



STUDIER AV **LANDALA TORG** - FAKTA, ÖNSKEMÅL OCH VISIONER



Studien genomförd av Fastighetskontoret i Göteborg våren 2012.

Text och intervjuer: Ann-Sofie Jeppson

Layout: Jörgen Svensson, WSP Sverige

Foto: Ann-Sofie Jeppson

Kartor och ortofoton: Fastighetskontoret

INNEHÅLL

FÖR BRETT OCH FÖR SMALT.....	4
INLEDNING.....	6
Bakgrund.....	6
Landalas historia.....	7
Trygghetsvandring.....	8
Genomförande	9
Work shop om Landala torg	9
VAD SÄGER DETALJPLANEN?.....	10
Några jämförelser.....	10
VEM ÄGER OCH FÖRVALTAR?.....	12
INTERVJUER – SAMMANSTÄLLNING AV 7 SAMTAL	14
Göteborgs lokaler	14
Bostadsbolaget.....	16
HIGAB	17
Chalmers studentkår.....	18
Franska skolan.....	19
Ekocentrum	20
Fastighetskontoret	21
TIDIGARE SKISSER OCH TANKAR	22
SLUTSATSER	24
Trafik.....	24
Ekonomi	25
Samarbete.....	25
IDAG.....	26
IMORGON.....	28
Förslag.....	28

FÖR BRETT OCH FÖR SMALT

Jag har bott i Göteborg i hela mitt liv. Om man räknar in Kungsbacka dit jag gjorde en 20 årig utflykt. Göteborgs senaste historia är därmed min historia.

Under min gymnasietid reste jag med spårvagn varje dag genom ett Annedalsområde som förföll alltmer. Fortfarande ser jag framför mig en ensam bil från Ehlérs bröd vars bageri höll ut in i det sista. Min värld var ganska begränsad. Kortedala kom jag ifrån. Frölunda hade jag flyttat till och centrala staden var min skolmiljö. Resten fanns inte. Därför fick jag en chock första gången jag passerade Landala i spårvagn – en verklig chock. Det fanns ett Annedal till. En stadsdel till i Göteborg där det vackra, detaljrika, småskaliga förvandlades till rättgrå ruiner. Inte helt olik den upplevelse jag får varje gång TV visar bilder från andra världskrigets städer.

En liten rest av förgången landshövdingetid sträcker fram nosen och sniffrar på dagens torg. För säkerhets skull i sällskap med ett pilastergavlat övre ståndshus. Det mest kännetecknade för Landala torg idag är väl annars att det är bilar och baksidor överallt. Hela planen för stadsdelen tar sin grund i att den moderna tidens bilar skulle fara genom området och sväljas av en tunnel i varje ända. Liksom upp för att hämta andan innan nästa dyk. Den korta stund man var på ytan vände staden ryggen åt.

Landalagatan var redan tidigt en pulsåder för Chalmers. På min tid på högskolan ett intensivt cykel- och promenadstråk längs fasaden i öster. Där varje steg gav inblick i olika tvätt- och sköljmedel. Innanför de halvöppna källarfönstren spann och surrade tvättmaskiner i olika faser av 40 grader fintvätt. Hela vägen.

Det var i den vevan jag fick min andra Landalachock. Som uppgift i en kurs i stadsbyggnad fick vi ta oss an Landala Torg och vägen dit. Vi ritade för hand på den tiden och slet med gestaltningen av detta monumentala. Stora volymer kräver stora tag för att det ska synas. Min kompis och jag valde att göra precis tvärtom. Det ledde till krav på att infinna sig hos huvudläraren och förklara sig. Oerhört nervöst och pinsamt. Idag förstår jag hans frustration. Jag lärde mig mycket på den genomgången som jag haft glädje av i hela mitt yrkesliv. Men fortfarande tycker jag det var orättvist att han inte med ett ord nämnde min saluhall som likt en snedställd prisma bröt igenom tegelväggen – på två ställen dessutom. Bäst kritik fick den grupp som rev hela tegelflygeln – alla våningarna – som sträckte sig in från Aschebergsgatan och skärmade det lilla skrämde kapellet från gården i norr.

Min lärare erkände att han hade förväntat sig att det skulle komma förslag på hur man kunde bygga mellan de höga husen. Eftersom det var för brett för att inget göra. Men att han insett att det var för smalt för att kunna göra något!

Det var med en viss undran jag närmade mig torget häromdagen. Skulle jag reagera positivt eller negativt? Det märkliga var att jag kände mig helt nollställd, neutral, tom... ända till jag kom in i den lilla bokhandeln och blev ompysslad med hej, kaffe, kaka och en liten gallerivåning. Här inne fanns det jag skulle vilja ha därute. Värmen och fantasin. Var det en liten rest av gamla Landala. En överlevare i andra generationen som nu skulle kunna få chansen att bli förebild för det nya torget.

Ann-Sofie Jeppson



Karl Gustavsgatan

Erik Dahlbergsgatan

Kapellgatan

Läraregatan

Kapellplatsen

Aschebergsgatan

Amund Grefwegatan

Landalagatan

Landalabergen

Kapellgängen

INLEDNING



Det behövs skyltar för att hitta i miljonprogrammets strukturer.

Studien är den tredje i en serie om de torg som ägs av Fastighetskontoret i Göteborg. Syftet med rapporten är att samla de önskemål och visioner som finns – och som har funnits. Parallellt med detta arbete pågår på stadsbyggnadskontoret ett programarbete för hela området Landala – Chalmers - Mossen.

Till skillnad från de tidigare studerade torgen Wieselgrensplatsen och Kärre Centrum kan man konstatera att Landala Torg närmast är sönderstuderat. Kommunens fackförvaltningar har i omgångar tagit sig an platsen. Många har intervjuats och det finns risk för en viss idétrötthet, kanske gränsande till tillitsproblem. Det är inte mycket som hänt här trots alla skisser under många år.

BAKGRUND

Handeln på Landala torg går bra. Torgbyggnaderna skulle övergått i ett separat bolag men ligger för närvarande kvar hos Fastighetskontoret. Vilket innebär att drift och investeringar går in i Fastighetskontorets bokföring. Torget förvaltas av Göteborgslokaler.

Från norr till söder

Torget och Kapellplatsen ligger i gränslandet mellan detaljrik bebyggelse från sent 1800 och tidigt 1900-tal och det modernistiska miljonprogrammet från 1960-70-tal. Förorten mitt i stan möter det traditionella. Mötet är inte lyckat. Det finns egentligen bara en länk och det är Kapellplatsen. Länken är inte tillvaratagen, snarare förbisedd. Kapellet själv står lösryckt ur sitt sammanhang i en skuggig del av området längre söderut.

Torget kunde ha funnits mitt i ett stråk mellan Vasastan och Chalmers men topografin och bristerna i orienterbarhet gör att de flesta tar spårvagnen direkt till Chalmers huvudentré. En ny men lite mer anonym entré till skolan har bildats från Vasasjukhus och söderut men inte heller detta stråk smyger förbi torget.

Från väst till öst

Landalagatan är ett dike – en baksida - i den modernistiska bebyggelsen. Lösningen har sin förklaring i att den en gång var tänkt som del av en matarled mellan Krokslätt och Linnéstaden.

LANDALAS HISTORIA

Saxat ur Wikipedia.

Ursprungligen var Landala en hemmansdel under Krokslätt Nordgården i Örgryte socken, och herrgårdsbyggnaden låg intill den plats där Holtermanska sjukhuset senare uppfördes.

I de östra utkanterna av nuvarande Landala låg lantstället Brandtdala (rivet 1912), ungefär där Aschebergsgatan idag möter Föreningsgatan, och vid Vasa sjukhus låg gården Gibraltar.

Under 1860-talet började de norra delarna av Landala, närmast Göteborgs stadsgräns, bebyggas.

Och 1866 begärde Örgryte socken, till vilken Landala då hörde, att området skulle införlivas med Göteborgs stad, eftersom man inte ansåg sig kunna avhjälpa vissa brister inom "sundhet och hälsa" som då rådde. Området ansågs dessutom vara "ett tillhåll för tjuvar och banditer". Efter ett antal utredningar om de bästa sätten att komma till rätta med problemen i Landala, beslutade Göteborgs stadsfullmäktige den 7 december 1876 med rösterna 26 för och 21 emot, att ansöka hos Kunglig Majestäts befallningshavande (senare Länsstyrelsen) om att få beslutet stadfäst. I ett kungligt brev av den 3 mars 1882 tillstyrks den begärda införlivningen. Staden hade därmed förvärvat Landala för 115 000 kronor.

Ännu 1889 kan man läsa att bebyggelsen låg "utan all ordning i gyttringar på bergen" och "de äldre husen är alla af trä och mycket usla. Befolkningen torde vara den fattigaste i Göteborg, och hemmen äro vanligen allt annat än inbjudande."

Landala fick stadsplan i slutet av 1870-talet och den enkla trähusbebyggelsen kompletterades först med landshövdingehus. 1888 invigdes stadens fattigvårds- och arbetsinrättning, även kallat Bracka, på Vasa sjukhusområde (dock numera Chalmers). 1885 invigdes Landala kapell, som 1919 flyttades till sitt nuvarande läge då Kapellplatsen gjordes om, kapellet brann 1960 men återuppbyggdes. Kapellplatsen uppläts till salutorg den 15 november 1907.

Spårvägen till Landala (Vasaplatsen-Kapellplatsen) öppnades för trafik den 1 november 1911.

Saneringen

... cirka hälften av den senare rivna bebyggelsen uppfördes före sekelskiftet 1900, drygt en tredjedel under 1910-talet och resten mellan 1920-1940. Husbeståndet utgjordes till 80% av landshövdingehus, 15% var trähus och 5% stenhus. Majoriteten av lägenheterna saknade centralvärme, bad och wc. Övervikten av smålägenheter innebar att hyresgästerna till stor del utgjordes av pensionärer och studerande, främst under 1960-talet. År 1961 började bolaget (Göta Lejon) förvärva fastigheter i området, och 1965 startade stadsplanearbetet som var helt inriktat på att området skulle förändras genom rivning och nybyggnad. De sista kvarvarande landshövdingehusen i Landala ligger i kvarteret Sångsvanen i slutet på Landalagatan. Husen byggdes mellan 1901 och 1904 och ägs idag av Stiftelsen Chalmers Studenthem

Rivningarna startade 1964, men i stor skala 1968 och totalt evakuerades alltså cirka 2 000 hushåll, varav ett litet fåtal flyttade tillbaka.

Det nya Landala

Byggrätten i området fördelades så att det allmännyttiga bostadsbolaget Göteborgs stads bostadsaktiebolag fick hälften av tomtmarken, medan den andra hälften gick till sju privata byggmästare. Byggnadsarbetena började i augusti 1969 och genomfördes successivt under en relativt kort tid, så att de sista husen stod färdiga 1973.

Landala centrum stod klart 1974 efter ritningar av K-Konsult: L. Ågren och I. Mattsson.

TRYGGHETSVANDRING

Trygghetsvandringen genomfördes våren 2006 och hade som mål att belysa den fysiska miljön – tillgänglighet, kvaliteter och önskemål inför framtiden. 21 personer med anknytning till äldreomsorgens förebyggande arbete deltog i vandringen.

Bland synpunkterna finns

- Mer grönska
- Ta bort parkeringen vid Coop
- Bind samman Landala torg med Kapellplatsen
- Alltför smalt utanför Coop och blomsterbutiken.
- Stora nivåskillnader.
- Gropigt och svårt att gå med rollator
- Rampen med trappsteg för smal.
- Fiskaffären ska bevaras... någon vill att den tas bort.
- Skapa en oas i parken
- Barackerna ser skräpiga ut.
- Många stora transportbilar i området.
- Svårt att korsa gatan och ta sig till parken.
- Cyklister cyklar mycket fort i området.
- Bygg en köplänga i vinkel i parken
- Bygg en pressbyråkiosk utanför Landala hus (på parkeringen)
- Samt ett antal skötselsynpunkter som vattenpölar, bristande snöröjning, dålig belysning...

Dagens matarled – Aschebergsgatan - skärmar i sin tur effektivt av Landala från skolområdet i öster. Det finns inga tydliga kopplingar varken hit eller till finrummet nere vid Götaplatsen, bara ett fåtal 100 meter bort.

Man kan ana att gatan fått den trafiklösning som fick plats snarare än den som behövdes. Strax norr om Kapellplatsen blir den åter en stadsgata. Förorten fick en förortsled, den traditionella bebyggelsen en stadsstruktur.

Torg och plats

De torgytor som kunde varit skyddade uteplatser har tagits i anspråk för parkering. Platserna är dessutom mycket trånga och kräver snabba ratt rörelser. In och utlastning sker under torgbyggnaden. Dit leder tre stora garageportar som tar en hel fasad i anspråk.

Tillgängligheten till butikerna är inte den bästa. Här är smalt och svårt att ta sig fram. Duka butikerna upp sitt utbud utomhus är det som kunde varit trivsamt istället ett allvarligt hinder.

Kapellplatsen är den enda allmänna parkytan i närområdet. Den är bullerstörd och dessutom sönderplottrad av bodar och skräp.

Framtid

Området har alla förutsättningar att förädlas och utvecklas till något mer inbjudande. Här finns ett stort utbud av matställen, en bra matbutik, systembolag och fler småaffärer. Men det är oroande att det faktiskt mitt i detta guldläge finns ledig butikslokal.

Det är väsentligt att i det fortsatta arbetet hitta dels ekonomi för ett genomförande av förbättringar och dels att göra torget så starkt att det är önskvärt att besöka - ofta.

GENOMFÖRANDE

Studien har gjorts i flera steg

1. Besök på platsen samt inventering av kartmaterial, detaljplaner och ägoförhållanden
2. Inventering av önskemål och kunskap genom intervjuer med nyckelpersoner
3. Analys och skissarbete utifrån behov och arkitektur m m
4. Förslag utifrån ovanstående material – att ta med in i pågående programarbete.

Då området studerats i flera omgångar tidigare har en del av det material som då tagits fram redovisats igen.



WORK SHOP OM LANDALA TORG

Arbetet genomfördes i samarbete med utvecklingsprojektet Urbana spel inom Mistra Urban Futures och det EU/KASK-finansierade projektet SMS (sociala aspekter och medborgardialog i stadsplaneringen. Deltog gjorde seniorer från Mötesplatsen – kulturhus på Landala torg.

Värt att notera är

- Bra utbud
- Bra kommunikationer
- Kapellplatsens parkområde är uppskattat inte minst för sin historiska koppling men det är besvärande att ytan är avskild från övriga torget av trafik.
- Den lilla "karusellen" var en gång förråd för platsens vaktmästare.
- Fler sittbänkar här.
- Mötesplatsen för seniorer är bra
- Gångavstånd till centrum av Göteborg
- Den tunga trafiken på torget är jobbig och farlig
- P-platserna fula och tråkiga – ta bort dem och ha bara ett par handikapp-platser.
- Dåligt underhållen markbeläggning.
- Belysningen har brister
- Utveckla torghandeln.
- Bind ihop hela torgytan.

VAD SÄGER DETALJPLANEN?

Den plan som gäller för området är en ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Guldheden, Landala och Vasastaden - med underrubriken saneringsområde Landala.

Det är minst sagt stora tag man skaffat sig ett verktyg för när planen antogs 1968.

Det är mycket tydligt att planen är tillkommen i en annan tid med andra ideal. Å andra sidan kan man konstatera att det var väl genomtänkt och väl sorjt för lek och vardagsliv.

Saxat ur planbeskrivningen:

”Den sanitära standarden är låg, ca hälften av fastigheterna har TC på gården, ytterst få har centralvärme. Ca 140 lägenheter har barnförbjudits av hälsovårdsnämnden och ett 20 tal är helt utdömda.

Förslaget avser en radikal sanering av bebyggelsen. Vissa enstaka byggnader som befinner sig i gott skick kan ligga kvar under en övergångstid.

Frågan om tillfarter till området samt en önskad trafikförbindelse Landala – Annedal har varit vägledande för förslaget utformning.... Leden är bitvis förlagd i park öster och norr om lågvattenreservoaren och avses nedsprängd i berg för att minska uppkommande bullerstörningar.

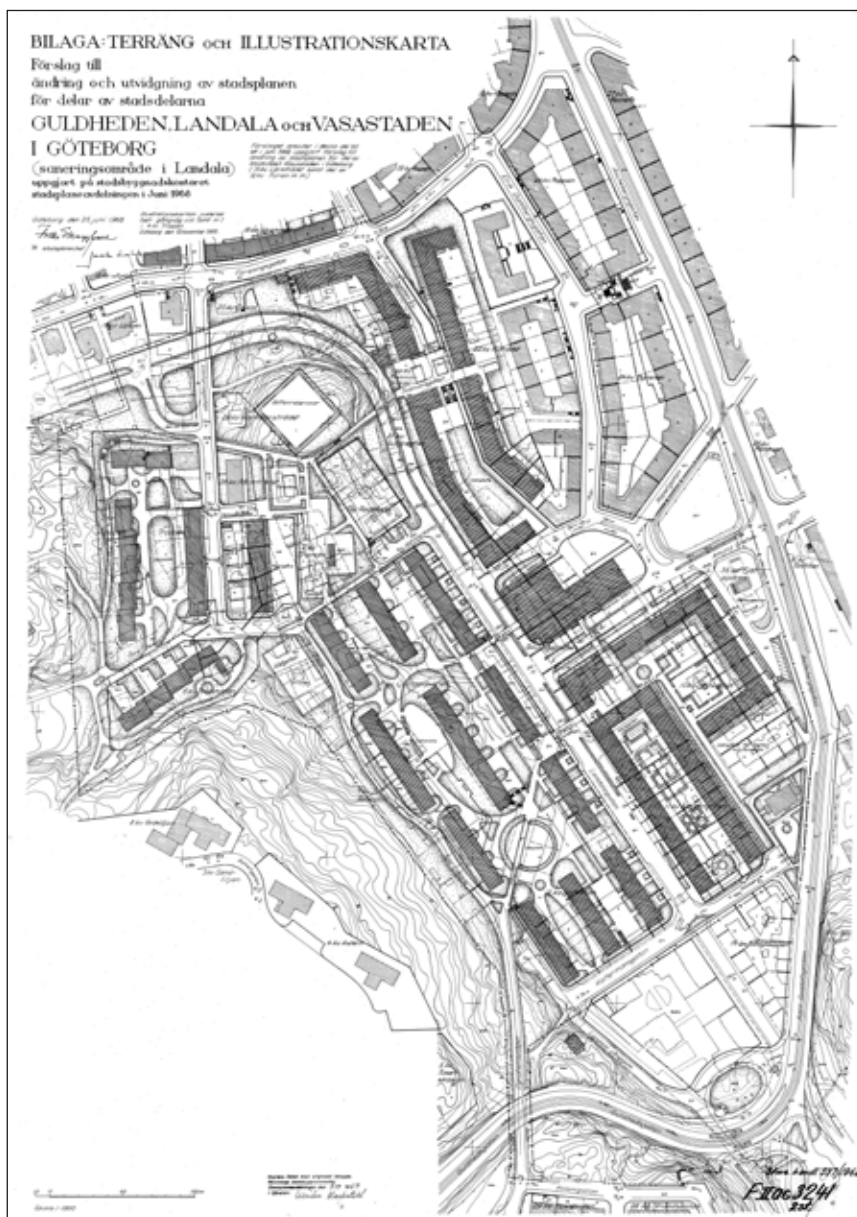
Området beräknas att genom sitt centrala läge få en viss genomgående gångtrafik... gångtrafiken ledes på garageanläggningarnas tak en våning över gatuplanet... Viktoriagatan, som delvis utformas som gågata och som leder till Magasinsgatan i city.”

NÅGRA JÄMFÖRELSE

Det finns skrivningar om hur man genom att göra gatorna fria från parkering bättre kan uppleva de kulturhistorisk värdefulla miljöerna bl a längs Erik Dahlbergsgatan så helt okänsligt är det inte men man kan undra över brutaliteten i de sammanlagda åtgärderna. Frågan är om vi gör samma sak idag fast vi genomför saneringar i form av frimärksplaner istället för i stora sjok.

Genom att jämföra ortofotot från idag ser man också vad som inte genomförts – på gott och ont. Det som aldrig skedde var den stora omdaning av trafikstrukturen från Hantverkaregatan och norrut. Men inte heller idrottsområdet vid vattenreservoaren finns här idag.

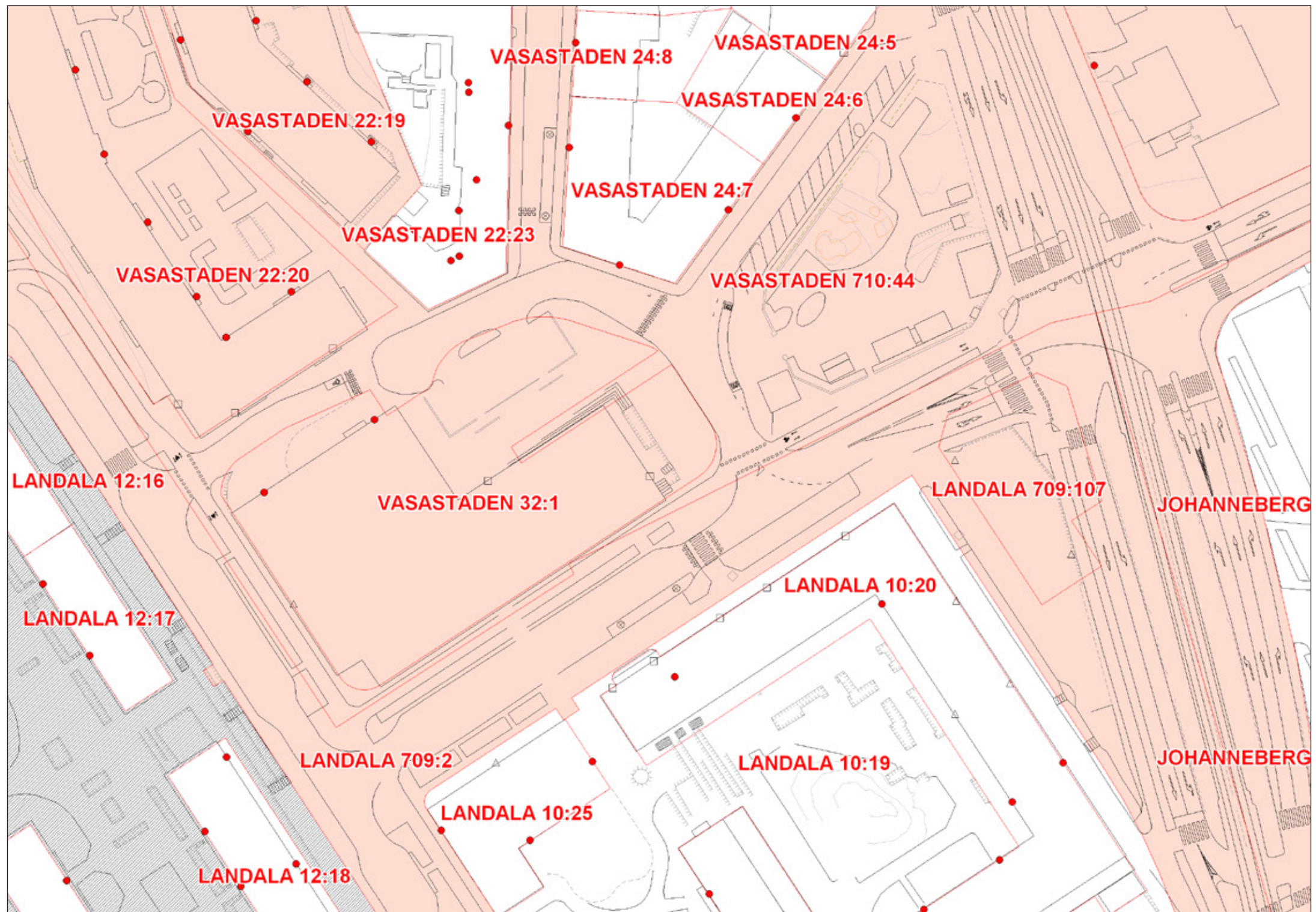
Landalas torgbyggnad benämns affärscentrum och ska utgöra en entré till området. Inga specifika ambitioner nämns vad gäller denna mötesplats.



VEM ÄGER OCH FÖRVALTAR?

Det är ett blandat ägande i området men med en klar största aktör - Göteborgs stads bostadsbolag. Torgbyggnaden ägs av Göteborgs stad och förvaltas av Göteborgslokaler. Förskjutningar i förvaltningen kan komma i framtiden.

Fastighet	Ägare	Förvaltning	Verksamhet
Vasastaden 22:20	Göteborgs stad	Tomträtt K/B Karl Gustavsgatan 53-67	Bostäder/lokaler
Vasastaden 22:23	HSB Brf Pilträdet		Bostäder/lokaler
Vasastaden 24:5	Brf Aschebergsgatan 41		Bostäder/lokaler
Vasastaden 24:6	Tre privatpersoner		Bostäder/lokaler
Vasastaden 24:7	AMR fastigheter AB		Bostäder/lokaler
Vasastaden 32:1	Göteborgs stad	Göteborgslokaler	Butiker och sportlokaler
Vasastaden 710:44	Göteborgs stad	Higab samt Park- och naturförvaltn.	Kapellplatsen
Landala 10:20	Gbgs stads bostadsbolag		Bostäder/lokaler
Landala 10:25	Göteborgslokaler		Skola
Landala 12:16	Gbgs stads bostadsbolag		Bostäder/lokaler
Landala 12:17	Gbgs stads bostadsbolag		Bostäder/lokaler
Landala 12:18	Gbgs stads bostadsbolag		Bostäder/lokaler
Landala 709:107	Göteborgs stad		F d bensinstation, nu parkering



INTERVJUER – SAMMANSTÄLLNING AV 7 SAMTAL

GÖTEBORGS LOKALER

Samtal med Krister Andersson, telefon 031-335 01 09

Göteborgs lokaler förvaltar torget och torgbyggnaden sedan många år tillbaka. Då och då har man gjort försök att ta lite större tag i frågan om områdets inriktning och utformning.

För något år sedan drog man igång ett visionärt arbete tillsammans med Higab som förvaltar Kapellplatsen och Bostadsbolaget som är stor bostadsaktör i området.

Nu ligger detta arbete i malpåse eftersom det är en så splittrad förvaltning att ingen har rådighet över helheten och därmed inte heller ser någon ekonomi i åtgärderna. Man skulle kunna ta sig an Kapellplatsen genom att samla bodarna i längor i en enhetlig stil:

”Nu vill vi inte vänta längre. Något måste göras och då tar vi tag i det som går. Parkeringsarna flyttas och det blir en större hel torgyta. Vi ska träffa vår konsult i nästa vecka, ta fram underlag för upphandling så att vi kan gå ut med detta i maj. Före semestrarna vill vi ha handlat upp och byggstart blir i augusti-september.

Coop vill ha större butiksyta och vi har pratat med dem om att ta en del av andra våningen och ha en lösning med rulltrappa ditupp men det blir för dyrt därför avvaktar man.

Helst skulle vi vilja att vi kunde satsa stort. Ta vinsten från torget och återanvända på platsen. Då skulle vi kunna göra mycket.

Det behövs parkeringsplatser. Helst vill vi snedställa dem då skulle man få plats med lika många som idag även men med en annan utformning. Besöksgaraget i Bostadsbolagets hus är inte fullt utnyttjat utan skulle kunna ge en avlastning”

Vi resonerar en stund om möjligheten att ta de bodar som står på Higabs mark och flytta dem till Amund Grefwegatan och kanske bygga ut Coop åt det hållet. Eller låta matbutiken också få ytan i blomsteraffären medan blommorna

får en ny fräsch försäljningslokal i en förlängning av torgbyggnaden. Kanske arkaden mot norr skulle kunna tillföras Coop?!

Om man gör gatumarken på norra sidan om torgbyggnaden enkelriktad skulle man komma tillrätta med den risk som backande fordon och inlastningsområdet är idag.

Det har varit incidenter med barnvagnar och rollatorer...

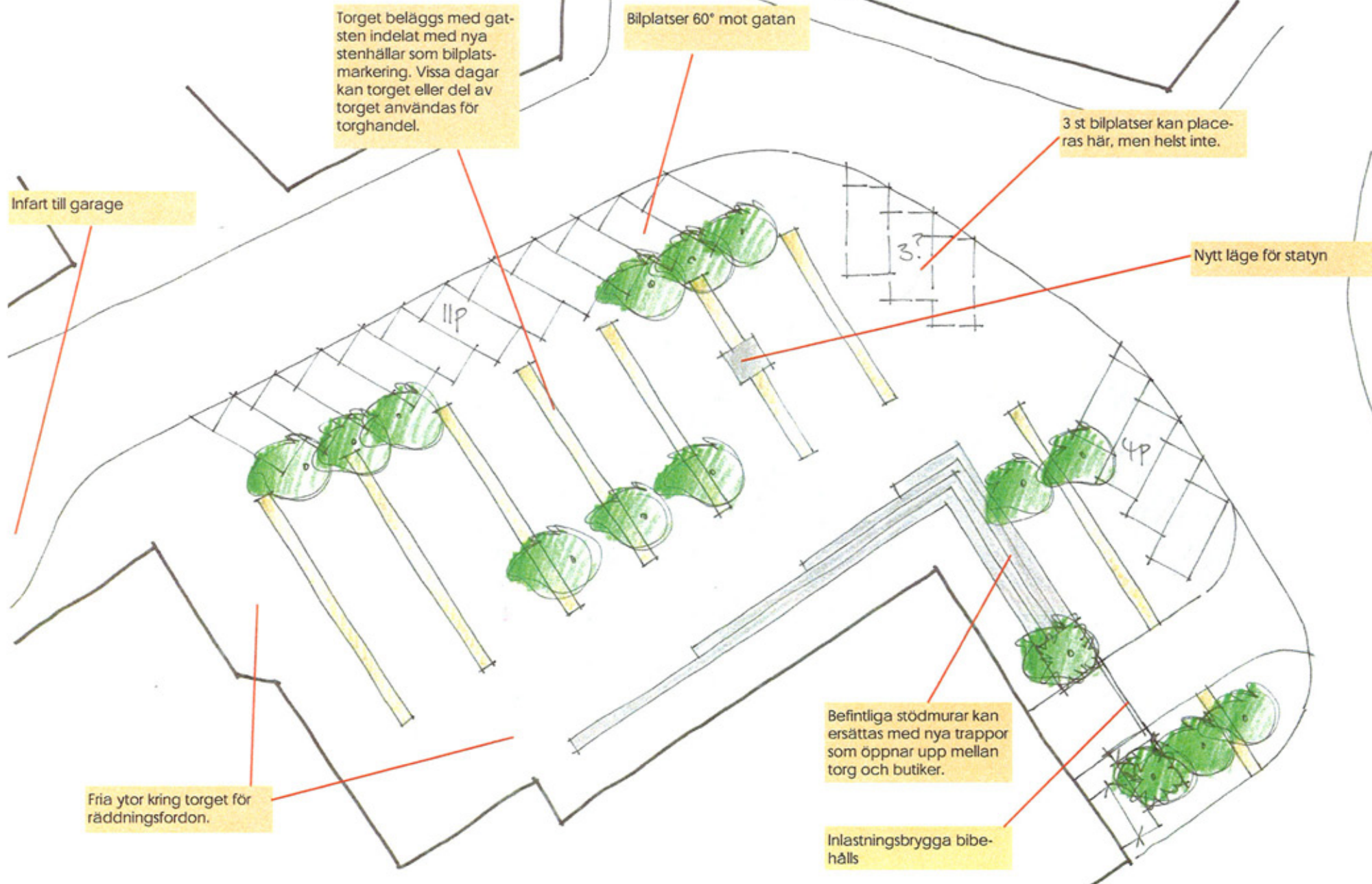
Göteborgslokaler börjar sin utveckling av området nu annars kommer inget att hända. Sedan får man addera andra lösningar och hoppas på ett förnyat samarbete.

Göteborgs lokalers snabbanalys och förslag på ombyggnad av torget

- Det finns en oklar gräns mot gatan och folk går kors och tvärs bland bilarna.
- Bilarna tar mycket plats. De tar den soligaste platsen på torget. Människorna har fått de skuggiga platserna.
- Den stora vändplanen ger ödsliga asfaltytor och folk är lite osäkra på hur de ska köra.
- Parkeringsplatserna är trånga så det blir en hel del backning fram och tillbaka. Det går att köra runt kvarteret så vändplanen behövs egentligen inte.
- Sittbänkarna i soliga lägen används flitigt
- Visa träd är fina andra får ersättas eller tas bort.
- Beläggingsmaterialen är vackra och av hög kvalitet men de har satt sig något under åren.
- Den fina statyn ska symbolisera värme, kärlek och närhet. Kättingen säger något annat. Eventuellt kan hon få en mer framträdande plats på det nya torget.

Landala Torg

Alt C Snedparkering





En vild provkarta över stilar och stillöshet. Finns det inga krav på bodarna?

BOSTADSBOLAGET

Samtal med Thomas Magnusson, distriktschef, telefon 031-731 51 05

”Vi har många lägenheter i området och vi har också vårt distriktskontor här så jag är väl bekant med området.

Jag tycker det är ett trevligt torg. Allt finns. Men jag reagerar på alla bilar som kör runt och letar parkering. Speciellt på fredagarna. Torget är populärt men man har svårt att hitta någonstans att ställa bilen. Vi ska nu skylta upp vårt besöksgarage och sätt kortläsare här för att underlätta. Då slipper man också myntautomaterna.

Vi har både bro och hiss till torget och har inte hört några klagomål på tillgängligheten. Däremot är miljön vid hissen inte bra. Vi har anlitat en arkitekt nu för att rita på en lösning som kommer att lyfta den delen.

Vi har också diskuterat att bygga på våra hus med radhus på taket och vi kommer att bygga nya bostäder på Egnahemsvägen - även om planen är överklagad just nu. Detta ger på sikt ett tillskott av kunder till torget!

Även om torget har bra butiker är det lite steril och tråkig. Den skulle behöva lyftas med utsmyckning och grönska. Det har varit diskussioner tidigare och funnits förslag men inget har hänt. Kanske ägoförhållandena och fastighetsgränserna försvårar.

Jag vet att Coop är mycket lönsamt och man vill utveckla butiken men att det är svårt att hitta ytorna. Grannen blomsterbutiken är för liten att ta i anspråk. Systembolaget här är på gott och ont! Det blir en samlingsplats nere vid bodarna och på vintern tar laget sig in i våra fastigheter och sitter där. Hela ytan nere vid bodarna skulle behöva tas om hand bättre.

Att det kommit hit nya butiker och matställen är positivt. Det finns t ex en fantastisk bokhandel med både kafé och galleri. Men man kommer inte åt själva torgytan.”

HIGAB

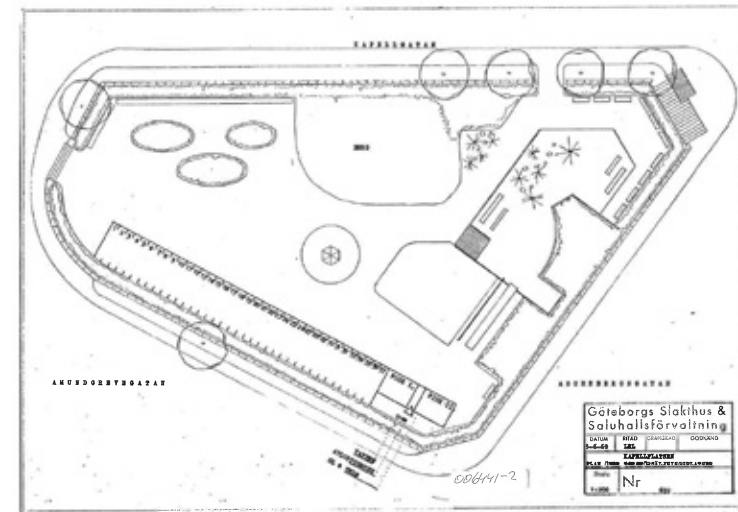
Samtal med Johan Lundblad, telefon 031-335 78 00

”Higab förvaltar inte Kapellplatsen. De hyr bara ut torgplatserna. Park och natur sköter grönyrtorna. Det är samma förhållande på Olskrokstorget och Kvilletorget. Detta sker enligt torghandelslagen och vi lägger inte lång stund på arbetet. Vi kan inte styra något som gäller skötseln mer än det som regleras i hyresavtalet som t ex utbredningen.

Våra hyresgäster har frågat efter mer permanenta lösningar men vi har aldrig kunnat bygga något eller göra några installationer. Vi har t ex en Baja-Maja uppställd eftersom vi inte fått tillstånd att bygga en permanent toalett trots att vi skulle kunnat tjäna in detta på ett par år.

Vi har diskuterat många gånger att överlåta hyresverksamheten på Göteborgs lokaler men inte kommit till skott. Det är inte för att detta är en inkomstkälla för oss utan det har bara fortsatt lite slentrianmässigt. Ledningen ser positivt på en överlåtelse. För något år sedan hade vi frågan uppe igen eftersom vi var på ett möte om torget med Göteborgs lokaler.

Överst på min önskelista – om vi ska behålla uthyrningen – är att få löst sanitetsfrågan. Sedan vill vi gärna ha en mer homogen byggnation. Inte så temporär som idag. Vi gjorde en plan för detta för 10 år sedan men vi hanterar samma frågor idag”



Man hyr fortfarande ut efter den gamla planen.



Gången utanför Coop upplevs som trång. Det är svårt att få plats att skylta upp trevligt.

CHALMERS STUDENTKÅR

Samtal med Daniel Sundelius, sociala utskottet, telefon 031-772 39 18

Hur ser Chalmers studenter på Landala Torg och Kapellplatsen. Vad använder man området till och vad skulle man vilja ha? Vi lät frågan gå via Daniel, ordförande i sociala utskottet. Nu har sociala utskottet, kårledningen och förtroenderådet för Chalmers Studentbostäder kommit in med många synpunkter för det fortsatta arbetet:

- Möjlighet att bygga fler studentbostäder
- Möjlighet att köpa nattmat (exempelvis ett McDonalds, som idag saknas på campus).
- En mer öppen miljö - parkering, buskar och småträd ses idag som rörigt och ogästvänligt - hellre större grönområden med genomtänkt upplägg som gör att torget kan ses som en samlingsplats
- Campus idag är väldigt bra på att erbjuda billiga och högkvalitativa restauranter, pubbar och fik så detta är inget som efterfrågas och det kommer antagligen att bli svårt att dra studenter till dessa (utom för mat under nattetid d.v.s. 11-05 alla dagar i veckan). Detta skulle även göra området levande på nattetid.
- Det man idag använder Landala torg till är utbudet hos Coop, Apoteket och Systembolaget. Dessa verksamheter ses idag som bra men, ibland som små och man skulle gärna se en större livsmedelsbutik med bättre priser.
- Torget upplevs idag vinklat åt fel håll - öppna istället upp torget mot Kapellplatsen och gör detta mer inbjudande från det hållet.
- Man vill gärna sitta utomhus och plugga men för detta skulle man gärna se gröna områden, med bänkar och bord eller andra möjligheter att sitta och plugga.
- Gymmet ses idag som onödigt för studenter då Fysiken och Friskis och svettis täcker upp studenternas behov.
- Gör gärna torget mer färgglatt och arbeta med kultur och konstverk - en fontän hade varit mycket uppskattad..

Och så några mer vilda idéer:

- En shoppinggalleria, studenter skulle gärna se alternativ att köpa kläder och liknande närmare campus
- Nöjesliv som bowling/biljardhall/lasergame och liknande skulle ses som väldigt positivt och utnyttjas
- En del av torget skulle kunna glasas in för att göra området mer användbart på vinter och förvår då man på det sättet skulle kunna nyttja solen.

FRANSKA SKOLAN

Samtal med Inga Krook, rektor

Skolan har sin verksamhet för eleverna från förskola till 6 år på Landalagången 3. Här finns ca 200 elever. Det är en svensk friskola med fransk profil och verksamheten sker i samarbete med Medborgarskolan.

”Vårt stora dilemma är att vi har en alltför liten skolgård. Den är ursprungligen för en förskola och för vår förskola räcker den. Men vi har barn ända upp till årskurs 6 här.

Tidigare var vi mycket vid ”Snäckis” lekplats i skogskanten vid Landalabergen där man nu byggt en förskola. ”Snäckis” var en sliten lekpark men den betydde mycket för barnen i området. Inte bara för våra barn. Det pågick att bra samarbete om den lekplatsen. Vi fick material från fastighetskontoret men gjorde jobbet. När vi kom tillbaka från sommarlov såg man hur mycket den använts. Här bor många barn och jag tror att de behöver lämna gårdarna ibland och få utforska annat. Vi har ofta besökare på franska skolans gård på helgerna. Småbarnsföräldrar använder vår sandlåda. Det är OK så länge de plockar ihop efter sig och det blir sällan något förstört.

Vi är mycket trångbodda trots att högstadiet inte är i de här lokalerna utan på Viktor Rydbergsgatan. Nu har vi pratat om att bygga ut: med en våning eller genom att ta en bit av garaget. Kanske bygga ut mot trottoaren... Göteborgs lokaler var här för ett par veckor sedan och vi pratade om detta. De sa nej till att bygga på en våning. Däremot var man positiv till att utvidga mot trottoaren.

Vår verksamhet drar kunder till butikerna på torget. Och det vore bra om vi kunde utveckla skolans lokaler. Vi vill komma igång med detta så fort som möjligt.”

Vad behövs istället för ”Snäckis”?

”Om man snyggar upp på Kapellplatsen och flyttar på bodarna skulle det bli bra med en ny lekplats där. Men det behövs en bra passage dit. Gärna ljusreglerad. Helst skulle vi vilja slippa trafiken runt skolan. Till och med cykelbanan är farlig. Chalmeristerna kör så fort.

Det sitter folk i parken på Kapellplatsen som gapar och skriker högt ibland. De skrämmer säkert bort många.”

Vi pratar en stund om hur man skulle kunna få barnen att vara där och på så vis neutralisera det gapiga gänget. Men vägen dit från skolan har många intressanta problem: Franska skolan utgår från att barnen inte är så välkomna att ta promenaden via gångbroar



Bienvenue à l'école française de Landala. Ett livligt inslag i stadsdelen. En liten skolgård finns en trappa upp...



En detaljrik byggnad från svunnen tid som tillför torget många kvaliteter.

och affärerna vid torget. När man går på utflykt sker detta oftast just via gångbron i väster för att man ska undvika trafiken. Tar man istället trapporna luktar dessa fruktansvärt illa... Och hissen fungerar inte. Den är en katastrof. Det är skolans transporthiss för bl a mat och när den inte fungerar får leveranserna ske på annat sätt och chaufförerna är arga för detta. Ibland får skolan hjälpa gamla i området via sin egen internhiss då den allmänna hissen står stilla.

Åter till tillbyggnaden. Garaget kommer att påverkas av en sådan tillbyggnad men detta borde gå att lösa på ett bra sätt. Amund Grefwegatan är mycket bred och kanske kan rymma ett tillägg. Detta behöver studeras vidare. Vi enas om att förslaget markeras på flygfotot på sista sidan.

Hotbilden mot skolan är ändå inte brister i lokalerna utan de kommande vägtullarna. Barnen kommer från hela staden och en del till och med från kranskommunerna. Man har räknat ut att för en barnfamilj kan merkostnaden nu bli upp till 800 kronor per månad.

EKOCENTRUM

Samtal med Eva Lundgren, verksamhetsledare,
telefon 031-705 07 46

Jag tycker om den gamla platsen – Kapellplatsen. Speciellt den lilla byggnaden på mitten. Den borde renoveras. Det är viktigt att man tar fasta på det vackra här. "Alkisarna" finns där men de är inte farliga... Vore bra för alla om man kunde restaurera hela Kapellplatsen.

Det nya torget från 70-talet är ganska fult. Jag tycker att man borde ta bort parkeringsplatserna på torget. De skulle hellre vara växtlighet där. Trottoarcafétet bl a vid bokhandeln är trevligt men man skulle kunna flytta ut dem på i solen på torget istället.

Det finns ett bra utbud av butiker på torget och sportanläggningarna är bra. Vi på Ekocentrum handlar ofta Coops ekologiska varor – även Systembolaget här har ett bra ekologiskt sortiment.

Nyligen öppnade ett bar sopplunchställe på torget... det som finns här är en bra stomme att bygga vidare på.

FASTIGHETSKONTORET

Samtal med Per-Anders Käll, telefon 031- 368 10 78

Det har diskuterats mycket fram och tillbaka om Landala Torg genom åren. Jag var inblandad i arbetet med detaljplan för tomten där bensinstationen låg.

Den detaljplanen gick i stå på grund av att fastighetsnämnden tyckte att det skulle leda till en alltför hög byggnad på tomten. Det skulle störa det befintliga huset.

Ska man jobba vidare måste man lösa det med något lågt - 1-2 våningar. Jag har också för mig att det finns ett gammalt avtal med pressbyrån om att få bygga en kiosk här. Det behöver man kolla upp.

Men man måste se över hela torget. Städa upp...

Både Trafikkontoret, Park och Natur och stadsbyggnadskontoret har skissat på området men det är inget driv i frågan. Fastighetsägarna runt om har en gång varit överens om vad man vill men man kommer inte till skott.



Hjälp, vart ska jag?

TIDIGARE SKISSER OCH TANKAR

Samtal med Trafikkontoret - Magnus Ståhl - och Stadsbyggnadskontoret - Filip Siewerts och Klas Svanbom - ger samma svar som Fastighetskontoret. Det har skissats flera gånger. Trafikrörelserna har ändrats. Små justeringar har gjorts men inga riktiga tag. Inget samordnat. Det har alltid kommit något emellan.



SLUTSATSER



Anledningen till upplevelsen av ödslighet och tomhet är de stora måtten. Här är gaturummet 35 meter brett.

Platsen är ett märkligt sammanträffande: Ett torg utan torgyta. En Kapellplats utan kapell.

Man kan flytta kapellet. Men den nuvarande platsen är inte lika lämplig för bostadsbebyggelse som kanten på Kapellplatsen. Rockaden skulle inte ge någon vinst.

Torget självt är underordnat allt annat omkring. Inget stadsrum som ger energi åt omgivningen. Ingen naturlig mittpunkt finns. Inget rofyllt nav. Snarare ett rundningsmärke.

Hela området är söndertrasat av en provkarta på markbeläggningar. Områdets spretighet gör att man inte ser möjligheterna – ser hur mycket de befintliga ytorna rymmer.

Amund Grefwegatan är mycket bred. Från torgbyggnaden och fram till konditoriets burspråk är det 25 meter!

Mellan blomsterbutiken och grindstolparna till Kapellplatsens grönyta är det 35 meter.

De nya bostadshusen i området har ett djup på 13-14 meter. Landshövdingehusen är 10 meter djupa. Skulle en sådan byggnad placeras i liv med den gula, stora tegelbyggnaden skulle huset bara precis nå fram till grindstolparna.

Området är drabbat av tre avgörande problem som försvårar en positiv utveckling om man inte tydliggör dem: trafikapparaten är stor (för stor) och med tydlig förortskaraktär, det finns inga medel avsatta för förändring och utveckling och det är en rörig lösning på förvaltningen.

I jämförelse med dessa stora frågor är övriga mer av kosmetisk karaktär.

TRAFIK

Kan man krympa trafikapparaten? Är det motiverat med svängfiler ut från torget. Måste det vara dubbelriktad trafik på Amund Grefwegatan som i annat fall skulle kunna få en helt annan lösning?

Det är en osäker och otrevlig trafiksituation vid in- och utlastningen till butikerna. Lastbilar stannar mitt i gatan i höjd med torgets parkering för att leta upp adresser/leverera varor. Det backas och svängs på ett sätt som är svåröversägbart.

Aschebergsgatan borde smalas av genom att spårvagnshållplatsens perrong mot Landala kapas av motsvarande ca en fil. Det ger möjlighet till större byggrätt vid Landala hus och till en upplevelse av en nättare stadsgata.

Lösningen stavas helhetsgrepp...

EKONOMI

Bokföringstekniska lösningar i form av avsättningar för ombyggnad kan ge den buffert som behövs för att starta en upprustning av platsen.

Nya byggrätter befolkar och kan ge ekonomi till butikerna eftersom det betyder ett bättre kundunderlag och det kan också betyda intäkter för kommunen: En butiks/kontorsbyggnad kanske restaurang vid Landala hus. Nya bostäder på torgbyggnaden och ett nytt studentboende vid torget utan intrång på grönytan...

SAMARBETE

Göteborgs lokaler borde förvalta hela ytan och sköta allt det som har med platsens handel att göra. En sådan lösning borde inte vara någon förlust för Higab. Om något äntligen händer på torget kommer sannolikt fler att vilja engagera sig i en positiv utveckling.



Torget har ett mycket brett utbud - inte bara breda gator.

IDAG

1. Elbutik
2. Veterinär
3. Frukthall
4. Apotek
5. Konditori/café
6. Franska skolan
7. Tandläkare, sjukgymnast m m
8. Coop
9. Systembolag
10. Blomsterbutik
11. Restaurang Landala Krog
12. Gym
13. Squashhall
14. Äldreomsorgens öppna verksamhet
15. Handelsbanken
16. Restaurang inne i kvarteret i norr
17. Café
18. Hälsobod
19. Godis/video
20. Bokhandel med café
21. Bodar i parken
22. Skomakeri m m
23. Frisör
24. Present- och hantverksbutik
25. Ledig lokal



IMORGON

Man kan ta stora tag för att förändra Landala torg. Lika stora som de man en gång gjorde i den gamla landshövdingehusbebyggelsen. Att riva torgbyggnaden och bygga upp något nytt, högre, rättvänt är en lösning värd att räkna på och den har förespråkare. I väntan på detta – eller istället för detta – finns det mycket annat som kan och bör göras.

FÖRSLAG

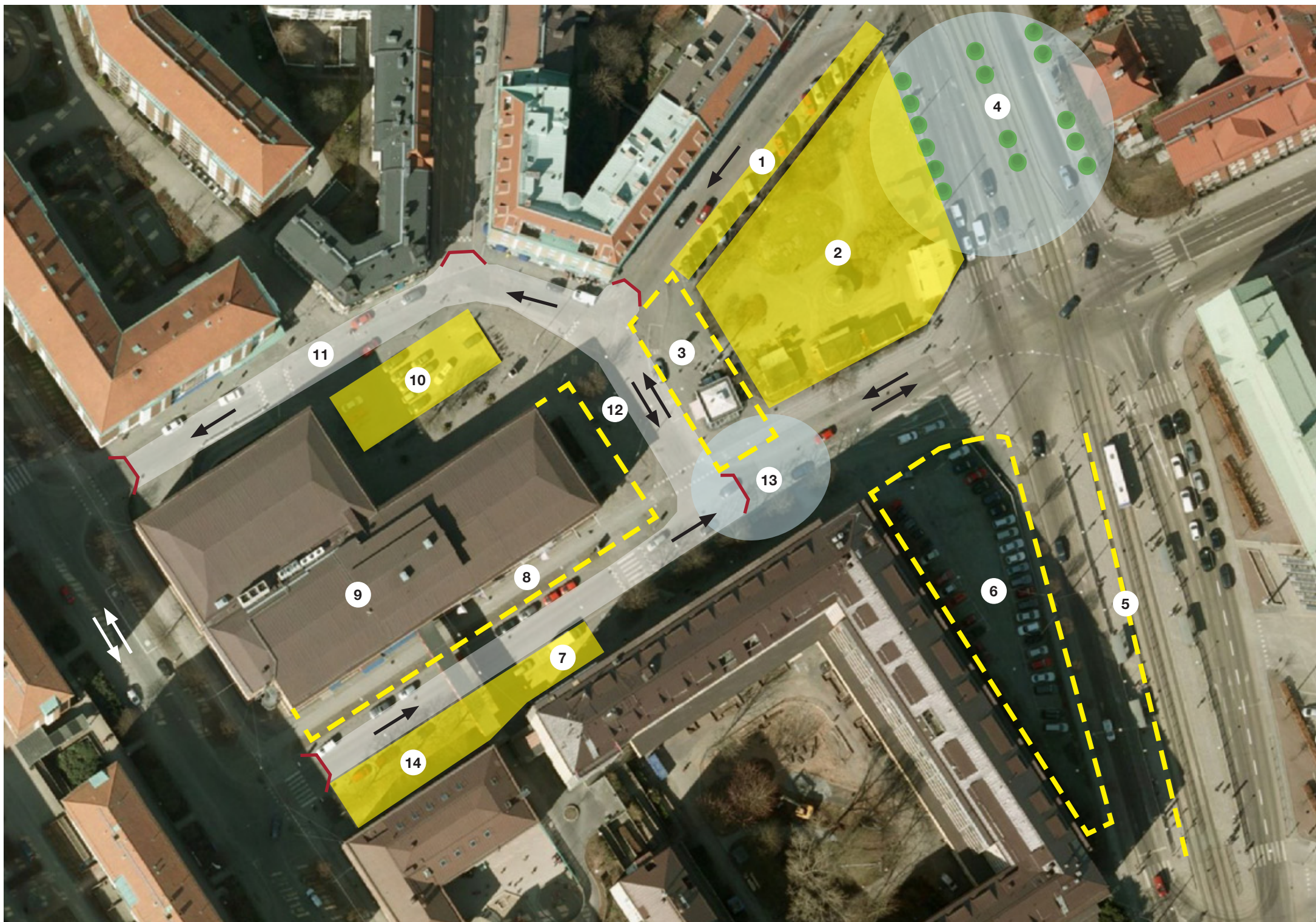
Ordna upp förvaltningsfrågorna och bygg upp en gemensam målbild. Etappindela och starta med det som kan genomföras på kort sikt. Se till att något händer omedelbart vad gäller trafiksäkerheten och Kapellplatsens grönyta. Och ta därefter itu med markbeläggning etc för att tydliggöra vad som är torg, gåfartsgata och vad som är infart. Under tiden kan man detaljplanelägga för nya byggrätter och därefter bygga.

I utredningarna om Wieselgrensplatsen och Kärra Centrum har ett mer genomarbetat förslag lämnats men i fallet Landala Torg pågår ett programarbete och skissande har skett mer eller mindre kontinuerligt inom förvaltningarna och som Chalmersuppgifter på arkitektursektionen.

Det som lämnas här får betraktas som viktiga observationer för en framtida målbild.

1. Parkering som idag, gärna utsträckt med ett par platser till.
2. Grön oas utan handelsbodar. Parkytan kan bli något större än idag.
3. Byggrätt för studentbostäder i 5 våningar med butik i bottenplan – gärna blomsteraffären. Trottoar framför entrén så att byggnaden följer de andra bostadshusens lösning mot torget även om det blir en gåfartsgata. T ex en öppen port ut till Kapellplatsen genom huset. Inga p-platser kopplas till bostäderna!

4. Gärna en grön ”midja” här med träd längs Kapellplatsen och skolan på andra sidan Aschebergsgatan och/eller träd mellan spårvagnsspåren.
5. Smala av den överdimensionerade spårvagnsperrongen så att gatan får en annan nättare karaktär.
6. Och lägg den nyvunna ytan på ökad byggrätt: butik eller kontor i plan 1 och restaurang i plan 2. Gärna det som Chalmersstudenterna efterfrågade och som saknas på torget idag.
7. Snedparkering ger många fler platser än idag. Träden står kvar mellan p-platserna!
8. Bygg ut Coop och gör en entré även från Amund Grefwegatan. Ge plats åt handelsbodarna i Kapellplatsen på ett mer ordnat sätt i en fast lösning här. (Coop kan ta över även blomsterbutikens yta när/om den affären flyttar till en ny byggnad.)
9. Byggrätter på hela eller delar av torgbyggnaden t ex tvåplans stadsradhus med balkong/altan i solläge.
10. Slopa p-platserna till förmån för ett caféliv. Behåll ett par handikapplatser.
11. Ta bort vändplanen – den behövs inte utan skapar osäkerhet.
12. En och samma ytbeläggning på hela torget håller samman funktionen och håller nere hastigheten. Tydliga asfalterade infartsdelar. Amund Grefwegatan enkelriktas i den västra delen som ligger på torgytan. Körriktning enligt pilarna.
13. En mycket viktig punkt. Byggrätterna ska bli så stora som möjligt. Gatan går från enkel- till dubbelriktad i denna punkt. Gärna entré till Kapellplatsen i stråket från söder. Den överdimensionerade trottoaren införlivas i torgytans beläggning.
14. Franska skolan önskar en tillbyggnad på huset.





Göteborgs Stad
Fastighetskontoret