2024-07-10

Detaljplan för Berga centrum (Laken 3 m.fl.)

SAMRÅDSYTTRANDE

Som landskapsarkitekt förundras jag över Linköpings kommuns förslag till fortsatt exploatering av Berga centrum: sex- och åttavåningshus med minimala bostadsgårdar, i flera fall knappast någon gårdsmiljö alls. Små barn som ska bo här kommer att leva som hönsen på de flesta av äggkartongerna: frigående inomhus, dock utan tillgång till utevistelse.

Så här dåliga förutsättningar för en god utemiljö fick inte något bostadsområde i Linköping från det kritiserade Miljonprogrammets dagar.

Min erfarenhet efter 37 år som yrkesaktiv stadsplanerare är att en så hård exploatering som den som nu föreslås med tiden resulterar i trista och slitna bostadsmiljöer, låg status, utflyttning av butiker och verksamheter och – goda möjligheter till utanförskap. Det är inte vad en stadsdel som plågas av segregation och gängmord behöver.

Genom en alltför hög exploateringsgrad omöjliggör detaljplanen en utemiljö som tillgodoser barns behov. Planhandlingarna diskriminerar barn till förmån för exploateringsintresset.

Fastighetsägarna Heimstaden och ICA bör ha intresse av att minimera de ekonomiska riskerna med projektet. Tillsammans med dem har kommunen nu ändå möjlighet att inför nästa skede i planprocessen ta fram ett bättre, mer hållbart planförslag.

Om man däremot väljer att gå vidare med planen i nuvarande skick så bör den anmälas till såväl Barnombudsmannen som Diskrimineringsombudsmannen. Kommunen har dessutom gjort formella fel som lär resultera i framgångsrika överklaganden från berörda fastighetsägare och grannar.

1. Extremt hård exploatering

Planförslagets sämsta egenskap är den på tok för höga exploateringsgraden. Den nyss genomförda planen i kvarteret Lavinen (mellan Berga centrum och Minnesparken) är ett belysande exempel i 7-11 våningar. Alla som passerar det området inser att det är fråga om en orimligt tuff bostadsexploatering, och redan det projektet strider mot målet i kommunens arkitekturprogram att *respektfullt* anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga, som har en helt annan skala och karaktär – ett mål som man allt oftare struntat i på senare år.

Om den nu föreslagna planen genomförs blir helheten i Berga ännu värre.

Förslagets planbeskrivning innehåller många värdepositiva ord men tyvärr inga beräkningar eller grunddata om den föreslagna bostadsbebyggelsens täthet eller kvalitet på utemiljö som kunde ge boende, allmänheten, politiker, verksamhetsutövare, butiksinnehavare, grannar, fastighetsägare, byggherrar och långivare – banker och kreditinstitut – en möjlighet att bedöma rimligheten i en så hårdhänt exploatering.

Ett vanligt, etablerat sätt att beräkna täthet i byggd miljö är exploateringstalet, det vill säga summan av arean på alla våningsplan dividerat med tomtens, fastighetens eller kvarterets yta. Några exempel:

En villatomt på 1000 kvm med en enplansvilla på 100 kvm har exploateringstalet 0,1. Om villan har två plan på vardera 100 kvm blir exploateringstalet 0,2, och så vidare.

Rosengård känner de flesta till som ett hårdexploaterat, särskilt utsatt bostadsområde i Malmö. Kvarteret Herrgården i Rosengård har exploateringstalet 0,9. Som jämförelse har Gamla staden i Malmö innerstad exploateringstalet 1,8 (källa: *Täthet i Malmö*, planeringsunderlag från Malmö stadsbyggnadskontor, Ulrike Donnerhack 2018). Det motsvarar ett 18-våningshus på

villatomten ovan.

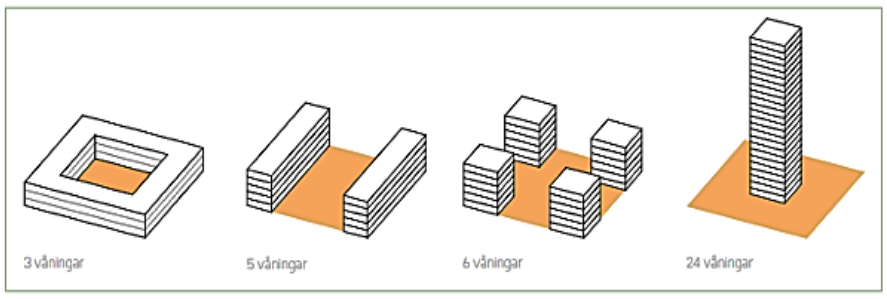
Ett exploateringstal för bostadsbebyggelse på 1,5-2,0 är alltså högt, men det förekommer bl.a. i äldre innerstadskärnor.

FN:s organ för boende- och stadsbyggnadsfrågor, UN Habitat, rekommenderar ett exploateringstal på högst 2,0 från hållbarhetssynpunkt. Ett exempel på ett extremt tättbebyggt innerstadsområde är Gamla Stan i Stockholm, med exploateringstal på 4,3 (källa: *Täthetens dimensioner – en analys av vad som menas med en tät stad*, KTH Petra Karlsson 2018).

Så vad kan exploateringstalen tänkas bli i den föreslagna bebyggelsen vid Berga centrum? Jag har inte tillgång till grunddata, och jag anser inte att det är min sak att räkna fram dessa siffror – istället borde Linköpings kommun ha gjort det för länge sedan – men med stöd av planbeskrivningens illustrationer bedömer jag att exploateringstalen för den föreslagna nya bebyggelsen kommer att bli mycket höga: över 3,0 och kanske ända uppemot 5,0 i vissa av planens kvarter.

Det rör sig alltså om extremt höga exploateringstal och en skala på bostadsbebyggelse som i princip är främmande för Linköping. Rosengård framstår som glesbebyggt i jämförelse.

Exploateringstal är inte den enda aspekten av betydelse för utemiljöns kvalitet. Befolkningstäthet, andel kvartersmark,



Fyra exempel på kvarter med olika fördelning av bebyggelse, där samtliga har ett kvartersexploateringstal på 2,0. Källa: *Mäta stad*, Alexander Ståhle m.fl. 2016, Spacescape. Rapporten redovisar mått, riktlinjer och analysmetoder för offentliga platser, gaturum, privata utemiljöer och bebyggelse.

andel allmän platsmark, tillgång till friyta per invånare, tillgänglighet och avstånd till grönyta, andel hårdgjord yta, våningsantal, antal bostäder och andel hyres- respektive bostadsrätter är exempel på andra parametrar som borde beräknas och redovisas i planhandlingarna för att ge en uppfattning om rimligheten i den föreslagna exploateringen.

2. En plan som diskriminerar barn

Synen på barn i Sverige har med tiden blivit alltmer negativ: barn är till besvär, har ADHD, bråkar i skolan, missbrukar och medför allt större kostnader, både för föräldrarna och för samhället i form av barn- och mödravård, skola, barnomsorg och allt grövre kriminalitet.

Överdriver jag nu? Inte alls. Statistiken tydliggör denna negativa syn. För att en befolkning ska förbli stabil och pensionärerna kunna försörjas (och så småningom vårdas) behövs födelsetal på minst 2,1 barn per kvinna, men i det nya, barnnegativa Sverige är den siffran 2023 nere i 1,4 – den lägsta någonsin. Vi kommer därför snart att ha befolkningsminskning i landet. Ett säkert tecken är att skolor och förskolor läggs ner, eftersom lägre födelsetal gör att det omedelbara behovet av skolor minskar. Det ger lägre kostnader för samhället just nu men är en förödande dålig affär på längre sikt.

Även om antalet barn minskar borde samhällets totala budget för barnrelaterade frågor öka eller åtminstone bibehållas på samma nivå, så att vi investerar desto mer per capita i de allt färre barn vi har och visar unga familjer att barn faktiskt är uppskattade och behövda, inte en belastning för samhället.

Den negativa synen på barn har smittat av sig på planförslaget för Berga centrum. Bebyggelsens utformning i kombination med den extremt höga exploateringsgraden gör att nästan all tomt-/fastighetsmark intill bostadshusen kommer att tas i anspråk för byggnader, garage, bilparkering, cykelparkering, sophantering och tillfarter. Vart ska barnen ta vägen? Inget eller

endast lågkvalitativt gårdsutrymme – till exempel ovanpå underjordisk parkering – återstår för lekplatser, sittplatser och samvaro med rimliga krav på bullerskydd, utrustning, solbelysning och skugga. För de mindre barnen, som har ett grundläggande behov av tillräckligt stora och högkvalitativa platser för lek i direkt anslutning till bostaden återstår att likt hönsen på äggkartongen vistas inomhus.

I kommunens planhandlingar inklusive den sociala konsekvensanalys som ingår påstås motsatsen: att gårdsmiljöerna kommer att bli trivsamma, skyddade, värdefulla, gröna och tillräckliga. Data som stödjer dessa påståenden redovisas inte, och verkligheten kommer med säkerhet att bli en annan: den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att bli olämplig för barn.

Linköpings kommun återger i planhandlingarna omfattande citat ur och hänvisningar till Barnkonventionen, sannolikt menade att uttrycka en ambition som tyvärr inte tillåts få genomslag i planförslaget.

Enligt konventionen, som även införts i svensk lag, räknas alla under 18 år som barn. I detaljplanens sociala konsekvensanalys kan man läsa att det ***inte*** har varit detaljplanens mening ”att det ska skapas platser för barn som till exempel ytor för lek och aktiviteter i direkt anslutning till centrumet”. Men den föreslagna bostadsbebyggelsen blir ju en integrerad del av Berga centrum, så borde inte även barns behov tillgodoses där?

Ungdomar – jag uppfattar att kommunen här menar något större barn – anses orsaka problem, som man vill motverka i detaljplanen. Den väderskyddade galleriagången i Berga centrum ska byggas bort och ersättas med entréer utifrån; den försvinner alltså som mötesplats för ungdomar, en förändring som kommunen uppfattar som önskvärd. Vart ska ungdomarna då ta vägen? Planhandlingarna ger inget svar, men man påpekar en ”risk att sittplatser utomhus tas över av ungdomar så att andra inte vill eller vågar vistas där”.

Är alltså ungdomar – något större barn – bara till bekymmer för kommunen, vare sig de vistas inomhus eller utomhus?

Under ”den tidiga dialogen” har det enligt planbeskrivningen ”kommit in många önskemål ----- om platser för bollsporter och liknande, men det bedöms inte som lämpligt att förlägga den typen av ytor vid stadsdelscentrumet”. Det finns några få grönytor i planområdet som enligt den sociala konsekvensanalysen ”idag eventuellt nyttjas av barn för lek och vistelse”. Dessa ytor föreslås emellertid bli ianspråktagna för sex- och åttavåningsbebyggelse i detaljplanen.

Resonemanget i planhandlingarna illustrerar hur kommunen prioriterar den mycket tuffa exploateringen och diskriminerar barns behov och önskemål. Om man väljer att efter samrådet gå vidare med detaljplanen utan genomgripande förbättringar bör kommunen därför anmälas för granskning hos såväl Barnombudsmannen som Diskrimineringsombudsmannen.

3. Berga centrum – en riskabel investering

Genomförandet av detaljplanen – utbyggnad av allmän plats och kvartersmark – kommer att pågå under den närmaste tioårsperioden. Linköpings befolkning ökar fortfarande 2024, men ökningstakten har bromsat in på senare år. Med minskad flykting- och anhöriginvandring och allt lägre födelsetal verkar det troligt att tillväxttakten kommer att minska ytterligare framöver (vilket dock inte är kommunens officiella uppfattning).

Hur påverkar detta efterfrågan på nyproducerade, dyra hyres- och bostadsrätter? En så hårdexploaterad bostadsmiljö och lågkvalitativ utemiljö som föreslås här riskerar att bli alltmer svårsåld. Köpare av bostadsrätter bör tänka flera gånger innan man slår till. Exploatörer som vill investera i byggrätter i den här detaljplanen bör i det här läget ställa krav på en genomgripande omarbetning av planen, åtminstone om man har krav på

lönsamhet i projektet.

Nyckeln till framgång med bostadsutveckling i Berga stavas ATTRAKTIVITET och KVALITET. Då måste exploateringstalen ner rejält och bebyggelsen och utemiljön få en bättre utformning.

Motsvarande riskbedömning bör rimligtvis gälla för bostadsexploatören Heimstaden, för ICA, som äger butikscentrumet, och för banker och andra kreditinstitut som förväntas låna ut pengar till exploateringen och bostadsrättsköparna. Både Heimstaden, ICA och bankerna bör vara uppmärksamma, så att man minimerar riskerna och inte hamnar i ett lågkvalitativt och kanske olönsamt problemprojekt.

4. Kvarter 7 – mycket olämpligt

Kvarter 7 i detaljplanen sticker ut som extra olämpligt för bostäder. Det utgörs av en befintlig bensinstationstomt i korsningen Söderleden/Vistvägen, kraftigt bullerstörd av de båda trafiklederna och med en bergvägg som närmaste granne. *Between a rock and a hard place*, således. Här föreslås i detaljplanen ett bostadshus i sex våningar på minimal tomt, med gårdsmiljö ovanpå underjordisk parkering. Det är som upplagt för ett lågkvalitativt boende och en mycket dålig miljö för barn.

Befintlig infart från Söderleden till Högdalsgatan ska stängas, istället ska man nå kvarter 7 genom infart via Älgvägen, 900 m längre söderut! Det innebär att en boende som kommer från stan i bil på Vistvägen och passerar strax nedanför sitt köksfönster fortfarande har 1,8 km kvar att köra innan han är hemma. Det är ungefär lika långt som att åka från Berga centrum till Grindgatan i Blästad. Problemen kommer även att drabba alla som bor vid Högdalsgatan.

5. Flytta inte busshållplatsen

Enligt planhandlingarna önskar Östgötatrafiken flytta busshållplatsen Berga Söderleden på Vistvägens norra/östra sida till någonstans norr/väster om Söderleden.

Alla med erfarenhet av fysisk planering av hållplatser, terminaler och stationer vet att det är mer kundvänligt och lättillgängligt för resenärer när busshållplatser anordnas mitt emot varandra vid en gata, än när de ligger på ömse sidor om en korsning. Det blir färre korsningspunkter där man ska vänta på grön gubbe, kortare gångavstånd, närmare och säkrare väg på kvällen till cykelstället där man parkerade cykeln på morgonen m.m.

Jämfört med andra regionala kollektivtrafikbolag är Östgötatrafikens kostnadstäckning från biljettförsäljning låg – bara 29 % 2023 – så bolaget behöver bibehålla kundvänliga lösningar för att försöka attrahera alla resenärer de kan få. Linköpings kommun, som betalar en mycket stor del av återstående 71 % av kollektivtrafikens kostnader, bör därför inte tillmötesgå Östgötatrafikens önskemål att flytta hållplatsen.

6. Plansamråd med brister

Att lyckas eller misslyckas med Bergas utveckling är strategiskt avgörande för framtiden i hela södra Linköping. Det är därför en fråga som berör alla linköpingsbor och får kommunalekonomiska konsekvenser som påverkar oss alla.

Ett kriterium för ett fungerande medborgerligt samtal i planprocessen är tillgången till transparent, fullständig och pedagogisk information. Det nu genomförda plansamrådet möter inte det kriteriet. Samrådsmöte har exempelvis inte hållits, istället har man haft ett så kallat öppet hus – utomhus – vid cafébord med lösa papper, avbrutet av ösregn.

Hur ska allmänheten kunna bidra med välinformerade synpunkter i en så komplicerad fråga utan att ett ordnat, offentligt möte hålls? Inomhus, med samlad föredragning och möjlighet för alla att ställa frågor och höra svaren.

Med vänlig hälsning



Michael Porath
Myrstigen 9
58731 Linköping
mickeprat@gmail.com