

## Funksjonelle endringer på Nygårdstangen – et nærområde til sentrumskjernen i Bergen

MICHAEL B. HAGEBERG

Hageberg, Michael B.: Funksjonelle endringer på Nygårdstangen – et nærområde til sentrumskjernen i Bergen. *Geografisk Tidsskrift* 83: 49-60. May 1., 1983.

*The connection between the city-users' perception of accessibility and delimitation of the core area of town, is used in this article to explain the decay of areas peripheral to the centre. The problem is illustrated by an example from Bergen, Norway. Finally it is suggested how this area in particular can be revitalized.*

Michael B. Hageberg, M.Sc, Department of Geography, Norwegian School of Economics and Business Administration, Helleveien 30, N-5035 Bergen Sandviken.

Bergen er med sine 210.000 innbyggere Norges nest største bykommune. Frem til 1972 hadde byen relativt snevre grenser og en kompakt bebyggelse, som var klemt inne mellom sjøen og omkringliggende høye fjell (se fig. 1). Nevnte år ble byen slått sammen med fire omliggende landkommuner, noe som medførte en mangedobling av arealet. Selv om dette i stor utstrekning bestod av vann og ubebyggelige fjellområder, fikk byen nå tilgang til et betydelig potensielt bygge-land. De siste tiår har også praktisk talt all ny boligbygging foregått i disse nye deler av kommunen. Det viktigste unntaket er Fyllingsdalen, sørvest for sentrum, som ble innlemmet i Bergen etter siste krig, og som ble bygget ut i 1960-70-årene som en ren »soveby« for ca. 20.000 mennesker.

Bergens sentrumsarealer er å finne på et lite område under Fløyfjellet mellom sjøbukten kalt Store Lungegårds-vann i sør og Byfjorden i nord (se fig. 2). Her, innenfor en gjennomsnittlig diameter på ca. 1000 meter, var frem til midten av forrige århundre omtrent hele byen lokalisert. I 1814 (se fig. 3) hadde byen en befolkning på ca. 20.000 mennesker og var da landets største. Også i dag er tyngden av byens arbeidsplasser i handel og andre servicenæringer å finne innenfor dette samme området. Dette er ganske interessant, for det bekrefter undersøkelser fra andre byer, som viser, at vi som bybrukere til fots kun unntaksvis er villige til å benytte oss av tilbud, som ligger utenfor et relativt sterkt avgrenset område. I forbindelse med handleturer i sentrum er det svært få, som aksepterer gangavstander på over 1000 meter. Det vil si, at dersom kunden skal tilbake til utgangspunktet, hvor f.eks. bussen hjem går fra, vil en sirkel med radius på ca. 500 meter dekke det aktuelle bevegelsesområdet.

I virkeligheten er avstandsfølsomheten langt mer nyan-sert. Tilgjengeligheten til et punkt i byen, slik den oppfattes av en fotgjenger, vil variere med avstanden omtrent slik kurven på fig. 4 antyder. Det vil si, at sålenge avstandene er svært korte, kanskje under 200 meter, oppfattes ikke avstan-der hverken som retningsbestemte eller byrdefulle. Fotgjen-geren har nærmest en følelse av å ferdes i et geografisk rom med flatedimensjon. Blir avstandene derimot noe lengre, an-tar bevegelsesrommet etter hvert en noe mer lineær form. Hvor lang avstanden må være, før tilgjengeligheten kan sies å være lik null, vil variere med måltypen for turen. Folk aksepterer nok lettere å gå langt for å se på eksklusive møb-ler enn for å skaffe seg en pose karameller.

Enhver by har et punkt, som blir oppfattet som det mest sentrale, og eiendommene, som grenser opp mot dette, blir derfor ansett som spesielt verdifulle. Dette gjenspeiler seg både i husleie, omsetningspris og skattetakst. Diagrammene på fig. 5 viser den relative skattetaksten for grunneiendom-mene i Bergen langs de to traséene, som er inntegnet på kartskissen, fig. 6. Traséene krysser hverandre i høyeste grunnverdi-punkt (HGVP), hvor grunnverdien er satt til 100%. (På engelsk betegnet som: »Peak Land Value Inter-section«: PLVI.) Diagrammene avspeiler situasjoner på to tidspunkt, nemlig i 1935/38 (skravert) og i 1966/68 (uskra-vert).

Vi ser i begge tilfelle, at grunnverdien faller raskt til alle sider ut fra de mest sentrale kvartaler. Allerede ved ca. 250 m er vi nede i en takst på bare 50% av den i HGVP. For den siste takstperiode er det dessuten interessant å merke seg det platået på 80%, som strekker seg utover til vel 200 meter. På kartskissen, fig. 6, ser vi at det området som faller innenfor denne 80%-grensen er korsformet, og har derfor en gjennom-snittlig utstrekning, som svarer omtrent til det fotgjengerne oppfatter som et flatedimensjonalt bevegelsesrom. Innenfor dette »indre kjerne« -området finner vi også ca. 70% av byens spesialiserte detaljhandel (målt i antall sysselsatte), og enda høyere andeler for finansinstitusjoner og visse grupper innenfor forretningsmessig tjenesteyting.

(Følgende bransjer inngår i gruppen »spesialisert detalj-handel«: Under »Tekstil- og bekleddingsvarer«: damekon-feksjon, barneklær og -utstyr, herrekonfeksjon, konfeksjon og manufakturvarer, motevarer (damehatter), broderiartik-ler, uspesifisert manufaktur, hansker og skotøy. Under »Ut-styrvarer«: optiske artikler, foto, gull- og sølvvarer, porteføljeartikler, møbler, souvenirer, tapet og gulvbelegg, tep-per, glass og steintøy.)

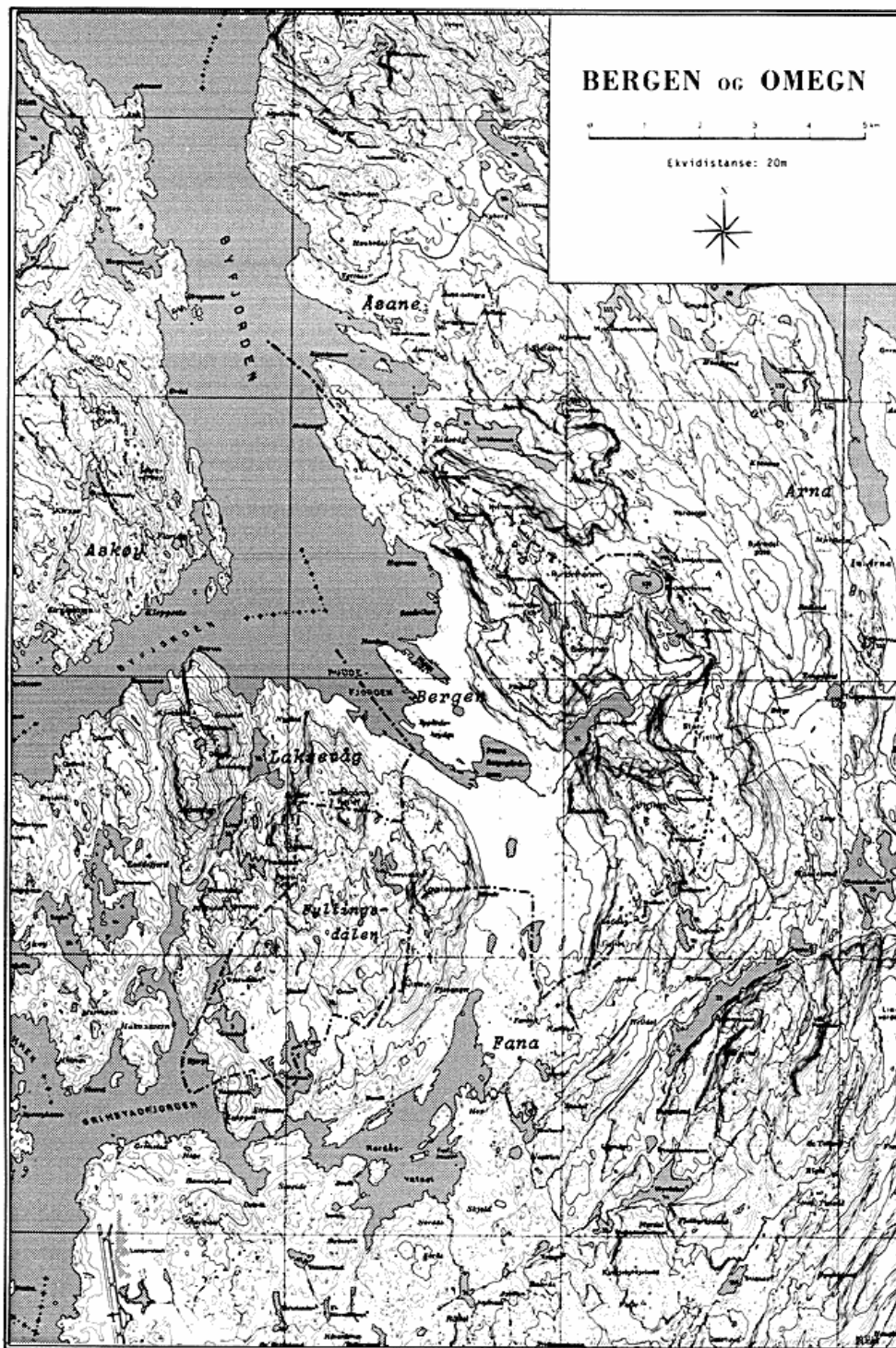


Fig. 1. Topografisk kart som dekker de viktigste deler av Stor-Bergen. Den prikk-strekete linjen markerer bygrensen for kommunesammenslutningen i 1972.

Fig. 1. Topographical map, covering the most important parts of Greater-Bergen. Dot-and-dash line indicates Bergen city boundary before the commune fusion in 1972.



Fig. 2. Flybilde av Bergens sentrale deler, sett fra sør. Sentrums kjerneområde ligger mellom Lille Lungegårdsvann (med fontene) og sjøbukten Vågen. Nygårdstangen i forgrunnen til venstre. (1975). (Foto: Fjellanger Widerøe A/S).

Fig. 2. Aerial photograph of Bergen central area, seen from the south. The core-area is located between the fountain-lake, and the small bay Vågen. Nygårdstangen at left in the foreground.

På kartskissen er, foruten grensene for 80% av høyeste grunnverdi, også de tilsvarende grenser for 50% og 10% tegnet inn. Den sistnevnte faller i praksis temmelig nær sammen med grenser for CBD, som andre undersøkelser har funnet for Bergen. Går vi tilbake til fig. 3, ser vi, at i 1814 lå praktisk talt hele bybebyggelsen innenfor dette området. Byens »hjerne« har således over dette tidsrom ikke flyttet eller utvidet seg i nevneverdig grad. På grunn af publikums treghet med å akseptere lange gangavstander, kompenseres i bykjernen de begrensede areal-utvidelsesmuligheter med å ekspandere i høyden. Etasjer stadig høyere opp i bygningene tas i bruk for næringsvirksomhet. Ja, selv arealer under gatenivå brukes til publikumsrettede funksjoner i de mest attraktive deler av sentrum. Dette forklarer også den sterke

økningen i grunnverdiene, fra 1935/38 til 1966/68, i byens best tilgjengelige strøk, slik fig. 5 antyder. »Platådannelsen« på ca. 80%-nivået bekrefter også den flate profilen, som kurven over oppfattet tilgjengelighet, fig. 4, har for korte avstander ut fra HGVP.

Denne avtakende sentralitet, fra et sterkt begrenset kjerneområde utover mot sentrums periferi, gjenspeiler seg også i arealbruken, som gradvis endrer seg fra å være byens mest intensive og mangfoldige til å være relativt marginal og monoton.

Dette indre differensieringsmønsteret har også konsekvenser for byens evne til bygningsmessig fornyelse. I de mest sentrale strøk vil det alltid være en hard konkurranse om de knappe arealressursene, og såvel leietakere som eiere finner



Fig. 3. Kart over Bergen år 1814. På det tidspunktet var dette hele byen. Den heltrukne linje på kartets høyre side, som bl.a. går over Lille Lungegaards Vand, var bygrensen. Offentlige bygninger har svart signatur. De andre, nesten bare trehus, er strekskraverte. Etter storbrannen i 1702, ble byen gjenreist med store »kvartal« mellom brede »branngater«, almenninger. Handel og sjøfart var de viktigste næringer, noe som også alle lagerhusene (gaardene), særlig på Vågens sørside gir uttrykk for.

Fig. 3. Map of Bergen, year 1814. At that time this was the entire city. The solid line to the right on the map, crossing the Lille Lungegaards Vand, was the city boundary. Public buildings are in black. The others, mainly wooden houses, are line-hatched. After the major fire in 1702 the town was rebuilt with large blocks between broad, »fire-lanes«, avenues. Warehouses, especially along the southern waterfront indicate the importance of commerce and shipping at that time.

det profitabelt å fornye sine lokaler og bygninger slik at de til enhver tid er best mulig funksjonelle. Ombygging, påbygging, innvendig eller utvendig modernisering, full eller delvis

sanering, skjer vanligvis på individuell basis. Her vil det bare unntaksvis være tale om strøksfornyelse eller -sanering. Dette er forhold som endrer seg raskt utover mot sentrums periferi. Presset er her mindre, og de lavere husleiene, som de næringsdrivende er villige til å betale, gir ikke rom for den samme bygningsmessige fornyelse. Strøk i utkanten av eller utenfor sentrum kommer da lett inn i en negativ trend, hvor stadig svakere leietakere overtar i etter hvert mer forslummede lokaler. Resultatet blir da gjerne, at beboerne flytter ut, og dermed forsvinner også grunnlaget for den lokale handel og annen service. Etter noen få tiår står en så i realiteten over for en situasjon der hele strøket er så forslummet at bare en gjennomgripende rehabilitering på nytt kan heve bydelen opp til et akseptabelt nivå.

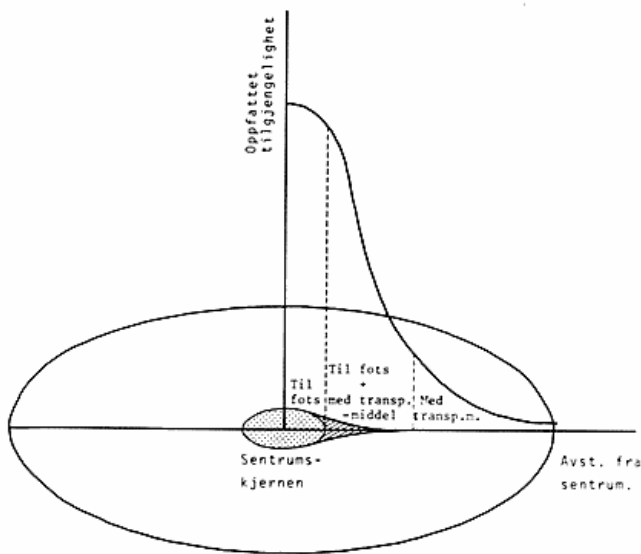


Fig. 4. Relativ tilgjengelighet slik den blir oppfattet av en bybruker. Innenfor korte avstander har han en følelse av å ferdes på en todimensjonal flate. Med økende avstander går denne gradvis over til å anta en lineær form.

Fig. 4. Relative accessibility, perceived by a city-user. Within short distances he has the feeling of moving in a two-dimensional area. With increasing distances this area gradually assumes a linear form.

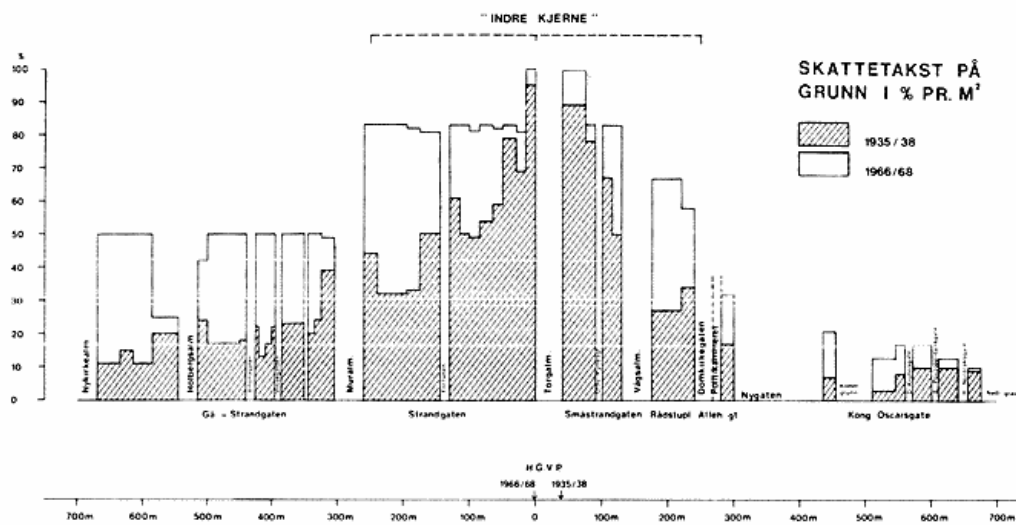


Fig. 5. Skattetakst pr. m<sup>2</sup> grunneierdom i 1935/38 og 1966/68 i % av høyeste verdi, for eiendommene langs traséen som er merket av på kartet, fig. 6.

Fig. 5. Tax value pr. m<sup>2</sup> real estate in 1935/38 and 1966/68 in % of highest value, for the real estates along the traverses drawn on the map, fig. 6.

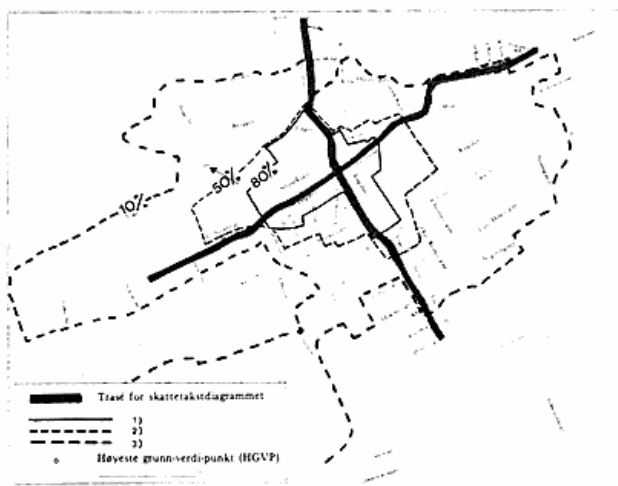
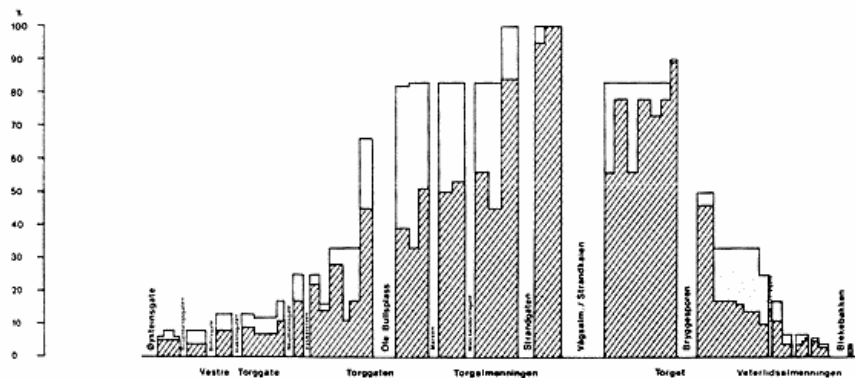


Fig. 6. Eiendommer som er med i skattetakstdiagrammet på fig. 5. Høyeste grunnverdi punkt (HGVP) 1966/68. Grenser for: 1) »Indre kjerne« (grunnverdi  $\geq 80\%$  av HGVP), 2) »Kjerneområdet« (grunnverdi  $\geq 50\%$  av HGVP), 3) »CBD« (grunnverdi  $\geq 10\%$  av HGVP).

### TILFELLET NYGÅRDSTANGEN

I Bergen finner en flere strøk som passer inn i den forutgående beskrivelse. Et område, som av forskjellige årsaker har vært aktuelt i den bypolitiske debatt de senere år, er deler av Nygårdstangen, som ligger like opp til og sør for sentrum. Jf. kartet, fig. 7. Både av hensyn til ønsket om en viss homogenitet i studieområdet og p.g.a. de administrative inndelinger vil den videre omtale stort sett konsentrere seg om det strøket (Nygårdstangen), som er avgrenset på kartet.

#### Områdebeskrivelse

Bydelen ble hovedsakelig bygget ut i perioden 1870 – 1910, med en bebyggelse som består av en blanding av boliger i leiegårder og forskjellige slags bygninger for erhvervsformål.

Gatenettet er tilnærmet rektangulært i sitt mønster, og synes lagt uten å ta hensyn til topografien. Området øst for

Fig. 6. Real estates included in tax-value diagram on fig. 5. Peak Land Value Intersection (PLVI) 1966/68. Limits for: 1) »Hard Core« (tax value  $\geq 80\%$  of PLVI), 2) »Core-area« (tax value  $\geq 50\%$  of PLVI), 3) »CBD« (tax value  $\geq 10\%$  of PLVI).





Fig. 7. - - - - : Grense for studieområdet på Nygårdstangen.

O: HGVP.

Fig. 7. - - - - : Boundary for the study area at Nygårdstangen.

O: PLVI.

Nygårdsgaten, strøkets gjennomgående hovedgate, jfr. fig. 8, er helt flatt, mens tverrgatene i vest er lagt slik at de stiger meningsløst bratt opp mot universitetsområdet på Nygårdshøyden. Det meste av ervervslokalene er å finne nede på flaten, mens boligene dominerer i skråningen.

Leiegårdene er vanligvis bygget med yttervegger i mur, og med etasjeskiller og all innredning i tre. Bygningene blir av brannvesenet betegnet som ytterst brannfarlige. Både i det ytre og innvendig virker bygningsmassen slitt. De senere år har vedlikeholdet vært dårlig. (Se fig. 9.) Isolasjon mot støy og kulde er et sjeldent fenomen i strøket. Det samme gjelder bruk av isolerglass i vinduene. Huseierne klager over at leie nivået er for lavt til å dekke et skikkelig vedlikehold, for ikke å si modernisering. Dette gjelder både for leiegårder og for ervervslokaler.

Rett nok finnes det en del moderne bygg i området, og disse bidrar i høy grad til å rette opp noe av strøkets ofte negativt oppfattede karakter. Området som helhet er slett ikke saneringsmodent, men i visse kvartal må det en tem-



Fig. 8. Del av Nygårdsgaten sett mot nord. Konserthuset «Griegghallen» i bakgrunnen. Gjennomgangstrafikken blir nå i hovedsak ledet utenom denne gaten.

Fig. 8. Part of Nygårdsgaten from the south with «Griegghallen» the concert hall, in the background. Most through traffic has now been rerouted to bypass this street.

melig radikal fornyelse til for å bringe bygningsmassen opp på et tidsmessig akseptabelt nivå, jf. fig. 9 og 10.

#### Befolkning

Området ble bygget ut i en periode med sterk vekst for byen. Fra 1855 til 1915 steg folketallet i Bergen med hele 65000 personer, fra 24500 til 89700. Sammenlignbare tall for befolkning og sysselsetting i studieområdet for tiden før 1960 har ikke vært tilgjengelige. For hele sognet, som dette strøket utgjør ca. 2/3 av, viser statistikken at folketallet bare viste en ubetydelig nedgang i perioden 1910 til 1960. På dette siste tidspunktet hadde studieområdet 2700 innbyggere og et betydelig antall arbeidsplasser, særlig innenfor industri.

Bergen hadde nå forlenget sprengt sine tidligere bebyggelsesmessige grenser, og det mest akutte boligbehovet, som hadde akkumulert seg i forbindelse med siste krig, var begynt å bli dekket. Befolkningens krav til økt standard i såvel bolig som nærmiljø, kunne etterhvert tilfredsstilles ved utflytting fra de tildels overbefolkede leiegårdene i eldre bydeler. På Nygårdstangen sank folketallet fra 1960 til 1970 med ca. 700 personer. Denne tendensen forsterket seg det neste tiåret, hvor nedgangen var nesten 1000, dvs. henimot en halvering av den registrerte befolkningen, til ca. 1200 personer. Se figur 11.

Her må det imidlertid bemerkes, at det reelle antall bosatte personer i strøket er noe høyere. En stor del av leilighetene har nemlig etter hvert gått over til å bli boliger for de mange studenter og andre skoleelever, som tar utdanning ved universitetet eller de mange andre skolene som ligger i nabolaget. Disse skal etter folketellingsloven registreres på sin hjemstedsadresse, så lenge de ikke har meldt permanent flytting til fx Bergen.

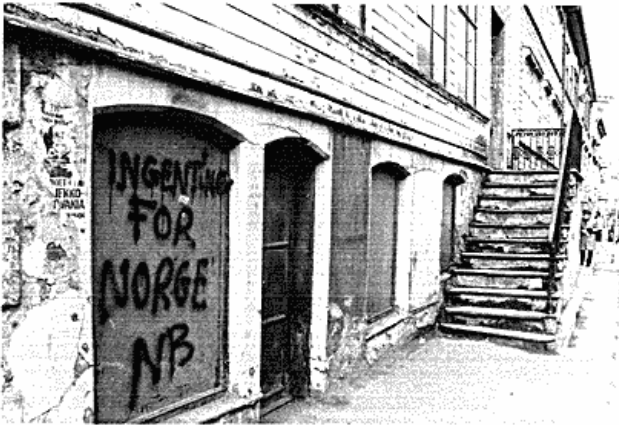


Fig. 9. I området finnes også noen få eldre trehus. Forfallsprosessen er om mulig enda mer iøynefallende for disse enn for leigårdene i mur.

Fig. 9. In the area there are also a few older wooden buildings. The process of decay is even more striking for the latter than for the brick tenements.

I statistikken utgjør disse en ikke ubetydelig feilkilde for sentrale bystrøk som Nygårdstangen. En gruppe studenter, ved Geografisk Institutt, foretok våren 1982 en kartlegging av slike midlertidig bosatte i dette området. Innenfor en sentral tellekrets i området ble hver adresse oppsøkt, og det ble registrert i alt 110 personer i aldersgruppen 20 – 39 år av ovennevnte kategori. Dette utgjør over 20% av kretsens folketall, og stikkprøver viser, at en tilsvarende underregistrering gjør seg gjeldende for hele studieområdet. Dette er en betydelig befolkningsgruppe, som på flere måter skiller seg ut fra de registrert fastboende i samme aldersklasse. De fleste er formelt ugifte, barnløse, har dårlig økonomi, og er normalt lite integrert i det sosiale lokalmiljøet.

Befolkningen forøvrig er ganske representativ for de sentrumsnære strøk i Bergen. Barn og ungdom under 20 år



Fig. 10. En del moderne industri- og kontorbygg, som det midt i bildet, bidrar til å rette opp et ellers ofte trøstesløst inntrykk av Nygårdstangen.

Fig. 10. Modern commercial buildings, such as the one in the centre of the picture, tend to improve an often dreary impression of the Nygårdstangen area.

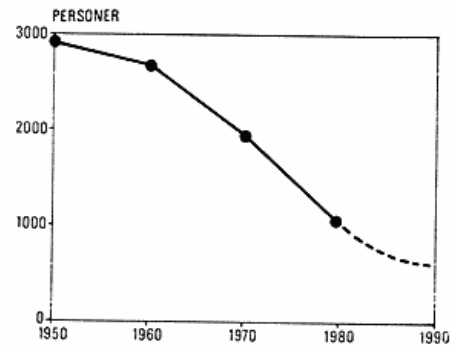


Fig. 11. Befolkningen på Nygårdstangen (grunnkretsene 138, 139, 144 og 145) i perioden 1950-1980. Det er også antydning av et ikke usansynlig utviklingsforløp frem til 1990. Tallet for 1950 er et anslag, mens de øvrige er hentet fra folketellingen.

Fig. 11. The population at Nygårdstangen (enumeration areas no. 138, 139, 144 and 145) in the period 1950-1980, and probable trend up to 1990. The figure for 1950 is an estimate, the others are taken from public statistics.

utgjør ca. 11% av den registrerte befolkningen, mens ca. 34% er over 67 år. Med synkende folketall har denne forgubbingen tiltatt, og en bedre balanse i alderssammensetningen kan kun oppnås ved innflytting av barnefamilier. Men forholdene ligger ikke særlig til rette for en slik utvikling i dag. Blant annet er lekemulighetene for barn svært begrenset, jf. fig. 12. Området virker også av den grunn lite attraktivt på barnefamilier. Alt taler således for, at folketallet vil fortsette å synke ennå noen år fremover. En utflatning henimot 1990 kan likevel forventes, da det tross alt foregår en viss fornying også av leilighetene i strøket. Om resultatet blir som fig. 11 antyder, er en annen sak.

#### Servicetilbud og arbeidsplasser

Studieområdet ligger innenfor 10-15 minutters gangavstand eller ca. 1200-1500 meter fra sentrums kjerneområde. Det er følgelig så perifert, at befolkningen hadde behov for et lokalt



Fig. 12. Denne »luftegården« er strøketets eneste barnehage og lekeplass.

Fig. 12. This »exercise yard« is the only kindergarten and playground in the neighbourhood.

INDUSTRI	1971		1982	
Bransjegruppe:	Antall virksomh. syss.		Antall virksomh. syss.	
Maskin	4	93	4	33
Transportmiddel	6	82	3	27
Elektro	2	6	2	12
Jern & metall	2	53	—	—
Gummi & klær	3	7	3	11
Tekstil & bekledn.	6	223	2	4
Grafisk	5	116	8	41
Møbel & trevarer	5	48	2	12
Nærings- & nyt.midd.	4	82	4	51
Kjemisk	2	10	2	6
Diverse ind.	3	18	3	25
Sum:	42	738	33	222

AGENTUR & ENGROS	1971		1982	
Bransjegruppe:	Antall virksomh. syss.		Antall virksomh. syss.	
Agentur	7	10	10	24
Engros	28	148	6	62
Sum:	35	158	16	86

DETALJHANDEL	1971		1982	
Bransjegruppe:	Antall virksomh. syss.		Antall virksomh. syss.	
Kolonialvarer	6	12	3	5
Annen nær. & nyt.	14	24	8	15
Tekstil & bekl.	2	4	7	16
Bil & motor	15	69	11	66
Møbel & innbo	4	9	5	9
Kull, koks, ved	2	2	0	0
Sportsutstyr	1	1	4	7
Jern & fargevarer	1	9	4	19
Div. det.handel	2	3	8	16
Sum:	47	133	50	153

ANNEN SERVICE	1971		1982	
Bransjegruppe:	Antall virksomh. syss.		Antall virksomh. syss.	
Transport	8	21	9	76
Undervisning	7	31	3	28
Relig. & hum.arb.	3	9	4	13
Helse & vctrn.	6	12	4	7
Off. adm.	1	64	1	50
Eiend. drift	1	3	1	3
Forr. tj.yting	14	249	9	209
Pers. tj.yting	11	16	2	3
Bank	1	3	—	—
Uspes.	—	—	3	10
Sum:	52	408	36	399
Total:	176	1.437	135	860

Tabell 1. Antall virksomheter og sysselsatte i 1971 og 1982 etter bransjegruppe fordelt på fire hovednæringer for Nygårdstangen. *Table 1. Number of establishments and persons employed in 1971 and 1982 by type of industry and main groups, for Nygårdstangen.*



Fig. 13. Lokalene til den nedlagte orgel- og pianofabrikken rommer i dag en rekke forskjellige aktiviteter, fra produksjon og detaljhandel til kontorservice og voksenopplæring. »Grieghallen« skimtes i enden av gaten.

*Fig. 13. Premises of a former piano and organ maker now contain a number of different activities, from manufacturing and retail shops to office-service and adult education. A glimpse of »Grieghallen« at the end of the street.*

servicetilbud, og da i første rekke butikker av forskjellige slag. Så lenge befolkningen var oppe i 3-4000 personer, var der også kundegrunnlag for et relativt stort og variert antall nærbutikker.

Området hadde også sin lokale barneskole innenfor 5-7 minutters gangavstand, og bydelen var knyttet til sentrum med sporvei, som i begge kjøreretninger hadde trasé gjennom Nygårdsgaten. Annen trafikk var det frem til årene etter siste krig heller lite av. Det var få som hadde privatbil, og parkeringsproblemer var et ukjent begrep.

I og nær opp mot dette strøket var det et heller stort antall arbeidsplasser, hvorav over halvparten i industribedrifter av variert størrelse og med stor spredning på bransjegrupper. En undersøkelse fra 1971 viser, at det da var i alt 1437 sysselsatte i studieområdet. Studentene, som kartla området i 1982, fant at dette antallet da hadde sunket til 860. På 11 år hadde altså 40% av de lokale arbeidsplassene forsvunnet. Som det går frem av tabell 1, var det særlig tekstilindustrien, som var blitt redusert. Nedgangen hadde i realiteten startet en god del år før 1971. Bl.a. ble en større piano- og orgelfabrikk i området lagt ned på slutten av 1960-tallet. Det var også i dette 10-året, at det store antallet småbutikker forsvant. Desverre finnes det ikke noe tallmateriale til å belyse omfanget av denne prosessen, men de mange tomme, overmalte eller gardintildekte tidligere utstillingsvinduer taler sitt tydelige språk.

#### Trafikkforslumming

Parallelt med denne utarming av Nygårdstangen, både som bo- og som ervervsområde, skjedde det en brutal økning i byens biltrafikk. For dette strøket kom denne til på en særlig måte å virke som en faktor til å fremskynde forslumnings-



prosessen. Nygårdsgaten var først den ene av de to hovedtrafikkårene til og fra Bergen sentrum mot sør. Senere, fra 1968, ble den gjort enveiskjørt for all trafikk ut av byen mot sør, og den gjennomsnittlige belastningen lå utover i 1970-årene på hele 40-45.000 biler i døgnet. For å sikre flyt i de to parallelle kjørefeltene, ble det satt opp stopp-forbudtskilt i gaten. All parkering, både for butikk-kunder og fastboende, ble således henvist til de etter hvert nærmest utilgjengelige sidegatene.

#### Detaljhandel

Konsekvensene av dette nye trafikkbildet var bl.a. at en rekke leiligheter nærmest ble ubeboelige p.g.a. støy og luftforurensning. For de mange småbutikkene, som alt hadde mistet mye av sitt lokale kunde grunnlag ved den tiltakende utflyttingen, forsvant nå også de tilfeldige bilkundene, som tidligere hadde kunnet stoppe i gaten for å handle. På grunn



Fig. 14. I Nygårdsgaten er det ikke langt mellom bygninger med tomme leiligheter eller nedlagte butikker.

*Fig. 14. In Nygårdsgaten the empty flats and abandoned shops are frequent.*

av den lange avstanden fra sentrum, kunne ikke Nygårdstangen bli oppfattet som noe innkjøpssted for kunder derfra. Heller ikke for folk i andre nærliggende områder ville det være naturlig å bruke dette strøket som innkjøpssted, dersom sentrum var alternativet. Før trafikkforslummingen satte inn, hadde rett nok de relativt mange butikkene i Nygårdsgaten et kundeomland som var noe videre enn vårt studieområde, men dette kunne også like mye skyldes alle de forretningene som før lå i den mer sentrumsnære delen av gaten. Denne »kjeden« ble brutt, da en lang fasaderekke ble revet i forbindelse med reisingen av Grieghallen.

Når antall butikker innenfor dagligvarehandel er blitt halvert i perioden 1971-82, gjenspeiler det utvilsomt en sterk befolkningsnedgang. Andre undersøkelser viser nemlig at eldre mennesker foretrekker de tradisjonelle småbutikkene fremfor de store varehusene. I nærområdet til »vårt strøk« ligger det nemlig to større selvbetjeningsforretninger. Den ene startet opp i en tidligere skofabrikk i 60-årene, mens den andre kom til i et nybygg på midten av 70-tallet. Begge disse

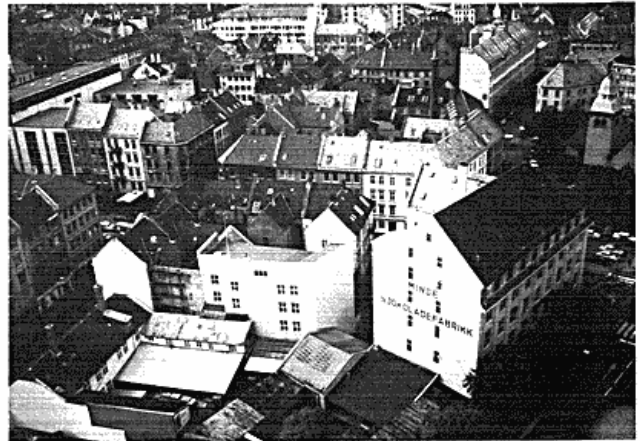


Fig. 15. Karakteristisk for arealbruken på Nygårdstangen er den sterke sammenblanding av ervervslokaler, boliger og trafikkarealer. Bildet viser ca. 2/3 av studieområdet og er tatt mot nord-vest fra det nye »Hydro-bygget« (fig. 17).

*Fig. 15. A characteristic feature of Nygårdstangen is the strong mix of commercial, residential and traffic areas. This photo, from the south-east, covers about 2/3 of the study-area. (Shot from the top of the new »Hydro-building«, fig. 17).*

ligger imidlertid slik til, at flere trafikk-tunge gater må krysses for å nå dem. For en stor del av befolkningen i »vårt område« synes disse ikke å være noe reelt alternativ til »nærbutikken på hjørnet«.

I følge tabell 1 ser det faktisk ut som om detaljhandelen har gått fram i den før nevnte 11-års periode. Ved nærmere synfaring oppdager en raskt, at selv om det har vært en firedobling i sysselsettingen innenfor tekstil og bekledning, er det ikke i tradisjonelle manufakturforretninger denne økningen har funnet sted. Det nye innslaget er stort sett butikker som selger klær fra militære overskuddslagre eller tekstilartikler med opprinnelse og design fra østen.



Fig. 16. Både for de næringsdrivende og beboerne i strøket, skaper de dårlige trafikkforholdene mange problemer. Her fra en sidegate med parkerte biler, leiegårder og ervervsarealer. Nygårdshøyden i bakgrunnen.

*Fig. 16. Traffic is a problem both for firms and residents. A side street with parked cars, tenement flats and commercial areas. Nygårdstangen in the background.*



Fig. 17. Langs Lars Hillesgate, sør-øst for studieområdet, har det nye olje-eventyret satt sine tydelige spor. De fleste av de store bygningene disponeres nå av firma tilknyttet oljerelatert virksomhet. Lengst til høyre skimtes Bergen Ingeniørhøyskole.

*Fig. 17. Along Lars Hillesgate, south-east of the study area, the new oil-Klondike has made an obvious impact. Most of the large buildings are occupied by oil-related activities. To the right a glimpse of Bergen Technological College.*

Noe av det samme mønsteret gjør seg også gjeldene for sportsutstyr, hvor særlig salg av artikler med tilknytning til dykking og annen sjøsport har vokst fram. Den billige husleie har også trukket til seg forretninger som selger ulike typer maskinutstyr, f.eks. til bruk i landbruk og fiske. Flere slags brukthandlere har slått seg ned i området, og videobutikkene er grodd opp her som så mange andre steder i sentrums periferi.

Den bransjen som imidlertid setter sterkest preg på gatebildet, er de mange firma som forhandler biler, motorsykler og ikke minst utstyr i tilknytning til disse (bilgummi og -batterier, original- og »pirat«-deler, bilradioer og mye annet). Slike butikker og småverksteder trekker mange bilkunder til seg, og er i høy grad med på å forverre de fra før vanskelige trafikk- og parkeringsforholdene.

#### *Endringer i omliggende strøk*

Det vil være urimelig å omtale denne delen af Nygårdstangen uten også å se litt på hva som har skjedd i de nære omgivelser de senere år.

Studieområdet er tilnærmet trekantformet, med en kort side mot nord. Mellom denne og sentrum ble byens konsert-hus, Grieghallen, reist på slutten av 60-tallet. Delvis som en følge av dette byggverket, ble et helt tilgrensende kvartal revet. Deler av denne tomten skal senere bebygges, men til i dag foreligger ingen godkjendte utbyggingsplaner. Grieghallen og de fremtidige aktiviteter som blir lokalisert i resten av det kvartalet, kan komme til å gi positive ringvirkninger for resten av Nygårdstangen. Myndighetene må i alle tilfelle vurdere en eventuell rehabilitering av studieområdet i lys av dette.

I sør-vest grenser området opp mot Nygårdshøyden, hvor Universitetet både har flyttet inn i ombygde bolighus og til dels reist monumentale moderne »betongklosser«. For denne nabo har Nygårdstangen størst betydning ved å kunne fungere som boligstrøk for såvel studenter som ansatte.

Det er likevel på østsiden, at de store forandringer har skjedd og skjer. I 1978 ble den nye innfartsåren mot Sentrum åpnet. Denne ledet en betydelig del av biltrafikken bort fra Nygårdsgaten og går nå utenom studieområdet. Dette er bare et første byggetrinn, som senere vil bli utvidet med et større flerplankryss hvor trafikken fra de nordre bydeler vil bli ledet inn via en tunnel-løsning. I tilknytning til dette krysset, er det også planlagt reist et større parkeringshus med plass til over 1500 biler. Dette er i første rekke tenkt å skulle fungere som et alternativ til gateparkering for handlekunder i sentrumsbutikkene.

Det forhold, at en gangavstand på 1000 til 1500 meter ikke blir akseptert av slike kunder, har nok ikke de beslutende organer vært oppmerksomme på i planleggingen av dette anlegget. Men selv om parkeringshuset blir en fiasko med hensyn på å skulle avlaste Sentrum, kan det likevel gi positive virkninger for Nygårdstangen som sådan. Det siktes da ikke minst til alle de mange firma knyttet til oljeutvinningen, som alt er etablert, eller som skal flytte inn i nybyggene mellom studieområdet og den nye innfartsåren. For disse er den nåværende knapphet på parkeringsplasser en alvorlig hemsko. Ved å kunne henvisse til et slikt alternativ vil det også være langt lettere å innføre restriksjoner på »fremmedparkering« i boligområdene på Nygårdstangen.

#### OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER

Innledningsvis ble det pekt på at det funksjonelle bysentrum i praksis vil være avgrenset av hva den gjennomsnittlige bybruker til fots aksepterer som sitt bevegelsesområde. Dette har vist seg å ligge innenfor en sirkel med radius på 5-600 meter, og for de fleste bybesøkere på handletur, vil sentrum i denne sirkel være å finne i byens kjerneområde. Områder, som ligger lenger ute enn 6-800 meter fra HGVP, vil derfor ikke kunne betraktes som lokaliseringssteder for funksjoner som retter seg mot de store fotgjengerstrømmer.

Bortsett fra butikker av en slik art at deres kunder bevisst oppsøker dem, vil de fleste handlende i områder utenfor sentrumskjernen i første rekke være avhengig av de lokalt bosatte, pluss en del av de som evt. har sin arbeidsplass der. Når så folketallet synker, eller arbeidsplassene forsvinner i et område, svikter også kundegrunnlaget for nærbutikkene. Dette forsterker så i neste omgang de negative tendensene som bl.a. fører til at etterspørselen etter leiligheter og ertvervlokaler synker. Det relative leienivå faller som en følge av det etter hvert til under det nivå som er nødvendig for å bære kostnadene med et skikkelig vedlikehold.

Blir slike områder i forfall også utsatt for sterke trafikkbelastninger, kan overgangen til å være slumstrøk raskt bli et definisjonsspørsmål.



Fig. 18. Kan dette leiegårdsmiljøet, som har mange positive kvaliteter, rehabiliteres til å gi fullgode, attraktive og sentrumsnære boliger?

Fig. 18. Can this brick tenement environment, which has many positive qualities, be restored to give adequate and attractive residences close to the town centre?

Nygårdstangen har en beliggenhet i forhold til sentrums-kjernen som gjør at området funksjonelt sett ikke kan integreres i denne. Tallet på såvel bosatte som arbeidsplasser er nå så redusert, at den resulterende forslumningsprosessen for lengst har satt inn. Noe må gjøres, og det raskt.

Et første mål må være å få stabilisert befolkningen, og deretter forsøke å øke den ved bl.a. å få inn barnefamilier. På den måten kan det også skapes et nytt grunnlag for nærbutikker og andre servicefunksjoner i området. Dersom dette lykkes, kan deler av området utvikle seg til å bli et interessant boligstrøk for mange av dem, som i dag har sin arbeidsplass i eller nær opp til denne bydelen.

En rekke forutsetninger synes å måtte tilfredsstilles for at en slik utvikling skal kunne komme i gang:

- Deler av området må øremerkes (reguleres) til boligformål. Resten frigis i sin helhet til ervervsvirksomhet.
- Boligkvartalene forsøkes knyttet sammen til et større sammenhengende nabolag uten, eller med minimal lokal biltrafikk.
- En del bebyggelse må rives for å skape større utearealer. Det samme kan oppnåes ved å stenge av enkelte gateløp. Slik oppnår en også å gi barn bedre lekemuligheter.
- Beboerne må skaffes skikkelige parkerings- eller garasjeplasser, fortrinnsvis i nyanlegg under gatenivå. Dette kan la seg realisere f.eks. i forbindelse med en del sanering, som vil være nødvendig for de dårligste bygningenes vedkommende.
- Den gjenstående boligmasse må så opprustes og moderniseres til en standard, som gjør strøket attraktivt for potensielle innflyttere.
- I boligområdene må næringsvirksomhet forsøkes begrenset til kun å dekke det lokale servicebehov.
- Ervervsområdet må gis skikkelig adkomst uten å komme i konflikt med bolig-nabolaget. I så fall kan det meste av de

typer virksomheter som i dag holder til her, fortsette sin aktivitet.

Sett i sammenheng med de tilgrensende strøk, bør altså »vår del« av Nygårdstangen kunne rehabiliteres til å bli både et verdifullt, sentrumsnært boligområde, og et sted hvor en rekke næringsvirksomheter kan ha sin naturlige lokalisering.

(De fleste fotografier i denne artikkel er tatt av Kjell Helge Sjøstrøm, Geografisk Inst./NHH, Bergen.)

#### SUMMARY

*Functional changes in Nygårdstangen – an area adjacent to the core of Bergen.*

The article first gives a brief presentation of Bergen, the capital of Western Norway (fig. 1 and 2). Then the author contends that the core area of any town is limited by the city-users' resistance to walking long distances in connection with shopping trips. Generally this movement space will be found within a range of 5-600 meter from PLVI.

Formerly, when on foot for the most part were the means of transport, the whole town occupied an area of 1000 meters in mean diameter (fig. 3). Perception of accessibility in fact also varies for shorter distances, as shown in fig. 4.

Fig. 5 shows the fall in tax values for real estate along the traverses on the map in fig. 6 with increasing distance from PLVI, in the same manner as the graph for perceived accessibility. The boundaries on fig. 6 outline areas where the tax values for real estate are respectively  $\geq 80\%$ ,  $\geq 50\%$  and  $\geq 10\%$  of PLVI. The 10% boundary corresponds closely to that of the CBD identified in other studies.

This pattern of internal differentiation is reflected in owners' decreasing ability to maintain and renew buildings. This allegation is documented in a study of Nygårdstangen, a neighbourhood adjacent to the CBD (fig. 7). The area contains a mixture of mainly brick tenements and commercial buildings. Up to now it has also been subject to heavy traffic. Population (fig. 11) and employment (table 1) have decreased seriously since the 1950's. Distance to the town centre is considered too far for this area to act as an integral part of the CBD. Shops and other services are mainly based on the custom of residents. Regular customers disappear as the population declines. This results in closures, and the whole area is marked by recession and partial decay.

The study area lies next to the University of Bergen and to the part of town where most oil development firms are established. A new highway rerouted most of the throughtraffic to bypass the area. In this connection a large car-park building is planned.

Considering expanding activity nearby, it should be possible to restore parts of Nygårdstangen to attractive residential areas. The remaining parts can then be earmarked for business.

To manage this, the residential blocks should be interconnected to create larger neighbourhoods. Some streets will have to be closed for traffic, and a few buildings will have to be cleared to create amenity space. In connection with clearance of the most miserable buildings, car parks and garages may be constructed below street level. All traffic must bypass the residential neighbourhoods, at the same time as the business area must be given proper accessibility. The remaining housing will have to undergo radical modernizing to make it an attractive and prosperous residential area.

#### LITTERATUR:

- Davies, D. H., 1965: Land Use in Central Cape Town: a study in urban geography. Cape Town.
- Hageberg, M. B., 1980: Bergens indre differensiering – analysert ved hjelp av geodata. Geografisk Inst. Universitetet i Oslo, Oslo.
- Helvig, M. og Hageberg, M. B., (red.), 1977: Søkelys på Bergen Sentrum. Geografisk Inst. NHH/UiB. Bergen
- Ingram, D. R., 1971: The Concept of Accessibility: A Search for an Operational Form. Regional Studies. Vol. 5, pp. 101-107.
- Sund, T., 1947: Bergens Byområde og dets geografiske utvikling 1900 – 1940. Geografisk Inst./NHH Bergen.

## Förnyelse av äldre arbetsområden i Göteborg

ANDERS TÖRNQVIST

Törnqvist, Anders: Förnyelse av äldre arbetsområden i Göteborg. Geografisk Tidsskrift 83: 60-64. May 1., 1983.

*A recently started research and development project at Chalmers Institute of Technology in cooperation with the City of Gothenburg is presented. Background research on the physical and economic status of old industrial districts in Sweden shows the need for renewal. Difficulties and possibilities are analysed. A two-phase negotiation strategy involving the landowners, the firms, the employees and local government branches is outlined.*

Anders Törnqvist, arkitekt SAR, technical director, Solna AB, Södra Långgatan 22, S-171 49 Solna.

Några kanske undrar över, varför en konsult från Stockholm skall tala om förnyelse av arbetsområden i Göteborg. Det är som ni förstår en känslig fråga. Bakgrunden är den, att Mari Broman från Näringslivssekretariatet i Göteborgs kommun, som har arbetat med förnyelsesfrågor och skall fullfölja detta i det forsknings- och utvecklingsprojekt, som här presenteras, inte kunde vara med på konferensen. Eftersom jag, som tidigare sysslat med återanvändning av äldre industribebyggelse, också är knuten till projektet, ersätter jag henne. Jag skall börja med att ge en allmän bakgrund till problematiken och visa exempel på äldre arbetsområden av olika typ.

#### ÄLDRE ARBETSOMRÅDEN I SVENSKA TÄTORTER

Johansson & Strömquist (1979) har genomfört en statistisk analys av praktiskt taget samtliga industrikoncentrationer i svenska tätorter. De undersökta 280 områdena i ett tjugotal tätorter svarar för ca en tredjedel av industrisysselsättningen i landet. En tredjedel av dessa områden började bebyggas före 1920, och en annan tredjedel etablerades efter 1950. Omkring hälften av områdena är centralt belägna i tätorten och två tredjedelar har direktanslutning till huvudvägar och/eller järnväg. Analys av de ekonomiska förhållandena visar, att den äldre tredjedelen av områdena har förhållandevis:

- större antal arbetsställen
- större variation i arbetsställets storlek
- större andel lågproduktiva arbetsställen
- större andel olönsamma arbetsställen

Att arbetsområden åldras, är en oundviklig företeelse. Marken blir fullbyggd, trängsel och ömsesidiga störningar mellan verksamheterna uppstår. Gatubredder, teknisk försörjning, tomtindelning, lokalutformning m m tillfredsställer inte de krav, en produktionsteknisk utveckling i