Berga centrum

OBEFOGADE KROKODILTÅRAR

Att Heimstaden och ICA m.fl. pausar detaljplanen för Berga centrum är inte ”bekymmersamt”, som kommunalrådet Stefan Eriksson (M) påstår. Tvärtom skapar det en möjlighet att undvika ännu ett misslyckat stadsbyggnadsprojekt i Linköping genom att göra om och göra rätt.

Enligt Heimstaden är marknadsläget och de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion utmanande.

Ett annat sätt att uttrycka det är att de otrivsamma bostäder som byggmästarna tidigare producerat med stöd av Linköpings kommuns undermåliga, överexploaterade detaljplaner har blivit svårsålda.

Låg boendekvalitet

För 5–10 år sedan kunde byggarna fortfarande för miljoner kränga nyproducerade lägenheter med bristfällig boendekvalitet.

Till exempel: lägenheter i marknivå, med fönster bara mot norr, utan solbelysning, oskyddade mot insyn, med cykelvägen utanför fönstret, i slagskugga från grannhuset och/eller med usel eller obefintlig gårdsmiljö.

Jag visar några exempel här. Om jag lämnat in en övningsuppgift på grundkursen i landskapsarkitektur 1973 med sådana förslag hade jag fått underkänt på grått papper.

Nybyggda bostadsmiljöer



Ny bostadsgård på parkeringsdäck i Berga. Oanvändbar för grönska och lek.



Ny bostadsgård i södra Linköping: en grusad parkeringsplats. Här saknas allt som behövs för små barns lek och utveckling: lekplats, grönska och ytor för lekar och bollspel.



Ny bostadsmiljö i Linköping. Bottenvåningen ligger en meter under gatan, så förbipasserande har fri insyn i lägenheterna. De boende lever med persiennerna nerdragna.

2000-talets tristaste lägenheter har köpts av unga, oerfarna människor som hoppats att bostadsrätter alltid skulle kunna säljas med vinst. Men idag säljs de tyvärr med förlust. Istället för en knuff framåt i bostadskarriären ger försäljningen en skuld att ta med sig vidare i livet.

Är det konstigt att generationerna Y och Z (födda efter 1981) inte tycker sig ha råd att skaffa barn?

Barnen betalar priset

Det är ytterligare en sådan usel detaljplan som Linköpings kommun presterat för Berga centrum, vilket jag påpekade redan i mitt yttrande över planen 2024 (länk: yttrande detaljplan Berga centrum, juli 2024)

Kommunen föreslår sex- och åttavåningshus med minimala bostadsgårdar, i flera fall ingen gårdsmiljö alls. Små barn kommer att leva som hönsen på äggkartongerna: frigående inomhus, dock utan tillgång till utevistelse.

Så dålig utemiljö har inte något bostadsområde i Linköping från det kritiserade Miljonprogrammets dagar.

Extremt hård exploatering

Exploateringstalet E – kvoten mellan alla våningsplanens sammanlagda yta och den bebyggda tomtens yta – är ett vanligt, etablerat mått för att jämföra bostadsområdens exploateringsgrad.

Några exempel:

Ett hus med bottenytan 100 kvm på en 1000 kvm tomt har E = 0.1. Ett niovåningshus med samma bottenyta på samma tomt har E=0,9, samma som kvarteret Herrgården i det kända bostadsområdet Rosengård i Malmö.

I innerstadsmiljöer i Sverige förekommer höga exploateringstal som E=1,5–2,0. Gamla Stan i Stockholm är en av Sveriges mest hårdexploaterade miljöer med E=4,3.

Linköpings kommun redovisar inte exploateringstal, men det går att räkna ut dem i detaljplanen i Berga. De skulle bli över E=3,0 och ända uppemot E=5,0 i vissa kvarter.

Det är alltså extremt hög exploateringsgrad och en skala på bebyggelse som är främmande för Linköping. Rosengård och Skäggetorp framstår som glesbebyggda i jämförelse.

En så hårdhänt exploatering resulterar med tiden i trista och slitna bostadsmiljöer, låg status, utflyttning av butiker och verksamheter samt utanförskap. Det är inte vad en stadsdel som plågats av segregation och gängmord behöver.

Michael Porath
Landskapsarkitekt och stadsplanerare