändrar områden. Till exempel genomströmning av folk, ekonomiska utvecklingsmöjligheter osv.

Genom en förtätning i omkringliggande områden placeras Bellevue i ett mer centralt läge i den utökade stadsdelen och kommer därmed att i större utsträckning kunna fungera som en knutpunkt och mötesplats. Tillgängligheten och möjligheterna att passera området ökar som följd av att SKF: s gamla lokaler öppnas mot Bellevue och genom bostadsområdets anknytning till området i öster. Detta skapar ett större underlag för verksamheter och service som i sin tur kan leda till en ökad konkurrens om marken och därmed stigande lokalhyror. Trycket på marken som förtätningssområde ökar och planeringen spelar då en viktig roll för att styra utvecklingen i en önskad riktning där de stora potentialer och egenskaper som finns idag tas tillvara på ett tillfredställande sätt.

Bellevue industriområde kommer på sikt att omgärdas av nya bostadsområden när Kviberg förtätas. Detta kommer att påverka utvecklingen i Bellevue på många olika sätt. Här finns idag verksamheter som attraheras av det området nu kan erbjuda. I en framtid, med förändrade förutsättningar, kommer även

verksamheterna att förändras.

Områden som Bellevue har ofta vuxit fram i utkanten av staden med lägre efterfrågan och markpris vilket lockat verksamheter med en lägre ekonomisk kapacitet. När staden vuxit har läget förändrats och blivit ett mer centralt och eftertraktat område med bra förbindelser. Bellevue är nu ett av få centralt belägna verksamhetsområden.

Många mindre industrier och verksamheter är fortfarande beroende av ett relativt centralt läge med bra kommunikationer och service.

Blandstadens kvalitéer

Litteraturstudier och analys av Bellevue har visat hur viktigt det är med olika funktioner i en stad.

De kvalitéer och värden som finns i Bellevue är en viktig del i en blandstad, utan vilka vi får en fattigare stadsbild. Dessa verksamheter och funktioner borde därför ha en tydligare och självklar plats i centrala delar av staden. Begreppet blandstad bör noga definieras och förklaras så att det kan användas på ett korrekt sätt.

Vad är det då Bellevue har som är viktigt att ta tillvara och som är en förutsättning för en hållbar stadsutveckling?

Här finns en blandning av småskalig industri och verksamheter i ett relativt centralt läge i staden. Här finns verkstäder, kontor och mindre tillverkningsindustri. Just denna typ av verksamhetsområden har successivt tvingats lämna stadens centrala delar för att ersättas av bostäder. Men denna typ av områden är en mycket viktig del av ett varierat stadslandskap och en hållbar utveckling. De genererar kreativitet och bidrar till en varierad stadsbild med småskalig verksamhet och en alternativ kommersiell handel.

Områdeskaraktären är en del av staden som är viktig att bevara och som inte kan ersättas av storskalig ny bebyggelse och det är därför viktigt att värna dess struktur.

Bellevue har också en annan mer utåtriktad verksamhet som är dess största dragningskraft. Bellevue marknad och flera andra loppis- och secondhandbutiker drar mycket folk från stora delar av staden till Bellevue. Dessa verksamheter är ofta hänvisade till byggnader med låg standard eftersom de inte klarar en hög hyra.

Bellevue är en av få platser dit många människor från olika delar av Göteborg åker och där en mer traditionell medelklass möter en etnisk blandning och en invandrantät kultur, vilket bidrar till ömsesidigt utbyte, ökad förståelse och integration.

Området måste uppmärksammas så att de värden och kvalitéer som finns här värdesätts som en viktig del i staden.

Ett stort problem i området är att många uppfattar det som otryggt, skräpigt och nedgången. Här pågår en del illegal verksamhet som ger området en negativ stämpel. Den måste försvinna om Bellevue ska kunna fungera som en integrerad del av stadsdelen.

Bellevue är en del av en större enhet som, genom att behålla verksamhetsområdet, kommer ett steg närmare den blandstad som eftersträvas.

Den blandning som kan framstå som stökig är samtidigt en del av den så viktiga mångfalden och bör bevaras och inte sorteras in under olika funktioner i ett försök att skapa ordning.

I Bellevue finns ett intresse för och en relation till närmiljön som kommer ur de viktiga kopplingar och den gemenskap som finns mellan de människor som delar

miljön.

För att behålla en sådan miljö måste det finnas en vilja att satsa på området och en långsiktighet i planeringen.

Bellevue har alla de nödvändiga förutsättningar och egenskaper som är grunden för en levande och urban stadsdel. En småskalig struktur som sällan återskapas i nybyggda områden och som är mycket bevaransvärd.

De viktigaste åtgärderna för en positiv utveckling i Bellevue är att:

- Stärka Bellevue som verksamhetsområde och befästa dess funktion i stadslandskapet
- Integrera Bellevue i staden genom att tillgängliggöra området och förstärka det som mötesplats.
- Höja statusen på Bellevue genom upprustning och samarbete
- Bevara småskaligheten i bebyggelse och verksamheter genom en långsam och succesiv förnyelse



BELLEVUE MARKNAD
GAMMALT & NYTT LÖRDAG & SÖNDAG 10 - 15
Platsbokning Tel: 28 12 22 - 84 15 77. www.bellevuemarknad.com

INGÅRE DRICKOR

Öppettider
ALLTID
10 - 15

Info
www.bellevuemarknad.com

Info
www.bellevuemarknad.com

**Utvecklingssteg för
Bellevue**

Problematik

Bellevue framställs, som nämnts, ofta som ett skräpig och slitet område. Denna benämning används ibland även om verksamheterna.

Här finns dock en motsättning.

Att framhålla de verksamheter som är av provisorisk karaktär, och därmed ofta lokaliserade till äldre hus med sämre qualité, som ett problem framstår som mycket motsägelsefullt. Dessa verksamheter har inte fått möjligheten att vara något annat. Att vara "tillfälliga" handlar mindre om verksamheternas karaktär och mer om de förhållanden som framförallt kommun och fastighetsägare satt upp för dem. Eftersom gällande plan bara tillåter industri på området kan man för andra verksamheter bara ge tidsbegränsade bygglov vilket hämmar verksamhetens utveckling.

Det är viktigt att skilja på verksamheterna och de lokaler de ligger i.

Detta handlar främst om ett alternativt sätt att se på problemen och därmed hitta lösningar för förnyelse.

Det är viktigt att denna förnyelse sker med bibehållen variation så att den grund som finns av småföretagskultur kan utvecklas vidare. Att utveckla och förnya området bitvis och under lång tid är en möjlighet och inte ett problem. Detta skapar en stad som ständigt kan utveckla sin ekonomiska grund.

Planering och byggande måste ske så att verksamheter av olika slag kan finnas kvar och utvecklas.

Bellevue har med sin småskaliga fastighetsindelning mycket bra förutsättningar för en sådan utveckling.

Det finns ett starkt engagemang i området och många seriösa företagare. Men det saknas ett forum för de företagare som är intresserade av att förbättra och utveckla sina verksamheter.

De skräpiga och slitna fysiska miljöerna drar ofta till sig uppfinningsrika människor som är rika på kreativitet, men de drar även till sig en del mindre seriösa företag och inte sällan förekommer en del kriminalitet. Här finns ett tydligt problem. Det är dock möjligt att i ett område med en befintlig struktur som stödjer de positiva företeelserna konkurrera ut de negativa.

När genomströmningen av människor och attraktiviteten ökar kommer mycket av problem med nedskräpning och skrotupplag att försvinna av sig själv.

Ett samarbete mellan fastighetsägare och kommun, där båda parter arbetar för en upprustning inom respektive ansvarsområde, ligger till grund för en positiv utveckling av området.

Att rusta upp och höja statusen på ett nedgången område utan att förändra dess struktur och innehåll kräver stor försiktighet och en god kunskap om området och dess verksamheter. Förändringen måste ske kontinuerligt med små ingrepp under lång tid.

Hur angriper man problematiken med höjda hyror när området får en högre status?

Kan verksamheternas vinst genom det attraktiva läget och en högre status på området göra att de klarar en högre hyra? Många mindre verksamheter klarar inte av att betala den höga hyra som en renovering medför.

I Bellevue är flera av byggnaderna i ett så dåligt skick att de inom en tioårsperiod måste bytas ut eller renoveras.

I ett attraktivt område med underlag för många besökare bör dock verksamheterna utvecklas ekonomiskt så att det blir möjligt att klara en viss hyreshöjning. Förutsättningen under förnyelsen är att den ska ske under lång tid och med en fastighet i taget. Detta bör

ge möjlighet för olika verksamheter att flytta runt i området. Har en verksamhet inte råd med en högre hyra kan företaget flytta till en äldre lokal med fortsatt låg hyra.

Byggnader med en mer generell arkitektur har bättre förutsättningar för en utveckling och ett byte av verksamheter. Den funktionsanpassade byggnaden har begränsad användning.

I ett område eller kvarter med en småskalig ägoindelning finns ofta en småskalig beslutsprocess och en småskalig produktionsapparat. Detta är vanligt i äldre bebyggelse och är fallet även i Bellevue.

Skulle ett liknande kvarter bebyggas idag skulle Fastighetskontoret antagligen bilda en enda fastighet med en enda ägare. Ritningar skulle utföras av en enda arkitekt och byggas av en byggfirma. Hyresnivåerna skulle antagligen vara desamma i fastigheten.

Detta är vad som i stor utsträckning skedde i 60-talets bostadsbebyggelse och 80-talets kontorsområden.

De arkitekter och byggbolag som skapade dessa monotona områden bär inte helt skulden.

Det gäller för fastighetskontoren och Stadsbyggnadskontoren att förändra de regler som idag utesluter ett småskaligt ägande, en successiv förändring och en varierad arkitektur, vilket i sin tur utesluter olika hyresättning.



Kv. Kulsprutan

Kv. Karbinen

Kv. Pistolen

Kv. Revolvern

0

50

100

Program

För en positiv utveckling av Bellevue bör kommunen utarbeta ett program som ska ligga till grund för kommande detaljplanering av de olika kvarteren i området.

Jag föreslår följande utgångspunkter och riktlinjer för hur Bellevue ska bevaras som verksamhetsområde och kunna utvecklas till ett attraktivt och väl integrerat område i stadsdelen:

- Befäst Bellevue som verksamhets- och småindustriområde

Bellevue har idag till stora delar karaktären av ett provisorium vilket leder till större sårbarhet och en svagare ställning och acceptans som del i staden. Målet är att stärka området som verksamhetsområde och därigenom rättfärdiga dess existens. På så vis kan man bevara dess funktion och innehåll. Det är viktigt att man från kommunens sida tydligt visar att man satsar på området. Detta skulle kunna ske genom viss upprustning och ett långsiktigt samarbete med fastighetsägarna.

- Gör Bellevue till en integrerad del av Gamlestaden

Bellevue upplevs idag som otryggt av många människor. Det är därför viktigt att öka tillgängligheten och genomströmningen av människor.

I en senare del av förnyelsen av Bellevue är komplettering med bostäder ett bra sätt att uppnå detta och bidra till ökad trygghet. Bostäder medför att människor rör sig i området under alla tider på dygnet. Området spelar också en viktig roll som mötesplats

för olika kulturer, religioner och sociala grupper från olika delar av staden. Det är en av mycket få liknande platser i Göteborg. I en segregerad stad är det mycket viktigt med dessa mötesplatser för att nå en högre tolerans. När angränsande områden byggs ut är det viktigt att Bellevue inte blir en "lucka" i stadslandskapet, utan kan fungera som en länk mellan dem.

- Förändra den negativa stämpeln som Bellevue har fått som skräpigt och otryggt med illegal verksamhet

Ska det kunna finnas olika typer av byggnader med varierande kvalité som delvis ser provisoriska och kanske skräpiga ut i ett område måste uterummen och gatorna skötas så att de är trevliga att vistas på. En allmän upprustning av området skulle hjälpa till att höja områdets status. På så vis kommer den mer ljuskygga verksamheten automatiskt att försvinna.

- Bevara småskaligheten både för bebyggelse och för verksamheter

Den mångfald som speglar sig i variationen av verksamheter som finns i området bör ges en fortsatt möjlighet att leva vidare.

En långsam och småskalig förändring är en förutsättning för att klara detta. Nya och äldre byggnader måste samexistera för att kunna bevara de unika egenskaper som finns i Bellevue. Olika typer av byggnader med varierande kvalité och ålder ger möjligheter för olika typer av verksamheter.

Här spelar den småskaliga fastighetsindelningen en viktig roll för att behålla den variation i skala och användning som finns idag. Den är också en förutsättning för en successiv förändring över lång tid.



0 50 100

Engagemang och tillgänglighet

Kviberg står inför stora förändringar. Öster om Bellevue planeras tre bostadsprojekt, dessa beräknas kunna börja byggas 2007. Det ena ligger i direkt anslutning till Bellevue.

Även om dessa förändringar inte inkräktar på Bellevues mark kommer de att bidra till en befolkningsökning i området och därmed med största sannolikhet öka antalet besökare. Förvandlingen av SKF:s gamla fabrikslokaler till affärscentrum kommer också att generera besökare till området.

Alla dessa förändringar kommer på sikt att ställa högre krav på att Bellevue integreras i stadsdelen. Det är viktigt att vara medveten om och ta till vara dessa förändringar på bästa sätt.

Det första och viktigaste steget i områdets omdaning är att höja statusen. Detta är en förutsättning för en positiv utveckling i området och kommer i sin tur att förändra människors inställning till Bellevue.

Att samla och aktivera fastighetsägare och företagare i området som är intresserade av att förbättra sina verksamheter är grunden för en lyckad upprustning och ett starkt engagemang.

Här kan en dialog kontinuerligt föras där kommun, fastighetsägare och representanter för verksamheter kan komma till tals och på ett enkelt sätt föra fram sina idéer och åsikter. De tvivelaktiga verksamheter som finns skulle uppmärksammas och sättas under ett större tryck och sannorlikt försvinna från området.

Ett viktigt steg i processen är ett tydligt engagemang från kommunens sida i satsningen på området. All gatemark som ägs av kommunen bör städas och rustas upp och en översyn av bland annat belysningen, som idag är bristfällig, och införande av gatumöblering och

papperskorgar bör ske. Man bör även ändra i planen för att tillåta andra verksamheter än industri, vilket skulle göra det möjligt att permanenta de tillfälliga bygglov som många av verksamheterna i området har. Tillfälliga bygglov ges för verksamheter som inte rymms inom gällande plan och gäller under kortast fem och längst tjugo år.

En ändring av planen skulle vara en tydlig indikation till näringsidkare att man satsar på området. Kommunen kan i sin tur kräva en motprestation från fastighetsägarna genom att även de rustar upp och håller ordning på respektive tomt. Ett ömsesidigt kontrakt där de olika parterna åtar sig att genomföra vissa åtgärder skulle kunna fungera som en säkerhet.

Vad gäller verksamheterna i området sker i första etappen få förändringar.

Handelsträdgården, som flyttas när bostadsområdet öster om Bellevue byggsm, får en ny tomt. En lämplig plats att återuppbygga verksamheten på är den lediga tomten med fastighetsbeteckning Kviberg 5:2. Denna ägs idag av kommunen och står tom på grund av rasrisk mot ån. Handelsträdgårdens lokaler placeras på den norra delen av tomten, närmast Stallmästaregatan för att lämna en stor öppen yta för odling och plantering i söderläge.

Denna verksamhet knyter bra an till skogsdungen och båtklubbens verksamhet utan att vara för påträngande.

Tomten kan komma att ligga inom ett blivande skyddsavstånd till SKF:s nya lokaler söder om Sävån och är därför inte lämplig för bostäder. Genom att placera byggnaderna så långt norrut på fastigheten som möjligt undviker man problemet med rasrisk och gaturummet förlängs med en fasad mot gatan.

Den estniska båtklubben har idag två fungerande båtvarv och ett stort antal båtskjul, bryggor och båtar.


Verksamheten har stor betydelse för livet i området och längs strandkanten och det är viktigt att den ges utrymme för att kunna finnas kvar och utvecklas.

En viktig del i förändringen är att skapa stråk i området för att öka genomströmningen och tillgängligheten. Ett av dessa stråk är en fortsättning på den gång- och cykelväg som planeras i samband med bostadsbebyggelsen öster om Bellevue. Vägen sträcker sig längs Sävåns norra sida och kommer ut mitt för den tomt dit handelsträdgården flyttas. Av hänsyn till båtklubben dras gång- och cykelstråket en bit från stranden, mellan estniska båtklubben och handelsträdgården. Härifrån fortsätter sedan ett gångstråk som löper i östvästlig riktning genom områdets södra del och in på gamla SKF:s område som nu öppnas för allmänheten och därmed gör ån tillgänglig. Det ska finnas möjlighet att röra sig ända fram till Gamlestadstorg i väster. I öster knyter vägen an till ett befintligt stråk längs ån. Även kopplingarna över ån bör ses över och eventuellt förbättras. Kring detta finns flera förslag i "Stråk längs Sävån" som är ett program för hur Sävån ska göra mer tillgänglig.

Ett annat viktigt stråk är den "affärsruta" som planeras i SKF:s gamla lokaler där en entré mynnar mot Ryttnästaregatan. Hit ska man försöka locka både stora butikskedjor och mindre affärsverksamheter. Ryttnästaregatan har idag en karaktär av bakgata med två slutna fasader. Genom den nya entrén skapas möjlighet att knyta ihop det nya affärsstråket med befintliga verksamheter längs Stallmästaregatan så att de tillsammans skapar ett varierat utbud.

För att ytterligare förbättra tillgängligheten i och till området förändras gatustrukturen något med en koppling mellan Furirsgatan och Artillerigatan. Denna gång- och cykelväg som anknyter till buss- och spår-vagnshållplatsen bildar en naturlig entré in i området



-  Bostäder och verksamheter
-  Verksamheter
-  Gång- och cykelväg



Byggnadsrenovering och komplettering

När den gemensamma upprustning som kommunen och de verksamma i området initierat har påbörjats bör befintlig bebyggelse ses över.

Området bör i första hand bibehållas som verksamhetsområde med till exempel lättare service- och tillverkningsföretag, IT- och tjänsteföretag.

Förutsättningen för en förnyelse, med bibehållen variation och bevarande av den småföretagskultur som finns idag, är en långsam förändring. Upprustning eller nybyggnation av de byggnader som är i sämst skick sker successivt. Förändringen bör ske naturligt i samband med att verksamheternas förutsättningar förbättras genom permanenta bygglov och en höjd status i området.

Storskaliga lösningar undviks till förmån för en förnyelse fastighetsvis. Detta bidrar till en gradvis förnyelse och en ständig förändring vilket bör leda till en satsning på seriösa företagare som kan utvecklas och växa i området.

De byggnader som ägs av Bellevue marknad är i dåligt skick. Det är en större och en mindre lagerbyggnad som byggdes under 40-talet. Dessa är mycket slitna och bör ersättas med nya.

Marknaden som verksamhet är en av Bellevues stora attraktioner och drar mycket folk till området på helgerna. Det vore därför önskvärt att behålla marknaden och ge den en permanent plats, trots den ökade kostnad det innebär med en ombyggnad. Marknaden har etablerat sig i lokalen tack vare den låga hyran varför det är osäkert om den skulle finnas kvar vid en ombyggnad. En utökning av öppettiderna skulle kunna kompensera för en högre hyra.

I samband med en nybyggnation bör marknadsbygg-

naden placeras i anslutning till det sunnimuslimska centret på grannfastigheten, de får då ett gemensamt uterum i anslutning till entréerna.

Det finns olika sätt att göra det möjligt för verksamheter att finnas kvar efter en renovering eller i nya byggnader med högre hyra.

Ett exempel på en sådan åtgärd är sänkt lokalhyra för verksamheter som har öppna lokaler mot gatan. Detta är dock en fråga för fastighetsägaren och inget som går att reglera i en plan eller ett program. Det skulle kunna vara ett resultat av samarbetet kommunen och fastighetsägaren emellan. Det skulle stödja de utåtriktade verksamheter som finns i området som ofta har en låg ekonomisk kapacitet men som bidrar till ett levande gaturum. Detta i sin tur gör området mer attraktivt och skapar möjlighet för fastighetsägaren att ta ut högre hyror för övriga lokaler i fastigheten.

Den sunnimuslimska förening som äger fastigheten öster om marknaden bör få ett permanent bygglov och möjlighet att utveckla sin verksamhet. Denna typ av verksamhet drar mycket folk till området och skapar liv och rörelse. Även denna byggnad är idag mycket sliten och bör rustas upp eller byggas om.

Beroende på hur området utvecklas kan bostäder integreras och andelen bli större eller mindre.

Ett lämpligt läge är fastigheten i kvarteret Kulsprutan. I hörnet mot rondellen finns idag byggnader med verksamheter som skulle kunna finnas kvar medan man bebygger andra delar av tomten med bostäder.

Vissa typer av bostäder skulle vara positivt att integrera i området, dvs. sådana där de boende kan acceptera företagarnas miljö. Det finns många människor som är intresserade av att bo i områden med verksamheter så som i Göteborgs centrum, Långgatorna och Västra

Nordstan. Här finns bostäder med tillhörande service nära. Det är också ett lämpligt område för t.ex. studentbostäder eller ateljéboende.




De nya byggnader som byggs bör passa in i området och bygga vidare på de strukturer som finns idag. Nya hus i området bör bygga vidare på den sammanhållna fasad mot Artillerigatan med vackra tegelfasader som finns idag. Även mot Stallmästaregatan skall bebyggelsen rama in och skapa ett tydligt gaturum. Byggnaderna placeras nära gatan för att skapa ett intimt gaturum.

Vid nybyggnad finns få restriktioner vad gäller material och arkitektonisk utformning. Bygghöjden bör diskuteras i varje enskilt fall. I kv. Revolvern bör dock inga högre hus uppföras. Likadant i kv. Pistolen, här finns dock möjlighet att bygga något högre i anslutning till SKF Kulan. Övriga kvarter tål byggnader upp mot tre eller fyra våningar.

För att så långt som möjligt koncentrera flödet av människor orienteras entréerna mot gatan medan in- och urlastning sker från gård eller baksida och i så stor utsträckning som möjligt avskärmat från gaturummet. All lagring och avfallshantering ska ske under ordnade former för att undvika att det skräpas ner runt byggnaderna.

Sättet att bygga och att anpassa gård och byggnad efter brukarens behov med möjlighet att bygga till bör anpassas och återspeglas i nyare bebyggelse. Användandet av olika material och färger bör även det tas upp i ny bebyggelse. Finkornigheten och intrycket av området som ett kollage av olika färger, former och funktioner bör förstärkas och bevaras.



-  Bostäder och verksamheter
-  Verksamheter
-  Gång- och cykelväg

Ytterligare förtätning

I ett senare skede sker en ytterligare förtätning med bostäder och nybyggnation av verksamhetslokaler.

Att införa bostäder leder till att folk rör sig i området även på kvällar och helger. Det är ett sätt att lösa trygghetsproblemen.

En förutsättning är dock att Bellevue först genomgått en upprustning och fått en högre status vilket borgar för en fungerande bostadsbebyggelse där folk trivs. Att bygga bostäder i Bellevue innan förändringen är genomförd skulle leda till en otrivsamt miljö och ett dåligt fungerande bostadsområde.

På tur att ersättas står byggnaderna längs Stallmästaregatan i kvarteret Karbinen som är i behov av upprustning. Dessa innehåller idag diverse små verksamheter i bottenvåningen och främst föreningslokaler på andra plan. Byggnaderna rivs eller renoveras och lokalerna ersätts med lägenheter på de övre planen och verksamhetslokaler i botten.

Bostäderna inom området placeras tillsammans i huvudsak längs två stråk, det ena längs cykelbanan och ner mot vattnet i ett nord-sydligt stråk. Övriga bostäder ligger längs Stallmästaregatans västra del. Att placera alla entréer mot gatan koncentrerar flödet av människor som rör sig till några stråk. Eventuella staket längs fastighetsgränsen förstärker ytterligare stråken och bidrar till områdets karaktär med olika material.

Entrépunkterna till området bör ses över och förtydligas, den ena vid Bellevuerondellen och den andra vid SKF. Dessa platser skulle kunna utformas på ett mer välkomnande och öppet sätt med t.ex. konst eller

vackra skyltar för att locka besökare in i området. För de fastigheter som inte kan tillgodose sin parkering på tomten finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning. Den mark som används drivs och sköts gemensamt och kan bestå av en eller flera delar av en fastighet. Anläggningen är en ägandeform men ingen enskild fastighet. Denna typ av lösning kan tillgodose fastigheter även med andra funktioner som gemensamma gårdsytor.



-  Bostäder och verksamheter
-  Verksamheter
-  Gång- och cykelväg



0 50 100

Alltså

Anledningen till att småskalig industri och verksamheter tvingas lämna stadskärnan är krav på högre exploatering i centrala lägen och ökande efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse. Det verkar finnas en motsättning mellan verksamhets- och bostadsområden i dagens planering.

För att komma tillrätta med detta gäller det att hitta sätt att bygga bostäder på utan att konkurrera ut verksamheter. En successiv integrering av verksamheter och småindustri i staden leder på sikt till en förändrad attityd i frågan. Att införa bostäder i verksamhetsområden och göra detta attraktivt och eftersträvansvärt skulle säkerställa den mångfald och vitalitet som är grunden för en hållbar stadsutveckling.

Genom en förändrad attityd i stadsplaneringen, där man skapar förutsättningar för en struktur som främjar utveckling av verksamheter och en småskalig blandning, kan områden som Bellevue säkras och utvecklas i en framtida stadsutveckling. I de planer man använder idag hamnar den småskaliga industrin under en alltför bred kategoribeteckning vilken inte tillåter den variation som dessa områden är så beroende av. Detta leder till en successiv utarmning när även de mindre verksamheterna tvingas flytta till ytterområden i staden. En kategori som specifikt syftar till en blandning av verksamheter och industri i mindre skala bör införas som planbeteckning. Inom denna bör även bostäder tillåtas där man finner det lämpligt.

Man bör utveckla planer till mer sofistikerade verktyg för styrning av funktioner och med en större fin känslighet i fler dimensioner. Den tredimensionella fasthetsindelningen kan utvecklas till en viktig del i denna utveckling.

Man kan inte utveckla ett område utifrån en eller ett par attraktiva verksamheter. I grunden måste finnas en plan som uppmuntrar utvecklingen av den småskaliga mångfalden och därmed borgar för verksamheter och småskalig industri i stadslandskapet.



Sammanfattning och källförteckning

Sammanfattning

Flera fynd visar att Bellevue varit bebott sedan forntiden. På området stod ända till början av 1900-talet flera landeribyggnader tillhörande Kvibergs landeri. De flesta byggnader som finns i Bellevue nu är från 40- och 50-talet.

Bellevue ligger mellan Gamlestaden och Kviberg i Säveåns dalgång, och innehåller till största delen verksamheter och småskalig industri och saknar helt bostäder. Området står i stort sett folktomt på kvällar och nätter men lockar människor från stora delar av Göteborg under helger. Det är nära till kollektivtrafik med snabba kommunikationer till centrum.

När Göteborg växer ökar efterfrågan på byggbar mark. Områden med centrala lägen och ett utbyggt kollektivtrafiknät är attraktiva.

Bellevue ingår som en del i en fördjupad översiktsplan med mål att knyta ihop de nordöstra stadsdelarna med innerstaden.

När omkringliggande området förtätas står Bellevue under högt tryck för att integreras i stadsbebyggelsen. I området finns en bred variation av verksamheter och småindustri som numera är ovanlig i centrala delar av staden men som är en viktig del i blandstaden. En utflyttning av centralt belägen småindustri utarmar inte bara ett vitalt och mångsidigt stadslandskap utan hotar en hållbar utveckling av staden.

Flera av verksamheterna är beroende av de låga hyror och flexibla lokaler som Bellevue kan erbjuda men även av det centrala läget, bra kommunikationer och service.

För att uppnå en blandstad i dess rätta bemärkelse, som även ger utrymme för de typer av verksamheter som inte kan konkurrera med ekonomiskt starkare företag i nybyggda områden, måste den här typen av områden få finnas kvar i staden. Verksamheterna har

dessutom en stor social betydelse för livet i området och är en viktig mötesplats som bidrar till en ökad förståelse och integration.

Området uppfattas idag som nedgånget och skräpigt, och det finns en rädsla för kriminalitet. Detta har gett området låg status och dåligt rykte. Både utemiljön och flera av byggnaderna är i stort behov av upprustning. Men det är inte bara de fysiska förutsättningarna som är viktiga vid en förändring, både sociala och ekonomiska förutsättningar påverkar området och spelar en minst lika viktig roll.

Bellevue kommer på sikt att omgärdas av nya bostadsområden och få ett mer centralt läge i stadsdelen när SKF:s gamla fabriker öppnas för allmänheten. Detta leder till större genomströmning av människor och sannorlikt ett högre exploateringsstryck. För att befästa och utveckla Bellevue som ett fungerande verksamhetsområde integrerat i stadsbebyggelsen krävs en upprustning och en lösning på otrygghetsproblemen. Men det är viktigt att den småskaliga strukturen som är grunden för en levande och urban stadsdel bevaras.

Följande utgångspunkter och riktlinjer för en positiv utveckling av Bellevue föreslås:

- Befäst Bellevue som verksamhets- och småindustriområde
- Gör Bellevue till en integrerad del av Gamlestaden
- Förändra den negativa stämpelein som Bellevue har fått som skräpigt och otryggt med illegal verksamhet
- Bevara småskaligheten både för bebyggelse och verksamheter

Det största problemet i Bellevue är områdets dåliga rykte och låga status. Ett problem som måste åtgärdas för att skapa ett attraktivt område. Skräpigheten och byggnadernas låga standard bidrar till den provisoriska karaktären men det är viktigt att göra skillnad på verksamheterna och deras lokaler. En bidragande

orsak till att verksamheterna uppfattas som provisoriska är att den gällande planen bara tillåter industri på området, vilket lett till att många verksamheter har tillfälliga bygglov.

En förutsättning för en positiv utveckling är ett långsiktigt samarbete mellan fastighetsägare, kommun och verksamma i området en dialog där alla berörda kan komma till tals.

Ett kontrakt där de olika parterna åtar sig att åtgärda respektive ansvarsområde kan fungera som säkerhet.

I en första etapp bör handelsträdgården flyttas till ny tomt och en förbättring av stråket längs Säveån genomföras. Båtklubben har stor betydelse för livet i området och bör skyddas mot störningar. Fler stråk, som en förbättrad koppling till hållplatsen och en förbindelse med handelsstråket som planeras i SKF:s gamla lokaler, ökar tillgängligheten ytterligare. Även kopplingarna över ån bör förbättras.

Senare bör viss byggnadskomplettering och renovering genomföras. Förutsättningen är en bibehållen variation och bevarande av den småföretagskultur som finns idag.

Några av byggnaderna är i så dåligt skick att de inom en snar framtid bör ersättas med nya eller renoveras. Marknadens och det sunnimuslimska centrets byggnader är exempel på sådana.

Nya byggnader bör passa in i området och bygga vidare på befintliga strukturer.

Beroende på hur området utvecklas kan bostäder integreras i vissa kvarter. I ett senare skede kan antalet bostäder utökas. Bostäder är ett sätt att lösa trygghetsproblemen leder till att människor rör sig i området även på kvällar.

Ytterligare byggnader renoveras eller ersätts och entrépunkterna till området accentueras.

Källförteckning

Litteratur

Ingrid Atlestam, Claes Caldenby, Mårten Tiselius
”Gamlestaden -Historik och arkitekturguide”
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
1993

Lisbeth Birgersson
”Att bygga mening och rum
-Om processer för utveckling av verksamhetsmiljöer”
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
1996

Gunilla Enhörning
”Landerierna i Göteborg”
Uppsats för licentiatexamen
Tema stadsbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola,
Göteborg
2003

Patsy Healey
”Collaborative Planning
- Shaping places in fragmented societies”
MacMillan, London
1997

Jane Jacobs
”The death and life of Great american cities”
Random House, New York
1961

Gabriella Olshammar
”Det permanentade provisoriet
- ett återanvänt industriområde i väntan på rivning el-
ler erkännande”
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
2002

Lars Marcus
”Architectural knowledge and urban form: the functio-
nal performance of architectural urbanity”
Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
2000

Jerker Söderlind
”Stadens Renässans
- Från särhälle till samhälle
om närhetsprincipen i stadsplaneringen”
SNS Förlag, Stockholm
1998

Publikationer

”Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden
- Bagaregården”
Samråd 19 november 2003 - 27 januari 2004
Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad

”Förnyelse av äldre arbetsområden
- Exemplet Kungssten”
Forskningsprogram Projektrapport 6
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
1985

”Arbete - Trafik - Bostad
- Industrisamhällets stadsbygge i Gamlestaden”
Peter Forsberg, Peter Ljungne, Margot Perlitz, Stefan
Smedegård
Examensarbete vid avd. för Stadsbyggnad
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
1979

”Miljöprogram Alelyckans företagspark”
Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Närings-
livssekretariatet
FFNS Arkitekter, Göteborg
1990

”Det nya stadslandskapet
- Texter om kultur, arkitektur och planering”
red. Ola Wetterberg
Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg
1999

”ÖP99 Översiktsplan för Göteborg”
Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Göteborg
Antagen 2001

Tidskrifter

Peter Elmlund
"Blockerande betongstrukturer"
Tidskriften Axess
2005

Kay Glans
"Landet har flyttat sig"
Tidskriften Axess
2005

Steven Gold
"Företagsamma invandrare"
Tidskriften Axess
2005

Internet

<http://www.kortedala.goteborg.se>

<http://www.trafikkontoret.goteborg.se>

<http://www.stadsbyggnad.goteborg.se>

<http://www.gotgis.goteborg.se/infovisaren/gui/topframeset.asp?prodnr=0>

<http://www.bellevuemarknad.com>