

# Fritidshusområden i förändring

En studie av två områden i Stockholms län



*Cecilia Pantzar*  
*Niss Maria Legars*  
*Andreas Lindblad*  
*Ulrika Sahlsten*

Rapport 2010:6



# Fritidshusområden i förändring

En studie av två områden i Stockholms län

*Cecilia Pantzar*  
*Niss Maria Legars*  
*Andreas Lindblad*  
*Ulrika Sahlsten*

Rapport 2010:6

Omslagsbild: Tillbyggt fritidshus i Söder Grävlingsberg. Foto: Niss Maria Legars, bildnr lp20100011.

Rapporten finns i PDF-format på adressen  
<http://stockholms.lans.museum/>

© Stockholms läns museum  
Produktion: Stockholms läns museum  
Fotografier: Niss Maria Legars (om inte annat anges)  
Redaktionell bearbetning: Åsa Lundström

Allmänt kartmaterial: Lantmäteriverket. Medgivande 97.0133

Nacka 2010

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>7</b>
Bakgrund	7
Syfte	7
Metod och källor	8
<b>Fritidshusen genom tiderna</b>	<b>11</b>
Sportstugan och fritidshusområden	12
Stugans utformning	13
Sportstuge- och fritidshusområdenas utbredning	15
Förändringen av fritidshusområden	17
<b>Lagar och regleringar</b>	<b>19</b>
Regionplan 2000	20
RUF5	20
<b>Fallstudieområden</b>	<b>22</b>
Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg - Nacka kommun	23
Norra Kopparmora - Värmdö kommun	31
<b>Djupstudie av två områden - Norra Kopparmora och Söder Grävlingsberg</b>	<b>37</b>
Kommunens planering	37
Synen på förändring	37
Rutiner för planarbete och handläggning	38
Vad innebär de studerade detaljplanerna?	40
Förhållningssätt till kultur- och naturvärden	43
<b>Boendeperspektiv</b>	<b>45</b>
Val av boendemiljö	45
De individuella behoven och permanentiseringens följder	46
Upplevelsen av förändringen	47
Byggnader i plan och verklighet	48
Bevarandevärd - men vad?	52
Tidsanda och individuell smak - inom ramen för regelverket	53
Gestaltningprogram och områdesrestriktioner	58
Priser på hus och tomter	60
<b>Slutsummering</b>	<b>62</b>
Prioritering	62
Tydliga planbestämmelser	62
Byggnad och tomt	62
Landskapsbilden	63
Planarbete - enkelt eller inte?	64
Information	64
Antikvariska rekommendationer och ställningstaganden	65
Individuella behov och tolkningsutrymmet	65
<b>Slutsatser</b>	<b>66</b>
Metoder att lyfta fram kulturmiljöfrågor i kommuner	66
Planregleringar som kan gynna bevarandet av kulturmiljövärden	67

<b>Intervjuer</b>	<b>68</b>
Nacka kommun	68
Värmdö kommun	68
Boende	68
Övriga	68
<b>Käll- och litteraturföreteckning:</b>	<b>68</b>
Arkivhandlingar från kommuner och plandokument	70
<b>Bilaga 1 – Övriga fyra områden</b>	<b>72</b>
Årsta havsbad - Haninge kommun	72
Glömsta - Huddinge kommun	73
Grönstakolonin, Trolldalen – Lidingö kommun	74
Svinninge - Österåkers kommun	75
<b>Bilaga 2 – Frågelista till boende</b>	<b>76</b>

# Inledning

Stockholms läns museum har under åren 2008-2009 genomfört studien - ”Fritidshus i förändring”. Projektet är finansierat med statliga medel från Länsstyrelsen i Stockholm. Bakgrunden till arbetet är att allt fler fritidshusområden brukas för permanentboende. Under perioden 1991-2004 förändrades användningen av omkring 15 000 fritidshus i Stockholms län. En grundläggande orsak till förändringen är en växande befolkning i storstadsregionen, vilket leder till en pressad bostadsmarknad och ett stigande intresse för mindre exploaterade närområden<sup>1</sup>.

## Bakgrund

Av landets 1319 fritidshusområden finns 332 i Stockholms län. Merparten är lokaliserade i den inre och yttre skärgården. Flest fritidshus finns i kustkommunerna Norrtälje, Värmdö, Haninge, Österåker och Nacka. Samma kommuner har även störst andel fritidshus som omvandlats till permanenta bostäder. Omvandlingsfrekvensen är särskilt hög i Norrtälje och Värmdö.<sup>2</sup>

Fritidshusområden består av enkla hus tänkta att användas en begränsad tid av året. När bruket övergår i permanentboende ställs högre krav på husens standard och områdets infrastruktur. Förändringsprocessen inverkar på områdenas kultur- och naturvärden genom att bebyggelse och miljö anpassas till nya förhållanden. Omvandlingen av fritidshusområden är ett faktum för många kommuner, som också är ansvariga för att möta denna utveckling. I planeringsarbetet för att omvandla fritidshusområden är ofta startpunkten att anordna kommunalt vatten och avlopp<sup>3</sup>. Eftersom en omvandling ofta får till följd att områdets karaktär förändras är det viktigt att kommunerna redan i planeringsskedet förhåller sig till det aktuella områdets kulturmiljövärden. Finns det värden som är väsentliga att bevara och vilka möjligheter finns att ta hänsyn till dessa i en detaljplanering?

## Syfte

Huvudsyftet med studien är att undersöka hur den kommunala planeringen ser ut för fritidshusområden som står inför en omvandling. Ett av delmålen har varit att bygga upp ett kunskapsunderlag som belyser förändringsprocessen och dess orsaker. Med utgångspunkt från dessa iakttagelser och konkreta exempel vill vi belysa om, och i så fall hur, en förändring av fritidshusområden kan ske med hänsyn till bebyggelsens och områdets ursprungliga karaktär. Ambitionen är att försöka lyfta fram exempel på arbetssätt som bidrar till en varsam omvandling av fritidshusområden. Fallstudien från de två utvalda områdena utgör underlag för en analys av vilka faktorer som kan inverka på hanteringen av en omvandling. Huvudfokus ligger på vilka metoder som kan främja ett förvaltande av fritidshusområdets kultur- och naturvärden.

---

<sup>1</sup> SCB Pressmeddelande 20050429

<sup>2</sup> SCB Pressmeddelande 20061129

<sup>3</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

I omvandlingsprocessen av ett område spelar de boende en avgörande roll. Ett delmål har varit att få en bild av hur de boende uppfattar sitt område och sin boendemiljö. I sammanhanget har det även varit angeläget att få en uppfattning om de boendes syn på förändringar till följd av permanentiseringen. Hur hanterar berörda ägare planbestämmelser på fastighetsnivå och generella rekommendationer för området? Rapporten är tänkt att vända sig till såväl byggnadsnämnd som den enskilde.

## Metod och källor

Arbetet består av en inledande översiktlig historik kring fritidshusområdets framväxt och utveckling över tid, både när det gäller planering och bebyggelse. Därefter följer en djupstudie av två utvalda fritidshusområden som baseras på arkivmaterial och intervjuer.

### *Val av studieobjekt*

Studien är avgränsad till fritidshusområden där det sker eller har skett en omvandling. Fritidshusområden som har kommit ifråga är främst belägna i kustbandet och utgör traditionella sportstuge- och fritidshusområden, uppförda enbart i fritidssyfte. I urvalet för djupstudien behandlades därför inte kyrk- och fiskebyar eller andra typer av lantliga områden. Istället begränsades urvalet till de fritidshusområden som ur kommunsynpunkt ansågs vara mest aktuella för omvandling. Studien har således inte inneburit en heltäckande inventering över länets fritidshusområden.

Urvalet av tänkbara förändringsområden genomfördes i flera steg. En inledande utmaning var att lokalisera intressanta fritidshusområden. I SCB:s statistik över fritidshusområden år 2000 avses ett område utanför tätort med minst 50 fritidshus och maximalt 150 meter mellan husen. Av statistiken framgår att 332 av dessa ligger i Stockholms län och omfattar ca 50 000 byggnader<sup>4</sup>. Det ansågs inte möjligt att med utgångspunkt från detta material välja ut två områden som genomgår en omvandling.

I tidskriften Hem i Sverige från 1934 finns en karta som redovisar 37 befintliga eller planerade sportstugeområden i Stockholms län<sup>5</sup>. Genom att skicka ut förfrågningar till kommunerna ville vi se hur många av dessa områden som fanns kvar och som fortfarande nyttjades för fritidsboende. Vissa kommuner svarade inte, andra visste inte vilka områden det handlade om och i några fall fanns områdena inte kvar.

I ett andra skede valde vi att gå igenom samtliga kommuners gällande översiktsplaner. Merparten av dessa innehöll avsnitt om just förändringsområden. Fritidshusområden nämndes även under markanvändning eller vatten- och avloppshantering. I vissa fall överensstämde de med områden nämnda i tidskriften Hem i Sverige. I översiktsplanerna framgick även hur många stugor det fanns i respektive område, och om det fanns kulturhistoriska värden. Några områden valdes ut och skickades till tjänstemännen för utlåtande om huruvida de var re-

---

<sup>4</sup> SCB Pressmeddelande 20061129

<sup>5</sup> Hem i Sverige 1934



presentativa eller ej. Med utgångspunkt från de svar som inkom gjordes ett urval baserat på hur aktuella områdena var för omvandling. En annan viktig delaspekt var förekomsten av ny detaljplan och andra handlingar som t. ex. kulturhistoriska utredningar.

I slutfasen återstod sex fritidshusområden från olika delar av länet Norra Kopparmora, Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg, Årsta Havsbad, Glömsta, Grönstakolonin och Svinninge. Efter samråd med länsstyrelsen föll valet på två områden, Norra Kopparmora i Värmdö och Grävlingsberg i Nacka. Båda är nyligen planlagda för att möta en övergång till permanentboende. De ingår också i två kommuner med många fritidshusområden som står inför ett hårt förändringstryck. Områdena presenteras med historik och förändringsbild. Informationen är framtagen genom egna iakttagelser, gällande översikts- och detaljplaner och andra kommunala dokument. Övriga fyra områden som fanns med i det slutliga urvalet presenteras endast kortfattat i Bilaga 1.

### *Intervjuer*

En central del av projektet har varit att belysa den kommunala planeringen i förnyelseområden. För att få en inblick i kommunarbetet har vi intervjuat tjänstemän och politiker i de valda områdenas respektive kommuner, Nacka och Värmdö. Hur ser arbetsgången ut under en detaljplaneprocess, vad väljer man att reglera med planbestämmelser och hur fungerar detaljplanerna med hänsyn till kultur- och naturvärden? Eftersom en omvandling är nära kopplad till de som bor i området har vi även valt att intervjuar boende i respektive område. Resultatet från intervjuer med kommunanställda och allmänhet redovisas med utgångspunkt från några övergripande frågeställningar kring synen på fritidshusområden och utvecklingen till områden för åretruntboende.

Den del som behandlar allmänhetens tankar och synpunkter kallas för boendeperspektiv, och bygger på intervjuer med de boende. I Norra Kopparmora och Grävlingsberg har sex fastighetsägare intervjuats i vardera område. Intervjuerna har följt en, för ändamålet framtagen frågelista, men har oftast fått karaktären av samtal, där intervjuaren och den intervjuade talat fritt. I Grävlingsberg har dessutom samtal förts med ytterligare två fastighetsägare, dock utan frågelista.

Informanterna har valts ut på olika sätt. I Grävlingsberg har byggnaderna olika skydd i plan, och här var det framförallt av intresse att intervjuar de boende som äger en byggnad som omfattas av q-märkning eller så kallad k-bonus, för att få kännedom om hur de tänkt i dessa frågor och huruvida de utnyttjat k-bonusen. I Norra Kopparmora, där samtliga byggnader står under samma skydd, valdes informanterna ut endast beroende på hur byggnaderna har renoverats. Tre av informanterna har en villa som renoverats så pass mycket att man ur antikvarisk synvinkel kan påstå att den ursprungliga karaktären gått förlorad. De övriga tre har däremot en kopparmoravilla med en mer bevarad karaktär.

I ett första skede sökte länsmuseet kontakt med utvalda husägare genom ett personligt brev med önskan om gensvar, för att kunna boka tid till intervju. Men då

endast en fastighetsägare hörde av sig, visade det sig vara mer effektivt att knacka dörr direkt hos de ägare vi ville komma i kontakt med.

Några av de intervjuade familjerna har bott i området sedan det byggdes, eller har varit där som barn. De har minnen från tiden när området endast användes som fritidshusområde. Intervjuer har också skett med de familjer som kan betraktas som nyinflyttade och som nu bor där permanent. Både permanentboende och fritidsboende har sålunda intervjuats. De flesta intervjuer har skett med en i hushållet, men i vissa fall har båda makarna deltagit.

Vid intervjuer som dessa, utförda med ett särskilt syfte av ett museum, finns risk för att de tillfrågade anpassar sina svar efter det som antas vara efterfrågat av intervjuaren. En vilja att vara tillmötesgående i intervjusituationen. Av respekt för de boendes integritet, har namnen tagits bort för att försvåra identifieringen. Med tanke på att förhållandevis få intervjuer genomförts är generaliserbarheten låg.

Ett antal bygglov har studerats från de valda områdena. Förhoppningen var att kunna följa enskilda ärenden och få inblick i förloppet från planering till färdig byggnad. Genomgången gav dock, i de flesta fall inte så mycket mer av intresse än, en ansökan med byggnationsförslag som prövas mot detaljplanen och beviljas. Endast i enstaka fall kan man, ur kulturmiljösynpunkt, följa mer ingående resonemang i handlingarna.

Stockholms läns museum har tidigare gjort en studie av bostadsområdet Berghem, som publicerats i rapporten ”Berghem är ju ändå Berghem: En studie av ett bostadsområdes förändring under 35 år”. Studien hade två klara angreppssätt, dels ett bebyggelsehistoriskt perspektiv, dels ett etnologiskt perspektiv. Syftet var att redogöra för hur människors skiftande förutsättningar och behov påverkar den byggda miljön. Arbetet redogör även för hur förvandlingen av ett homogent gruppområde till en heterogen miljö har gått till<sup>6</sup>.

Även denna studie har som ambition att belysa ett bredare perspektiv, även om angreppssättet inte har varit rent etnologiskt. Samtliga personer som deltagit i studien har bebyggelsehistorisk bakgrund. Till skillnad från studien över Berghem, där utvecklingen analyseras och presenteras objektivt och förutsättningslöst, ställs materialet från fritidshusområdena i relation till de planbestämmelser eller utpekade kulturvärden området har. Detta har varit nödvändigt för att nå fram till studiens delsyfte; att förstå hur privatpersoner tolkar de värden och restriktioner som kulturmiljövärden och kommunen fastställt.

Syftet med studien ”fritidshusområden i förändring” har, till skillnad från Berghemsrapporten, inte varit att följa *hemmens* utveckling och förändring, utan *bostadens* eller *husets* utformning i relation till miljön, eller områdets karaktär. Denna studie har sålunda ett bredare *kulturmiljöperspektiv*, där de boendes intentioner ställs mot områdets *yttre omständigheter*.

---

<sup>6</sup> Mellander Rönn & Ulfstrand. 2005

## Fritidshusen genom tiderna

Stockholm blev med den tilltagande industrialiseringen under 1800-talet en alltmer trångbodd och bullrig miljö. Stadens arbetare kämpade för mat och husrum samtidigt som de välbärgade i allt högre grad skaffade sig en andra bostad enbart för sommarbruk. En insikt om värdet av naturen och dess välgörande effekt ledde till en stadig ökning av sommarhus under 1800-talets andra hälft. Till en början byggdes sommarhöjen utmed ångbåtstrafikens rutter, men med järnvägens utbyggnad spred sig sommarvillorna allt längre ut i skärgården. Före sekelskiftet 1900 var det främst överklassen som hade råd att låta uppföra eller hyra sommarställen. Så småningom under 1900-talet blev det allt fler som fick råd och möjlighet till ett sommarboende, men då ofta i mer småskalig form.<sup>7</sup>

Ledig tid var en central förutsättning för att förvärvsarbetande människor skulle kunna satsa på ett sommarboende. Ännu omkring sekelskiftet 1900 bestod en ordinär arbetsvecka av upp till 60-70 timmar. Genom reformen om 48 timmars arbetsvecka 1919 gick utvecklingen mot en mer allmänt reglerad arbetstid som gav utrymme för ett nytt begrepp, fritid. Det skulle emellertid dröja innan principen om 48 timmars arbetsvecka kom att omfatta alla och därtill blev betald, det vill säga lagstadgad semester för alla. Genombrottet kom med den första semesterlagen 1938 som befäste två veckors semester. Med semesterlagen fick industriarbetare sin ledighet utökad med minst en vecka om året. För flertalet tjänstemän var reformen inte lika betydande, då många redan hade betald semester genom särskilda avtal med arbetsgivaren.<sup>8</sup>

Under mellankrigstiden ökade det ekonomiska välståndet och allt fler kunde förverkliga drömmen om ett fritidshus. I stockholmsregionen tillfogades äldre sommarvillaområden enklare säsongsbebyggelse i form av koloniområden, friluftsbad, sommar- och sportstugor.<sup>9</sup>

Sommarstugan kan betecknas som en enklare mer folkligt förankrad variant på den tidigare sommarvillan. Ett växande intresse för naturen och en ny inställning till ledig tid lade grunden till sommarboendets uppsving för en bredare allmänhet. Tidiga varianter av dessa feriehushus kallades först söndagstugor och senare friluftsstugor. På kort tid utvecklades dock det som kom att kallas för sportstugerörelsen. Genombrottet kom på allvar under 1920-30-talet. Fenomenet sportstugor förknippades med natur och friluftsliv, men inte nödvändigtvis utövande av sport. I botten fanns en ökad medvetenhet om naturens betydelse för en god hälsa, vilket gjorde att människor tillbringade mer tid i skog och mark. Inledningsvis var detta en trend som främst fick genomslag bland medelklassen.<sup>10</sup> Som en följd av ett alltmer utbrett friluftsliv uppfördes stugor som kunde användas vid dessa tillfällen. Sportstugan skilde sig från den tidigare sommarstugan, då den var vinterbonad för att kunna användas såväl sommar- som vintertid.

---

<sup>7</sup> Phil-Atmer 1998:12

<sup>8</sup> Johansson 1987:451f

<sup>9</sup> Phil-Atmer 1998:14

<sup>10</sup> Phil-Atmer 1998

Sportstuga som begrepp ersattes från omkring 1940 av den än idag använda benämningen fritidshus.<sup>11</sup>

## Sportstugor och fritidshusområden

Sportstugerörelsen som växte fram under 1920-talet hämtade inspiration från både egnahems- och kolonirörelsen. Egnahemsrörelsens grundidé om enskilt ägande av både tomt och hus kombinerades med koloniträdgårdsrörelsens idé om att upplåtelsen av mark skulle ske inom särskilda för ändamålet anpassade områden.<sup>12</sup> Den sistnämnda ordningen gav upphov till begreppet sportstugekoloni, och kan till viss del tyckas strida mot några av sportstugerörelsens grundläggande idéer om närheten till vildmarken. En förklaring till denna komprimerade lösning kan vara stockholmstraktens redan då höga tomtpriser.<sup>13</sup>

I Stockholmsområdet koncentrerades nya fritidsområden främst österut i skärgården och på Södertörn, söder om Stockholm. Tomtpriserna minskade, precis som idag, med det ökade avståndet från Stockholm.<sup>14</sup> Till det moderna fritids-samhällets framväxt under 1900-talets förra hälft hör också säsongsbetonade kollektiva inrättningar som skollovskolonier, friluftsbad och de kooperativt anlagda sommarstäderna. En ny sorts anläggningar som bar en viktig social funktion och årligen utnyttjades av tiotusentals människor.<sup>15</sup>

Redan i slutet på 1930-talet behandlades fenomenet sommarbebyggelse och dess utbredning. Antalet sommarhus i Stockholm uppskattades till 1600. I beräkningen ingick alla sorters sommarbostäder, såväl sportstugor som kolonistugor. Det rör sig både om områden med renodlad sportstugebebyggelse och om områden med en blandning av sportstugor, sommarstugor och egnahemsvillor. Genomgången visar att sommarbostäderna runt Stockholm var väl samlade i den inre skärgården, öster och söder om staden. Merparten låg inom en radie av femton kilometer från Stockholm. Några vattendrag utmärker sig som särskilt populära bland annat Drevviken, Edsviken, Stora Värtan och Lännerstasundet. Både järnvägssträckningar och landsvägar fungerade som nav i valet av områden för den nya bebyggelsen. Tydliga exempel på detta finns på flera håll. I Nacka söder om Stockholm växte flera fritidshusområden fram längs med Saltsjöbanan och landsvägarna, exempelvis Björknäs, Tollare och Lännersta. Motsvarande utbyggnad pågick även norr om Stockholm i Täby där områden som Gribbylund, Viggbyholm, Ella park och Näsby park tog form.<sup>16</sup>

Skärgårdsutredningen som genomfördes 1938 hade som syfte att förbättra kommunikationerna i skärgården. En viktig utgångspunkt var att beräkna hur många människor som var bosatta ute på skärgårdens öar, både fast och säsongvis. Sammanlagt uppgick antalet till 20 000, varav hälften fasta invånare och hälften sommargäster. Bland sommargästerna fanns sannolikt både de som ägde sitt boende

---

<sup>11</sup> Phil-Atmer 1998:14f

<sup>12</sup> Phil-Atmer 1998:62ff

<sup>13</sup> Johansson 1987:459f

<sup>14</sup> Phil-Atmer 1998:193

<sup>15</sup> Johansson 1987:463

<sup>16</sup> Ljungdahl 1938

och de som hyrde. Antalet avstyckningar för ny tomtmark i Stockholms skärgård steg från 1100 till 5000 mellan 1925 och 1935. Tomtstorleken uppmätte i medel cirka 3000 m<sup>2</sup>. Särskilda tomtbolag utförde under samma period ytterligare omkring 3000 avstyckningar. Flertalet av de avstyckade tomterna var belägna i den inre skärgården, vanligtvis med landförbindelse till Stockholm<sup>17</sup>.

Det var i första hand strandområden som exploaterades, men även natursköna högt belägna platser i skog och på ängar. En ständigt utvecklad kollektivtrafik och en alltmer utbredd biltrafik gick hand i hand med framväxten av sportstugeområden i stadens utkant.<sup>18</sup>

Sammantaget har möjligheten till kommunikation haft stor betydelse för sportstugeområdenas spridning runt Stockholm. Ett faktum som framgår tydligt i tomtföretagens broschyrer och annonser som ofta lyfte fram tillgängliga färdsätt.<sup>19</sup>



*Observera de utomordentligt goda kommunikationerna. Bussar avgå från Borgmästaregatan varje kvart. — Även båtförbindelse. Väsning efter överenskommelse pr tel. 6 0 9 6 5 8 säkrast 12—2 (Brieand) eller Skuru 140 (Eriksson), Skuru 59 (Norberg).*

**J**en av Stockholms vackraste omgivningar å STORA BJÖRKNÄS finnes ett nyöppnat område, där vackra, gravationsfria tomter säljas till billiga priser. Byggnadskreditiv kan ev. ordnas. Lång amorteringstid. Även å Lilla Björknäs' sportstugeområde finnas vackra och billiga tomter, som säljas med 10 års amortering. Idealiska platser för sommaren, som också kunna bereda Er glädje året runt.

*Njut av sommaren — bygg på*  
**Stora Björknäs**

*Annons för sportstugedomter hämtad från tidskriften Hem i Sverige från 1934. (Sportstugan från grunden till taket 1934, nr 2B).*

## Stugans utformning

Till skillnad från äldre tiders sommarnöjen var sportstugan vinterbonad. Stugan kunde användas året runt både under semestertid och enstaka veckoslut. Genom sportstugan kunde stadens människor förverkliga drömmen om ett hälsosammare liv nära naturen.<sup>20</sup> Enligt en definition från 1930-talet var sportstugan "en

<sup>17</sup> Phil-Atmer 1998:196

<sup>18</sup> Johansson 1987:462

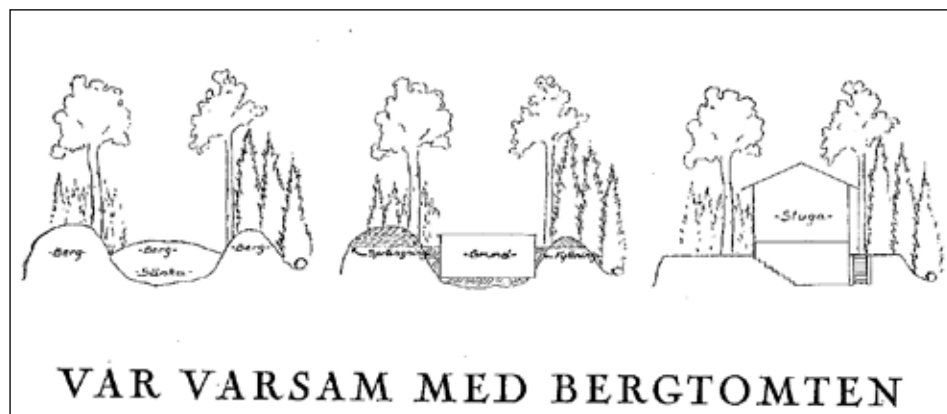
<sup>19</sup> Hem i Sverige 1934

<sup>20</sup> Hem i Sverige 1934

*liten, väl ombonad stuga med eldhärd, avsedd som tillfällig uppehållsort, och så belägen, att trakten omkring lämpar sig för friluftsliv”<sup>21</sup>.*

Sportstugan byggdes ofta i samklang med naturen, gärna på en högt belägen tomt i kuperad terräng. Det fanns en strävan efter avskildhet och utsikt, som emellertid inte alltid kunde förverkligas i de ofta hårt exploaterade sportstugeområdena. I visionen om sportstugedrömmen ingick sol, bad, skog och rekreation. Tomterna var däremot inte planerade för trädgårdsodling. Istället anpassades stugan efter tomtens terräng med minsta möjliga ingrepp i platsens natur.<sup>22</sup>

Sportstugan var inledningsvis traditionellt utformad med träfasader och sadeltak. Husfabrikanter erbjöd en mängd olika typhus utformade att likna äldre hustyper som exempelvis timrade ryggåsstugor<sup>23</sup>. Under 1930-talet utformades alltfler sportstugor med influenser från funktionalismen<sup>24</sup>. Formspråket präglades av flacka tak, avskalade fasader med fler och större fönster. Många föredrog dock även fortsättningsvis den mer traditionellt utformade stugan, som även efter funktionsens inträde upptog en stor andel av sportstugeproduktionen. Nostalgin när det gäller stugtyp kan hänga samma med att många sökte stadens motpol både när det gäller intryck och arkitektur. Stadsbor med rötter i landsbygden kunde skapa sig en fristad i närhet till skog och mark. En längtan till naturen och en annan tid fick gestaltas av en romantiserad bild av det gamla bondesamhället och dess arkitektur.<sup>25</sup>



*En artikel om vikten av att placera stugan i harmoni med naturen och på så vis även undvika onödiga sprängningar (Birger Lundquist, Hem i Sverige nr 2B, 1934:91).*

Sportstugan var vanligen utförd i ett plan enligt enkelstugans planform med stuga och kammare. Under 1930-talet gick utvecklingen mot att prioritera umgängesytor framför sovutrymmen. Interiören fick en öppen planlösning med minimala sovrum och en stor stuga med integrerad köksfunktion i form av en kokvrå. Ibland förekommer även en särskilt avsedd matplats. Gemensamt för

<sup>21</sup> Johansson 1987:459

<sup>22</sup> Phil-Atmer 1998:385

<sup>23</sup> Hem i Sverige 1934. Annonser för sportstugor från A.E Gustavssons Trävaruaffär i Köping s 78

<sup>24</sup> Fränne. Sportstugeboken 1934

<sup>25</sup> Phil-Atmer 1998:409

sportstugans alla varianter var att storleken sällan överskred 40 m<sup>2</sup> och att stugan med sin öppna spis fungerade som samlingspunkt.<sup>26</sup>

Den öppna och ofta väl tilltagna altanen är ett återkommande drag som är kopplat till sportstugerörelsens tankar om att njuta av sol och natur. Att jämföra med sommarstugans mer slutna och skyddade verandor och förstugekvistar. Altanen fungerade som ett extra allrum och ställde stugan i förbindelse med naturen. Sportstugans hela koncept med fokus på gemensamma utrymmen och naturupplevelse tycks i alla delar syfta till att främja den sociala samvaron med familj och vänner i närhet till naturen.<sup>27</sup>

Trots att välståndet blev alltmer utbrett under 1920- och 1930-talen var det långt ifrån alla som hade de ekonomiska förutsättningar som krävdes för en fabriksfärdig sportstuga. Företagsamheten var däremot stor och många förverkligade sin dröm genom att bygga stugan på egen hand med hjälp av släkt och vänner. Trävaruindustrin tillhandahöll Gör-det-självt-broschyrer och nya prisvärda material som Masonite fick snabbt ett stort genomslag.<sup>28</sup> Snickerifabrikernas prefabricerade sportstugor kom så småningom att få stor betydelse för anläggandet av hela sportstugeområden.<sup>29</sup> Tanken bakom det monteringsfärdiga huset var emellertid ingen nyhet utan tillämpades redan vid anläggandet av sekelskiftets grosshandlarvillor. Redan då förbereddes villan i paket som transporterades ut i skärgården med båt.<sup>30</sup>



*Annons för sport- och jaktstugor hämtad från Hem i Sverige 1934, kv 1.*

## Sportstuge- och fritidshusområdenas utbredning.

Exploateringen av jordbruksmark omkring Stockholm tog fart efter första världskriget. I kölvattnet av denna utveckling bildades flera kreditinstitut och banker som huvudsakligen inriktade sig på lån till bolag som exploaterade egnahemsom-

<sup>26</sup> Phil-Atmer 1998:369f

<sup>27</sup> Phil-Atmer 1998:14f

<sup>28</sup> Johansson 1987:462f

<sup>29</sup> Stjernberg 2001

<sup>30</sup> Johansson 1987:462

råden. En ökad efterfrågan ledde till ett snabbt stigande markvärde. I slutet på 1930-talet grundades en rad nya bolag som enbart fokuserade på utbyggnad av fritidshusområden. Sportstugerörelsen innebar alltså inte bara en ny livsfilosofi utan visade sig också bli ett viktigt affärskoncept. Den stora drivkraften bakom rörelsens utveckling kan kopplas till de aktörer som blev vinnarna, jordägare, markexploatörer och tomtbolag.<sup>31</sup>

Utbyggnaden av sportstugeområden kunde ske tämligen fritt i början, eftersom det ännu inte existerade någon översiktlig fysisk planering, varken i enskilda kommuner eller i Stockholmsregionen.<sup>32</sup> Snart väcktes dock diskussioner om att exploateringen ägde rum på bekostnad av värdefulla naturområden och stränder. Allmänhetens tillgång till dessa tidigare allmänna strövområden blev inskränkt. Förespråkare för det rörliga friluftslivet kritiserade sportstugerörelsen för att värdefull mark blev förstörd och sönderstyckad av det ofta ohämmade sportstugebyggnandet. Under 1930-talet framfördes förslag om att utbyggnaden borde regleras i lag samt att särskilda områden borde skyddas genom natur- och friluftsreservat.<sup>33</sup> Ett första förslag till en strandlag lades fram under 1930-talet, men kvävdes av kraftig kritik i pressen som framhöll att lagen främst drabbade fattiga människor. Ett nytt lagförslag kom först på 1950-talet och under denna mellanperiod hann en stor del av skärgårdens bästa stränder bebyggas.<sup>34</sup>

På 1950-talet avtog byggandet av fritidshus något, men tilltog åter under nästkommande årtionde. Uppsvinget berodde främst på ett allmänt ökat välstånd som innebar att arbetare och lägre tjänstemän kunde köpa fritidshus i högre utsträckning än tidigare. Dessutom ökade antalet semesterdagar gradvis under denna period. Tre veckors semester 1951, utökades till fyra 1963, och hela fem veckor 1977. Nya semestervanor var en bidragande orsak till att en rad renodlade fritidshusområden tillkom under 1960- och 1970-talen. Dessa förlades precis som tidigare utmed kustbandet, vid större sjöar och i närheten av större tätorter.<sup>35</sup>

Från 1950 skedde en standardhöjning av de fritidshus som byggdes, vilket ledde till att skillnaden mellan en permanentbostad och ett fritidshus minskade.<sup>36</sup> I takt med att fritiden ökade kunde människor vistas mer i sina fritidshus. Den alltmer utbredda tillgången på bil innebar också en större flexibilitet och frihet. Den intensifierade användningen ledde till större krav på bekvämligheter. Exempelvis började kommunerna medge installationer av avloppsanläggningar och i större utsträckning tillhandahålla kommunal sophämtning. Kombinationen av utökad standard och närheten till tätort gjorde att människor allt oftare valde att bosätta sig permanent i sina fritidshus. Det är alltså en utveckling som började redan på 1950-talet, för att tillta alltmer under 1960- och 1970-talet.<sup>37</sup>

---

<sup>31</sup> Johansson 1987:415ff

<sup>32</sup> Phil-Atmer 1998:192

<sup>33</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>34</sup> Johansson 1987: 462f

<sup>35</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>36</sup> Arwidson 1961:6f

<sup>37</sup> Magnusson & Oscarsson 2004



Från 1970-talet och framåt har fritidshusområden fortsatt att växa successivt. 1974 hade var femte svensk tillgång till ett eget fritidshus och 1988 nästan var tredje. Antalet nyproducerade fritidshus per år har minskat från 14000 1970 till blyga 450 år 2000.<sup>38</sup> Efterfrågan att bosätta sig permanent i befintliga fritidshus har, som nämndes redan i inledningen, däremot ökat markant. Särskilt påtaglig är denna utveckling i storstadslänen Stockholm, Västra Götaland och Skåne.<sup>39</sup>

## Förändringen av fritidshusområden

Övergången från fritidsboende till åretruntboende innebär av naturliga skäl stora förändringar för ett område. Enkla förhållanden kan accepteras i en mer tillfällig boendesituation medan det långsiktiga boendet ställer helt andra krav på bekvämligheter och funktion. Synen på fritidshusområden genomgår för närvarande en successiv förändring. Framst när det gäller hur dessa områden används och vilka kvaliteter som värdesätts. Vid anläggandet av fritidshusområden prioriterades naturen framför boendet. Stugan fungerade som navet i en enkel livsstil med fokus på umgänge och friluftsliv. Med åretruntboendet ändras behoven och stugan inrättas istället för ett bekvämt vardagsliv. Trenden de senaste decennierna har varit stora hus med väl tilltagna ytor för familjeliv och umgänge. Bilen har fått en alltmer framskjuten och självklar roll i vardagen. Vilket avspeglas i tillägget av stora garage, carports och uppfarter anpassade för en och inte sällan flera bilar. Utvecklingen i fritidshusområden har gått från småskalig bebyggelse och naturtomt till stora villor, stora garage och anlagda trädgårdar. Den orörda naturen som var ett signum för fritidshusområden på 1930- och 1940-talen tycks inte ha samma betydelse längre. Idag kan naturen istället vara ett hinder. Vid tillbyggnad och nybyggnation följer ofta trädfällning och sprängning av berg. Stora lummiga tomter krymper och omgestaltas till anlagda gräsmattor med asfalterad eller stenlagd uppfart.

I fritidshusområden med attraktiva lägen och ursprunglig bebyggelse i form av småskaliga fritidshus leder ofta ägarbyten till rivning och nybyggnation. Storstadsregionens stora efterfrågan på tomter i kombination med höga priser gynnar inte den som önskar förvärva och renovera en äldre sportstuga. Istället förverkligas ofta visionen om den stora villan genom ett nyproducerat kataloghus.

I kommunernas översiktsplaner framgår att det främsta hindret för permanentbosättning i fritidshusområden är bristande vatten- och avloppsanläggningar. Befintliga system belastar vanligtvis miljön negativt redan innan en omvandling. Fritidshusområden ligger därtill ofta perifert, med kännbara avstånd till offentlig service och sämre utbyggd kollektivtrafik. Dessa faktorer bidrar starkt till att boendet blir bilberoende, vilket i sin tur påverkar miljön negativt. En eventuell omvandling för permanentboende kan innebära omfattande kostnader för en kommun. Vanligtvis krävs en utbyggnad av främst kommunal service samt kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i många av förändringsområdena är enkla, med en standard som inte är avsedd för den biltrafik, inkluderad tunga fordon, som blir följden av en omvandling.

---

<sup>38</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>39</sup> SCB 2005

En omvandling har vanligtvis även positiva effekter för en kommun. Permanentningen kan exempelvis bidra med en ökad befolkningsutveckling och avhjälpa eventuell bostadsbrist. Efterfrågan på att bosätta sig permanent i dessa områden är i regel ofta så stor att många kommuner inte har något annat val än att underlätta förändringen. Många kommuner har dock satt upp kriterier i översiktsplanerna, som måste uppfyllas för att områden ska vara lämpliga att omvandla. Exempel på kriterier är, närhet till tätort, kommunikationer, infrastruktur samt att permanentningsgraden bör vara relativt hög.

När en kommun har tagit ställning till vilka områden som kan vara lämpliga för permanentboende är det möjligt att upprätta planer som underlättar en omvandling. På samma vis kan kommunen utse områden som även i framtiden enbart bör brukas för fritidsbebyggelse. Det sistnämnda tycks dock inte ske i någon större omfattning. I Sverige finns emellertid ingen möjlighet att skilja på bostad för fritidsboende från bostad för permanentboende. Genom plan- och bygglagen (PBL) kan dock sådana bestämmelser upprättas som minskar attraktiviteten att bosätta sig i bostaden permanent. Bestämmelser kan genom reglering av t.ex. största tillåtna byggnadsarea och vägstandard utgöra fysiska hinder för permanent bosättning.

Det är främst äldre och barnfamiljer som väljer att bosätta sig permanent i fritidshusen.<sup>40</sup> Äldre för att de inte längre är i behov av en bostad i närheten av den tidigare arbetsplatsen. Fritidshuset och den speciella miljö som återfinns där har dessutom ofta ett mer uttalat personligt värde än den permanenta bostaden. För många barnfamiljer är fritidshuset ett billigare alternativ till ett eget hus i barnvänlig och naturskön miljö, än en traditionell mer kostsam villa. Ytterligare en viktig aspekt är att de tidigare perifera fritidshusområdena på grund av städernas expansiva bebyggelsemönster har blivit mer tätortsnära. Avståndet till arbete och service är ofta inte ett problem i den bilburna vardagen.

Vad händer när så pass många fritidshus försvinner? Det finns fortfarande en efterfrågan på fritidshus som behöver tillgodoseas. Vad innebär omvandlingen av fritidshusområden för det framtida utbudet av fritidshus? Kan en konsekvens av detta bli att efterfrågan på nya fritidshus leder till att nya områden exploateras för fritidsboende eller är fritidshuset som fenomen på väg att fasas ut?

---

<sup>40</sup> SCB 2005

## Lagar och regleringar

Regionplan, generalplan, byggnadsplan och i vissa fall stadsplaner var genom 1947 års nya byggnadslag de planinstitut som hade betydelse för fritidshusbebyggelsen. Regionplaner omfattade två eller flera kommuner medan generalplan upprättades över en kommun. De angav huvuddragen för markanvändningen och påverkade fritidshusbebyggelsen genom att ange lämpliga lokaliseringar. Generalplanen skulle ligga till grund för framtida stads- och byggnadsplaner. 1947 års byggnadslagstiftning gav kommunerna planmonopol vilket medförde en bättre kontroll på bebyggelseutvecklingen för kommunerna än tidigare genom att de kunde påverka var, hur och när tät bebyggelse skulle uppföras. Trots det hade många små kommuner med begränsade ekonomiska och kompetensmässiga resurser svårt att få överblick på byggandet. Med den nya byggnadslagen 1947 ersattes också avstyckningsplaneinstitutet med byggnadsplaneinstitutet. Redan upprättade avstyckningsplaner likställdes med byggnadsplaner och fortsatte därmed att gälla, alternativt kunde de föras med förbud mot tätbebyggelse.<sup>41</sup>

Redan under 1950-talet uppstod problem för kommunerna kring vem som skulle bekosta utbyggnaden av vatten och avlopp i samband med den ökade permanentbosättningen i fritidshusområden. Många kommuner motsatte sig det och utnyttjade istället möjligheten att förse ett område med nybyggnadsförbud. Länsstyrelsen kunde tillämpa utomplanbestämmelser för att begränsa permanentbosättning i fritidshusområden genom att ställa krav på byggnadslovplikt för ny bebyggelse utanför planlagt område. Därutöver kunde de införa restriktioner på en största tillåtna boyta samt föreskriva att vatten- och avloppsförsörjningen skulle vara ordnad.<sup>42</sup>

Den långvariga konflikten mellan fritidshusområden och det rörliga friluftslivet ledde fram till att nya riktlinjer upprättades för den kommunala fysiska planeringen 1972. Syftet med dessa var bland annat att utveckla fritidshusområden under mer planmässiga former än tidigare. Redan ett år tidigare då den nya byggnadslagsstiftningen antogs kom bygglovplikten att gälla för all bebyggelse.<sup>43</sup>

Naturreisurslagen (NRL) och Plan- och Bygglagen (PBL) som infördes 1987 medförde ett större ansvar för kommunerna gällande bebyggelseutveckling, miljö och naturresurser. I NRL utpekades vissa kustområden som riksintresse vilket innebar att friluftslivets och turismens intressen skulle beaktas särskilt vid exploatering inom dessa områden (NRL 3 kap 2 §). Många befintliga fritidshusområden kom därmed att ligga inom områden av riksintresse. NRL anger även grundläggande hushållningsbestämmelser som skall följas vid planläggning (NRL 2 kap).<sup>44</sup> All planläggning måste beakta de allmänna intressen som anges i PBL 2 kap.

---

<sup>41</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>42</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>43</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>44</sup> NRL ingår sedan 1999 i miljöbalken (MB)

De nya planformerna som kom 1987 var översiktsplan (Öp), detaljplan (Dp) och områdesbestämmelser (Ob). Öp är endast vägledande och ska ange grunddragen i markanvändningen samt redovisa allmänna intressen och riksintressen enligt NRL. Dp och Ob är däremot juridiskt bindande. Dp, som ersatte stads- och byggnadsplan, upprättas vid större förändringar för att säkerställa hur marken ska användas. Ob upprättas över mindre områden för att säkerställa riktlinjerna i Öp.

Kommunerna har genom NRL och PBL fått större möjligheter att reglera utbyggnaden av fritidshusområden. Dessvärre skedde den största exploateringen av fritidshusområden under en period då regleringen var bristfällig och när nu fritidshusområden omvandlas i allt högre utsträckning blir de problem som den bristfälliga planeringen orsakat mer påtagliga.<sup>45</sup>

## Regionplan 2000

Rapporten *Bostad? Underlag för Regionplan 2000* tillkom i samband med att en ny regionplan för Stockholmsområdet arbetades fram. Av rapporten framgår att kommunerna med olika medel antingen kan underlätta eller försvåra omvandlingen av ett fritidshusområde. Detaljplanering och investering i vägar, elnät och VA-system underlättar en omvandling. Genom ett mer passivt förhållningssätt kan kommunerna i stället bromsa utvecklingen. Exempelvis kan kommunen bevilja bygglov för ändring av fritidshus till permanentboende men utan att investera i nödvändig infrastruktur i området. Begränsning av byggrätter och höga krav på den tekniska försörjningen försvårar utbyggnad och omvandling ytterligare.<sup>46</sup>

I rapporten föreslås att kommunerna ska inventera sina fritidshus- och blandområden. Materialet kan sedan utgöra underlag för hur varje område ska utvecklas. Tre alternativa inriktningar föreslås för områdenas utveckling: Området ska planeras på ett sätt som möjliggör en förtätning och därmed på sikt ges ett större och mer varierat bostadsinnehåll. Tillbyggnad etc ska vara möjlig när godtagbar enskild VA-lösning kan komma till stånd. Området är olämpligt för permanentboende och byggtorna bör begränsas.<sup>47</sup>

## RUFS

Arbetet med en ny regionplan för Stockholm resulterade i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2001* (RUFS). Där behandlas problematiken kring ändringen av fritidshus till permanentbostadshus. Fritidshusområden antar successivt karaktären av glesa villaområden. Tendenser till en omfattande utspridd bebyggelse bör motverkas enligt RUFS. Centralt belägna fritidshusområden med närhet till utbyggd kollektivtrafik bör däremot planläggas för permanentboende och förtätas enligt RUFS.

Om utvecklingen fortsätter i samma takt som hittills är snart de flesta fritidshusområden nära Stockholm omvandlade till permanentbostadsområden. Antalet

---

<sup>45</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>46</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

<sup>47</sup> Magnusson & Oscarsson 2004

villor ökar därmed samtidigt som fritidshusen minskar i antal. Framtidens nybyggande av fritidshus måste ske i områden på större avstånd från Stockholm, helst i angränsande län, hävdas det i RUFSS. <sup>48</sup>

Stockholmsregionen har en god vattenförsörjning genom de stora vattentillgångarna i Mälaren. RUFSS förordar att omvandlingsområden med närhet och möjlighet till befintliga system bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Fritidshusområden som ligger utanför regionala vattenverk och ledningsnät kan få problem med vattenförsörjningen när området permanentas. Om en kommunal anslutning inte är möjlig bör enskilda eller samfälliga lösningar sökas för vatten och avlopp. Tillgången till sötvatten är en viktig faktor att ta hänsyn till i samband med förändringar av ett område. I RUFSS föreslås att en gemensam strategi för hela Stockholmsregionen tas fram som behandlar VA-lösningar för förändringsområden i regionen. <sup>49</sup>

För att få kunskap om och inblick i kommunernas hantering av enskilda vatten- och avloppsanläggningar har olika undersökningar gjorts, bland annat av Regionplane- och trafikkontoret och Kommunförbundet i Stockholms län. De har bland annat tittat på kommunernas behov av stöd i de här frågorna. Länsstyrelsen i Stockholms län har i två rapporter kartlagt problem kring vatten- och avloppsfrågor i omvandlingsområden. <sup>50</sup>

Framtagandet av en ny Regional Utvecklingsplan för Stockholmsområdet, RUFSS 2010 är inne i utställningsskedet och kommer att antas under 2010. De delar som behandlar fritidshusområden följer i stora drag den inriktning som antogs redan 2001. <sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen - RUFSS

<sup>49</sup> Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen - RUFSS

<sup>50</sup> Magnusson & Oscarsson 2004:27

<sup>51</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2010. Utställningsförslag. 2009

## Fallstudieområden



*På kartan syns ett utsnitt av Nacka och Värmdö med de valda studieobjekten markerade. Till vänster Kummelnäs som i detaljplanen har benämningen Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg och till höger Norra Kopparmora. Skala 1:150 000.*

I processen att välja två studieobjekt kvarstod i slutskedet sex områden. Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg, Norra Kopparmora, Årsta havsbad, Glömsta, Grönstakolonin och Svinninge. Valet föll på Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg och Norra Kopparmora. Övriga fyra områden behandlas endast översiktligt och finns redovisade i bilaga 1. I den följande texten används benämningen Söder Grävlingsberg som tillämpas i detaljplanen. Samma område kallas lokalt för Kummelnäs. Söder Grävlingsberg är alltså samma område som Kummelnäs.

Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg och Norra Kopparmora skiljer sig åt både när det gäller ålder och utformning. Grävlingsberg har sitt ursprung i 1800-talets sommarvillor medan Norra Kopparmora är en enhetligt anlagd miljö från 1960-talet. Trots olikheterna genomgår båda områdena just nu en likartad utveckling som innebär att fritidshus omvandlas till permanentboenden. Omvandlingsprocessen har kommit något längre i Grävlingsberg i och med antagandet av en ny detaljplan för området 2006. I Norra Kopparmora har en ny detaljplan tagits fram som reglerar områdets framtida utveckling. Planen fick laga kraft först 2008. I den följande texten följer beskrivningar av områdenas historia och utveckling. Vi vill särskilt belysa förändringsprocessen och vilka faktorer som påverkar att områden utvecklas på ett eller annat sätt. Hur skiljer sig arbetet mellan de två utvalda kommunerna? Vilken roll har berörda fastighetsägare? Vad kan antikvariska instanser tillföra processen?

## Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg - Nacka kommun

### *Historik*

Grävlingsberg är en del av Kummelnäs i norra Nacka. Kuststräckan utmed Högarnsfjärden är naturskön och dramatisk med branta bergsluttningar ner mot vattnet. Grävlingsberg etablerades som sommarnöje för samhällets välbärgade sfär i slutet på 1800-talet. Marken för sommarvillorna avstyckades från de två gårdarna, Kummelnäs och Velamsund, båda med anor från 1600-talet. Kummelnäs är till stor del bevarad och huvudbyggnaden sägs vara Ormingelandets enda byggnad bevarad från tiden före de ryska härjningarna 1719. Gårdsmiljön innehåller även två etappvis påbyggda flyglar och två arbetarbostäder från 1820-talet. Velamsund totalförstördes vid en brand 1978. I området anlades en ättiksabrik 1827 som var i drift fram till 1851. Av fabriken kvarstår en byggnadslänga som numera inrymmer ett dagis.<sup>52</sup> I kustbandet finns ett flertal välbevarade exempel på villaarkitektur från den äldsta perioden 1860-90-talen. Det tidiga villabyggnandet kännetecknas av stora lummiga sjötomter och en rikt utsmyckad, varierad panelarkitektur. Under 1900-talet följde en successiv utbyggnad söderut av mer småskalig bebyggelse. 1907 köpte Kristna Egnahemsföreningen östra delen av Kummelnäs, även kallad Östra Kummelnäs egnahemsförening. Marken styckades i 300 tomter som bebyggdes med sommarstugor och egnahem under 1910-20-talen.<sup>53</sup>



*Arealavmätning och rågångskarta från 1724. På kartan syns Kummelnäs sätesgård (1), dess humlegård (2), sätesgårdens åkergård (3), dess ängar (4), kohage (5) och såg (6).*

<sup>52</sup> Hammarlund-Larsson 1987

<sup>53</sup> Hammarlund-Larsson 1987





Häradsekonomiska kartan från 1901-1906. På kartan syns den äldsta villabebyggelsen i Grävlingssjöarna och Kummelnäs.

Sommarstugan utformades ofta som en mindre variant av den klassiska sommarvillan med sadeltak, glasveranda och locklistpanel. Områdets egna hem varierar i utformning och följer på så vis inte riktigt det enhetliga ideal som var typiskt för tidens egna hemsområden.<sup>54</sup> 1925 byggde den kristna egna hemsföreningen Kummelnäs kapell, ritat av ingenjör Sjunnesson, ordförande i föreningens byggnadskommitté. Under perioden 1930-1950 genomfördes ytterligare avstyckningar både söder och nordost om Östra Kummelnäs. Dessa områden bebyggdes i första hand med sportstugor, men där förekommer även villor för åretruntbruk. Sportstugorna är ofta tidstypiskt utformade med flacka tak, stockpanel och små fönster.<sup>55</sup> Efter 1950-talets utbyggnad har bara enstaka villor och sportstugor tillkommit.

#### *Planering och riktlinjer*

Området Grävlingssjöarna/Söder Grävlingssjöarna av planområdet omfattas av en nyligen antagen detaljplan.<sup>56</sup> Den nordligaste delen av planområdet ingår i ett område av riksintresse, för kulturmiljön, kust- och skärgård samt farleden in till Stockholm.<sup>57</sup> Detaljplanens utbredning är ett resultat av en rad olika faktorer som både grundar sig i kommunens tidigare planering och specifika förutsättningar som förekomsten av allmänna reningsverk.

Redan på 1960-talet vaknade allmänhetens intresse för att omvandla fritidshus till permanentboenden. Grävlingssjöarna/Söder Grävlingssjöarna låg vid denna tid utanför planlagt område. Samtidigt var samtliga delar av Norra Boo som saknade

<sup>54</sup> Gold 2001:9

<sup>55</sup> Gold 2001:9

<sup>56</sup> DP 391:2006

<sup>57</sup> Beskrivning för riksintresset Norra Boo, Vaxholm, Oxdjupet och Lindalssundet



kommunalt vatten och avlopp belagda med nybyggnadsförbud. Ett grundläggande krav vid en eventuell omvandling var därmed försörjning av vatten och avlopp. Eols Udde var först ut i området att omvandlas. Här fanns möjlighet att ansluta till en befintlig avloppsledning som passerade genom området ut till Höggarnsfjärden. Inledningsvis upprättade kommunen ett avtal med en intressegrupp av boende på Eols Udde om hur bebyggelsen fick utvecklas. Avtalet innebar att de boende fick rätt till tomtmarken närmast husen och att övriga allmänna ytor fortsatt fick nyttjas av besökare i området. De nedgångna husen rustades i enlighet med de överenskommelser som lagts.<sup>58</sup> För kommunen var detta ett sätt att rädda värdefulla byggnader som bara stod och förföll. Eols Udde har ännu 2010 ingen detaljplan.

Inför antagandet av den nya Plan- och bygglagen 1987 förberedde sig Nacka kommun genom att ta fram en kommunöversikt. I kommunöversikten som låg klar 1983 angavs riktlinjer för dispens vid ombyggnad av fritidshus. Riktlinjerna var i princip de samma som varit gällande sedan 1960-talet. I förnyelseplaner preciserades markanvändningen i området med markeringar för fritidshus och permanentus. Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg fick aldrig någon förnyelseplan. I slutet på 1980-talet tog kommunen fram ett underlag om värdefulla kulturhistoriska miljöer.<sup>59</sup> Parallellt utarbetades områdesbestämmelser för en rad områden bland annat det aktuella planområdet Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg. Två mindre angränsande områden fick detaljplaner innan övergripande områdesbestämmelser fastslogs. Planläggningen föranleddes av att fastighetsägare i området ansökte om tillstånd att omvandla sina fritidshus till åretruntbostäder. Detaljplaneringen kunde genomföras på grund av redan befintliga allmänförklarade reningsverk. Planområdenas storlek begränsades av reningsverkens kapacitet.<sup>60</sup>

I kommunens översiktsplan från 1992 ges riktlinjer för kommande detaljplanering som anger specifika kulturmiljövärden att bevara i Grävlingsberg. Samtidigt antogs områdesbestämmelser som omfattar ovan nämnda detaljplaneområden och det aktuella planområdet Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg. I dessa reglerades fritidshusens byggnadsarea till maximalt 45 m<sup>2</sup> och tillhörande tomt till minst 4000 m<sup>2</sup>. Schaktning av mark fick inte ändra markens nivå mer än en meter. Särskilt värdefulla områden skrafferades och tillskrevs mer detaljerade restriktioner gällande exempelvis ändring av fasad, färgsättning eller trädfallning.<sup>61</sup> Områdesbestämmelserna för delar av samma planområde (dock ej i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg), uppdaterades 2002 i samband med att översiktsplanen förnyades.<sup>62</sup> I översiktsplanen ingår det aktuella planområdet Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg i kommunens förnyelseplanering. En planering som syftar till att skapa förutsättningar för åretruntboende. Med de nya områdesbestämmelserna 2002 togs ett första steg i denna riktning. Bland annat utökades byggnadsarean på fritidshus till 75 m<sup>2</sup>.<sup>63</sup> Intresset för att bosätta sig permanent i

<sup>58</sup> Muntligen Thed Alminge, Bygglovservice Nacka kn

<sup>59</sup> Hammarlund-Larsson 1987

<sup>60</sup> DP 28 från 1989 och DP 85 från 1992

<sup>61</sup> OB 3 1992

<sup>62</sup> Översiktsplan för Nacka kommun. 2002

<sup>63</sup> OB 16 2002

området har alltsedan dess ökat. Resultatet av denna utveckling blev alltså en detaljplan avsedd för att möjliggöra åretruntboende i området. Under 2008 inleddes utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Inom planområdet planeras även upprustning av allmänna ytor som vägar och parkytor. Ansvaret för detta arbete ligger på den lokala vägföreningen, eftersom det råder enskilt huvudmannaskap.<sup>64</sup> Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg präglas fortfarande av det lokala engagemang som växte fram under 1960-talet. Det enskilda huvudmannaskapet för vägar och parkområden har gjort att lokala vägföreningar har varit starka aktörer i områdets utveckling. Senast i samband med framtagandet av den nya detaljplanen.

Detaljplanen för Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg föregicks av två kulturmiljöbeskrivningar. Den ena behandlade områdets äldsta bebyggelse i norr som ligger inom det delområde som ursprungligen har haft benämningen Grävlingsberg.<sup>65</sup> Den andra är en översiktlig genomgång av Söder Grävlingsberg som består av tre delområden, Norra Hagen, Östra Kummelnäs och Riset.<sup>66</sup> I planarbetet fungerade dessa som underlag i framtagandet av riktlinjer för värdefulla kulturmiljöer. Eftersom södra delen av det område som kallas Grävlingsberg stod i grepp att bebyggas med nya villor utformades ett gestaltungsprogram för det specifika delområdet.<sup>67</sup>

#### *Utpekade kulturmiljövärden*

Norra delen av området, det som kallas Grävlingsberg, ingår som redan nämnts i riksintresset ”Norra Boo, Vaxholm, Oxdjupet och Lindalssundet”. I beskrivningen av områdets kulturmiljövärden finns en passus som nämner fritidshusområden. ” Pensionat och uttryck för uthyrningsverksamheten av den äldre skärgårdsbebyggelsen till sommargäster, med åtföljande förändringar av bebyggelsen. Sportstugor och områden med fritidsbebyggelse av enklare slag från 1900-talet, för ett bredare lager av Stockholms befolkning.”<sup>68</sup>



Sportstuga i Grävlingsberg. Lp2010018.

Kulturminnesvårdsprogrammet för Nacka framhåller, i enlighet med riksintresset, sommarvillornas värde för Stockholms inlopp både ur kulturhistorisk och estetisk synpunkt. Sommarvillamiljöerna bedöms vara bland de mest välbevarade i Stockholms skärgård. En lång period 1860-1900, ger exempel på flera av de byggnadsstilar som präglade perioden, från enkla till avancerade, varav Grävlingsberg är

---

<sup>64</sup> ÖP 2002

<sup>65</sup> Granberg 2005

<sup>66</sup> Gold 2001

<sup>67</sup> Gestaltungsprogram tillhörande DP 391

<sup>68</sup> Om Riksintressen på Stockholms läns museums hemsida

exempel på den senare varianten. Utöver områdets äldre bebyggelse utpekade två områden med egnahem och sommarstugor som särskilt välbevarade.<sup>69</sup>

Översiktsplanen från 1992 lyfter fram viktiga särdrag i Grävlingsberg samt anger en riktning i samband med nybyggnation. En framtida planering bör beakta områdets glesa bebyggelsemönster som kännetecknas av stora tomter med hus placerade långt från vägen. Även det slingrande och terränganpassade vägnätet betonas som viktigt att värna. Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och utformas i harmoni med befintlig bebyggelse.<sup>70</sup> Översiktsplanen från 2002 är inte lika specifik när det gäller enskilda områden, men återkopplar till kulturminnesvårdsprogrammet från 1987. I planen betonas också värdet i yngre bebyggelse som efterkrigstidens bostadsområden, nedlagda industriområden och miljonprogrammets arkitektur. Fritidshusområden finns inte omnämnda specifikt, men Grävlingsberg anges som ett område där markanvändningen ska behållas och utvecklas.<sup>71</sup>

I läns museets kulturmiljöbeskrivning för Söder Grävlingsberg betonas helheten. Områdets kulturhistoriska värden kommer till uttryck i samspelet mellan topografi, slingrande vägnät, enskilda byggnader, tillhörande uthus och trädgårdar. Området karaktäriseras av en blandad bebyggelse med större sommarvillor, sommarstugor, egnahem och sportstugor. Husen är vanligtvis strategiskt belägna på högsta punkten, en bit in från vägen. Stockholms läns museum ger handfasta rekommendationer när det gäller att förvalta områdets värden. Råden omfattar val av färgtyp, takmaterial och en omsorg om originaldetaljer. Nya byggnader ska införlivas i närmiljön när det gäller ”proportioner, gestaltning och material”.<sup>72</sup>



Vy över en höstgrå gatumiljö i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg. Slingrande grusvägar och lummiga trädgårdar är typiska drag för området. Lp2010058.

#### *Detaljplanen för Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg*

I den antagna detaljplanen finns en rad bestämmelser som syftar till att bevara områdets karaktär. Exempelvis regleras utbyggnaden av vägnätet, utnyttjandet av tomten, q-skydd, varsamhet för befintlig bebyggelse – k, möjlighet till k-bonus, prickmarkering av mark som endast får bebyggas med uthus/garage samt markering av mark som inte får bebyggas alls.<sup>73</sup>

<sup>69</sup> Hammarlund-Larsson 1987: 100ff

<sup>70</sup> ÖP 1991

<sup>71</sup> ÖP 2002

<sup>72</sup> Gold 2001:19

<sup>73</sup> Detaljplan 391

### *K-bonus*

Varsamhetsbestämmelser i form av k finns på ett stort antal kulturhistoriskt intressanta fastigheter. I dessa fall ska ”karaktärsdrag och värden särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. På plankarta finns hänvisning till planbeskrivningen.<sup>74</sup> Några av k-husen har även tillägget k-bonus. En bestämmelse som innebär att om det befintliga huset sparas vid en nybyggnation tillgodoräknas det gamla husets byggnadsarea. Byggrätten blir alltså maximal yta plus befintligt hus. Om k-bonus inte utnyttjas innebär det rivning av befintligt hus och byggande av nytt hus enligt planens generella byggrätt.



Gestaltning av korshus

*Fasadskiss på tillkommande bebyggelse hämtad från Gestaltningsprogram för Grävlingensberg, kopplat till DP 391.*

### *Gestaltningensprogram tillhörande DP 391*

Till detaljplanen hör också ett gestaltningensprogram för ett delområde inom Grävlingensberg som omfattar nyproduktion av ett begränsat antal tomter. Programmet är gjort på initiativ av dåvarande markägaren Kummelnäs 6:2 Kommanditbolag i samarbete med Planenheten på Nacka kommun. I dokumentet understryks betydelsen av att bevara områdets karaktär och stämning. Några grunddrag som anses vara viktiga att värna är byggnadernas placering, volym, utformning och material. I programmet ges riktlinjer för ny arkitektur och typritningar för lämpliga villor. Den nya arkitekturen ska vara av traditionell karaktär med träpanelklädda harmoniskt uppbyggda fasader och sadeltak avtäckta med falsad plåt eller lerte-

<sup>74</sup> Detaljplan 391

gel. Färgsättningen är tänkt i traditionella kulörer av oljefärg och/eller slampfärg. Typritningen visar ett korschus i två våningar av mangårdsliknande utformning.<sup>75</sup> I skötselplanen för naturen inom samma område som gestaltningsprogrammet avser anges målen för vegetationen i åtta delområden. Ett av dessa områden är entrévägen till det nybyggda området. Målet för entrévägen är att avverka granar och behålla al, ek och tall längs med vägen samt att komplettera med nya ekar.<sup>76</sup>

#### *Förändringar före 2006*

Tiden före detaljplanens tillkomst präglas av en mängd mindre tillbyggnader och några enstaka större nybyggnadsprojekt. I de förstnämnda fallen tycks tilläggen ofta vara småskaliga och åtminstone väl anpassade till terrängen. Enstaka större garage förekommer i direkt anslutning till vägen. Nybyggnation var vid denna tid endast förebehållen områden med fungerande vatten och avlopp, vilket generellt inte var fallet i det aktuella området. Det förekommer ändå några nybyggda villor som varken är anpassade till den omgivande bebyggelsen eller terrängen. Dessa faller helt utanför dåvarande riktlinjer och är uppenbara avvikelser i den kommunala planläggningen och bygglovgeivningen.



FASAD MOT SÖDER

*Fasadritning av nybyggt enfamiljshus i Grävlingberg, hämtad från bygglov antaget 2008.*

#### *Förändringar efter 2006*

Utbyggnad är genomförd i det område som omfattas av gestaltningsprogrammet för Grävlingberg. Programmet togs fram i samförstånd med den dåvarande ägaren som planerade att stycka av, bygga och därefter sälja. Förutsättningarna ändrades efter att detaljplanen var antagen, då markägaren valde att stycka och sälja tomterna före byggnation. Eftersom gestaltningsprogrammet var framtaget i samförstånd med en utvald aktör utgjorde programmet en samordnande faktor i den kommande exploateringen. Med utförsäljningen av styckade tomter ändra-

<sup>75</sup> Gestaltningsprogram kopplat till DP 391

<sup>76</sup> Grävlingberg - Skötselplan för naturmark inom kvartersmark 2005



des villkoren något, eftersom det nu var upp till den enskilda fastighetsägaren att sätta sin prägel på huset inom ramen för gestaltungsprogrammet. I de bygglov som följde efter att detaljplanen antogs betonas vikten av att man använder traditionella material till fasad och tak samt att färgsättningen anpassas till omgivande bebyggelse. Byggloven anger inte några restriktioner kring ingrepp i tomternas terräng, trots att detta beskrevs som en viktig del i både gestaltungsprogrammet och den tillhörande skötselplanen. Utmed entrévägen i det nybyggda området har exempelvis samtliga träd tagits ner.

2008 genomfördes utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i hela planområdet. Fram till 2009 har ett stort antal bygglov utfärdats i planområdet.



*Bebyggelsen i Kummelnäs är ofta insmugen i naturen. Lp2010059.*

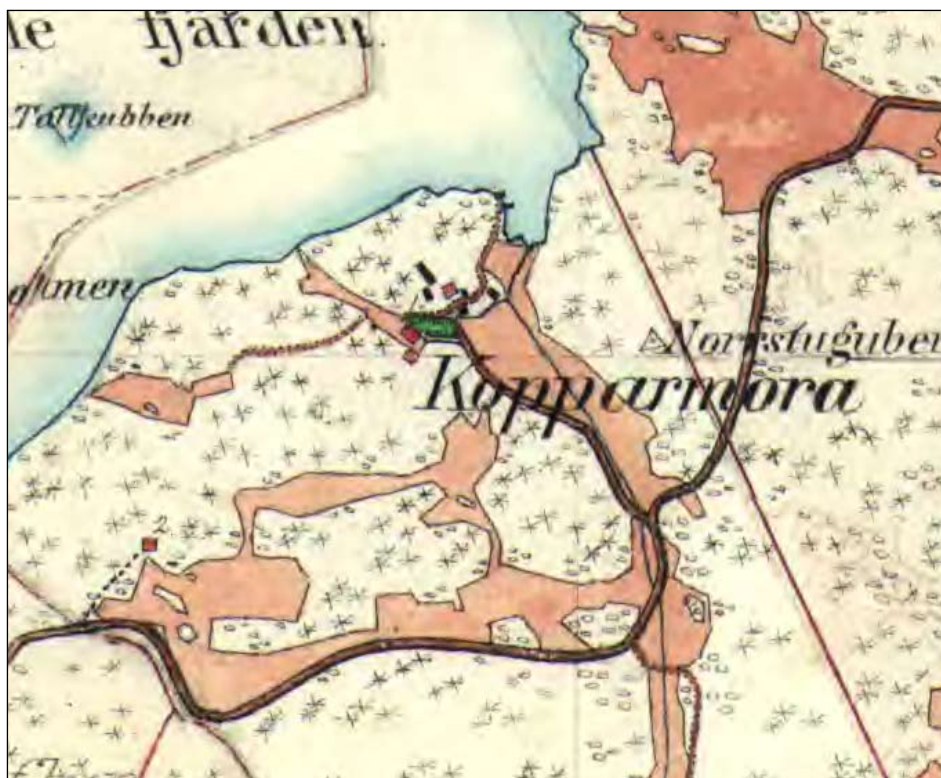
## Norra Kopparmora - Värmdö kommun

### *Historik*

Värmdö kommun ligger i Stockholms skärgård och består helt av öar. 1915 fick kommunen sin första fasta landförbindelse. 1974 skedde en sammanslagning av kommunerna Gustafsberg, Värmdö och Djurö till det som idag utgör Värmdö kommun. Centralorten är Gustafsberg. I Värmdö finns idag ett stort antal fritidshus, vilket medför en stor befolkningsökning sommartid.<sup>77</sup>

Värmdö har en lång tradition av sommar- och fritidsboende. Från 1800-talets mitt utvecklades ångbåtstrafiken, vilket möjliggjorde för en penningstark grupp i samhället, bland andra grosshandlare och fabriker, att uppföra sommarhus utmed skärgårdens stränder. I Värmdö skedde det först på Norra Lagnö och i Lindalssundet. Ångbåtstrafiken var fram till 1930-talet det enda kommunikationsmedlet mellan kommunens öar.<sup>78</sup>

Under 1900-talet genomgick Värmdö en stor förändring genom exploateringen av flera fritidshusområden inom kommunen. De första tillkom i slutet på 1920-talet och växte snabbt i antal över hela skärgården. Med undantag för åren under andra världskriget fortgick exploateringen fram till 1970-talet. De områden som bebyggdes efter kriget präglas av en mer noggrann planering än de äldre områ-



Häradsekonomska kartan 1901-1906. På kartan är Kopparmora gård utmärkt.

<sup>77</sup> Källman 1991:14f

<sup>78</sup> Källman 1991:58ff

dena. Norra Kopparmora bebyggdes på 1960-talet och är det största enhetligt planerade fritidshusområdet i Värmdö kommun med 221 fritidshus.<sup>79</sup>

En förutsättning för den kraftiga utbyggnaden av fritidshusområden inom Värmdö var förbättrade kommunikationer. Kollektivtrafiken byggdes ut och bilismen ökade. En samlad markägarstruktur underlättade också utvecklingen. I början av 1900-talet ägdes nästan all mark i innerskärgården av markägare som inte själva var bosatta i skärgården. Då efterfrågan på tomter ökade skedde avstyckning för fritidshus relativt snabbt. Likaså hade nedläggningen av ett stort antal skärgårdsjordbruk efter andra världskriget stor betydelse för fritidshusområdenas utveckling.<sup>80</sup>

Alltsedan mitten av 1970-talet har befolkningen ökat i kommunen som en följd av att fritidshusen blir permanentboende. Denna omvandlingsprocess pågår alltså jämt och utgör ett stort exploateringsstryck på kommunen med krav på detaljplanläggning, utbyggnad av vatten och avlopp samt förbättringar av kommunikationer och vägnät.<sup>81</sup>

#### *Norra Kopparmora*

Fritidshusområdet Norra Kopparmora ligger på södra sidan om Skrävlanfjärden på mark som tidigare tillhörde gårdarna Norra Kopparmora, Småris och Skrävlan. Området är enhetligt planerat och är till sin karaktär och arkitektur typiskt för sin tid.

HSB köpte Kopparmora gård 1963 och upplät marken till fritidshusområde. Totalt uppfördes 221 hus i en kuperad hållmarksterräng, området blev därmed det största enhetligt planerade fritidshusområdet i Värmdö kommun. HSB gav i uppdrag till arkitekterna Kerstin Gåsste och Olof Malmfors att utforma planen för området samt att rita husen.

Kopparmorahusen tillverkades av Borohus i Landsbro. De var formgivna enligt ett modulsystem som innebar flexibilitet både avseende storlek och planlösning. Husen kännetecknades av ett enkelt men medvetet färg- och formspråk som skapade ett enhetligt uttryck, trots inbördes variationer. I anläggandet av Norra Kopparmora användes tio hustyper. Boendeytan varierade mellan 37 och 52m<sup>2</sup>. Grundplanen för husen formerar ett Z genom två förskjutna huskroppar. I detta utförande skapas två lägliga uteplatser. Samtliga hus var utförda i ett plan grundlagt på betongplintar. Exteriören kännetecknas av flacka papptäckta pulpettak och fasadklädnad i form av liggande och stående träpanel kombinerat med skivklädda partier. Fönstren var ospröjsade och i flera olika storlekar.<sup>82</sup>

Tomterna är kuperade och av öppen karaktär utan omgärdningar. Husen ligger vanligen indragna från tomtgränsen, ofta i skydd av en slänt. Både placering och husens låga höjd gör att de är diskret insmugna i landskapet. Området förenas av smala, slingrande grusvägar.

---

<sup>79</sup> Källman 1991:64f

<sup>80</sup> Källman 1991

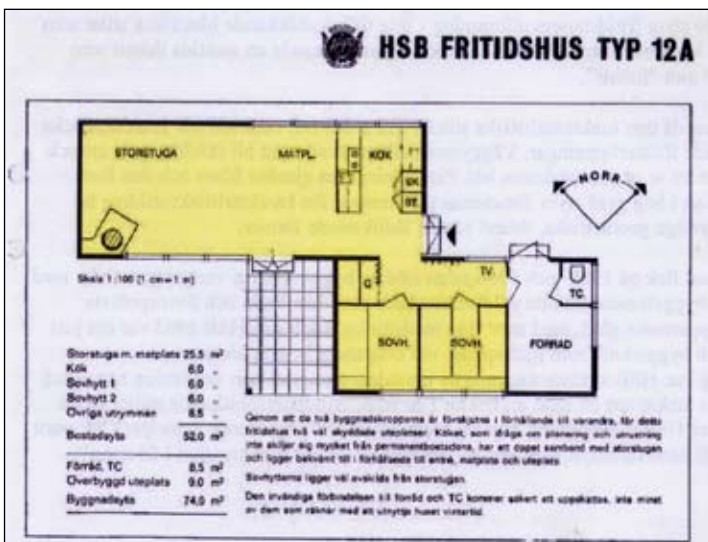
<sup>81</sup> Regionplane- och trafikkontoret 1989:253ff

<sup>82</sup> Gestaltungsbilaga. Tillägg till detaljplan för Kopparmora mfl. 2008





Byggnadsplan över fritidshusområdet Norra Kopparmora, fastställt 1963. Upprättad 1962 av HSB:S Riksförbunds Arkitektkontor, arkitekt Olof Malmfors. Planen inbegriper fastigheterna Kopparmora, Skrävlan och Tuna. Planen finns på Värmdö kommun.



Typritning för en variant av modulhus som uppfördes i fritidshusområdet Norra Kopparmora. Sammanlagt fanns tio olika alternativ, varav huvuddelen kännetecknas av en Z-formad plan, som ovan. Bild hämtad från gestaltningsbilaga till detaljplan för Norra Kopparmora 2008.

### *Planering och riktlinjer*

Den senaste uppdateringen av detaljplanen för Kopparmora är ett resultat av en gradvis ökad andel permanentboende.<sup>83</sup> I samband med planändringen 1988 utpekades 9 fastigheter som permanenta och idag 2009 är omkring hälften av områdets hus bebodda året runt. Beslutet att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i Norra Kopparmora är en viktig del i detaljplaneringen. Ändringen görs som ett tillägg till den ursprungliga byggnadsplanen, vars bestämmelser har blivit reviderade.<sup>84</sup> Ändringen vann laga kraft i slutet på oktober 2008 men kommer att genomföras först två år efter att den vunnit laga kraft, då den planerade VA-utbyggnaden är avslutad.

Plantillägget innebär förutom utbyggnad av VA även förstörade byggrätter och nya bestämmelser för bebyggelsens utformning och placering. Byggrätten utökas från 85 m<sup>2</sup> till 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och från 40 m<sup>2</sup> till 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Med hänsyn till områdets karaktär medges enbart byggande i



Grävning för vatten och avlopp i Norra Kopparmora hösten 2009. Lp2010060

en våning och en enskild komplementbyggnad får inte överstiga 40 m<sup>2</sup>. Någon ändring av tomtstorleken för att möjliggöra avstyckning för nya tomter är inte aktuell, inte heller ändring av minsta tomtstorlek på 2000 m<sup>2</sup>.<sup>85</sup> Den befintliga bebyggelsen i området bestod vid tiden för planändringen av både fritidshus och villor av varierande storlek och ålder.

Ärendet handlades med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 28 §. Tillägget redovisar vilka planbestämmelser som utgår och vilka som ersätter dessa.

### *Förändringar som skett före 2008*

Planbestämmelserna avseende byggrätten för den ursprungliga byggnadsplanen har tidigare ändrats vid två tillfällen, dels i samband med Plan- och bygglagens införande i juni 1988, dels genom ett tillägg till planen i juni 2004.<sup>86</sup> Byggnadsplanen från 1963 ändrades således vid två tillfällen innan den gällande detaljplanen genomfördes. Den äldsta planen innebar en total byggrätt på 90 m<sup>2</sup> inklusive ut-hus. I samband med Plan- och bygglagens införande 1987 gjordes tillägg i många planer. I Norra Kopparmora utökades byggrätten till 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad

<sup>83</sup> Tillägg till detaljplan för Kopparmora 1:1 mfl. Laga kraft 2008-10-31

<sup>84</sup> Bp 157 fastställd 1963-10-22 Byggnadsplan för delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1

<sup>85</sup> Tillägg till detaljplan för Kopparmora 1:1 mfl. Laga kraft 2008-10-31

<sup>86</sup> Bp 157, 1963; Tillägg 1988; Dp 129, 2004



*Exempel på ett välbevarat Kopparmorahus. Lp2010017.*

och 40 m<sup>2</sup> för uthus. Ett fåtal fastigheter som beboddes permanent fick en byggrätt på 150 m<sup>2</sup> plus 40 m<sup>2</sup>.<sup>87</sup>

Ett stort antal hus i området har genomgått smärre förändringar. Några har blivit om- och tillbyggda på ett sätt som gör att husens ursprungliga volym och karaktär har försvunnit. Andra är utbyggda så att den ursprungliga förskjutna planen blivit rektangulär. Återkommande förändringar är införande av sadeltak och nytt fasadmaterial. Fasaderna har i många fall blivit enhetligt klädda med träpanel i ny färgsättning. Tillägg av vitmålade fönsterfoder, knutar och vindskivor är också frekvent förekommande.

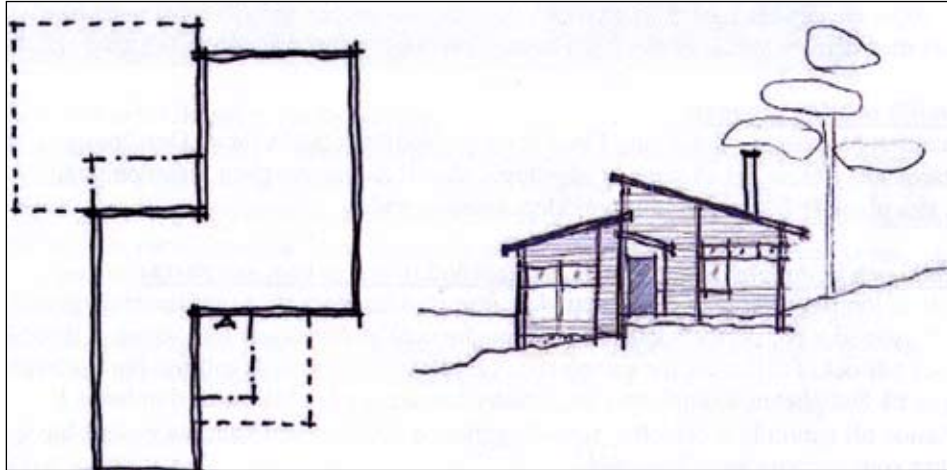
#### *Gestaltningstil till planändringen*

I samband med ändringen av planbestämmelser för Norra Kopparmora 2008 bifogades även en gestaltungsbilaga för området. Gestaltungsbilagan är framtagen av kommunens samhällsbyggnadskontor och tänkt att ge vägledning till de boende om områdets kulturvärden och vad som kännetecknar bebyggelsens utformning. Målsättningen är att värna områdets karaktär. I bilagan ges en kort historik om Norra Kopparmora samt en inledande arkitekturhistorisk återblick för att placera området i sin tid. Hustyper, gestaltungsförslag och placering i miljön beskrivs med hänvisningar till information från HSB:s försäljningsbroschyr för Kopparmorahuset på 1960-talet. Avslutningsvis ges en vägledning till hur områdets karaktär kan bevaras, från helhet till detalj. I denna ingår gatumiljö, inhägnader, tomtbild, komplementbyggnader, vegetation och terrängförhållanden.<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Ändring av Bp 157, 1988

<sup>88</sup> Gestaltungsbilaga. Tillägg till detaljplan för Kopparmora mfl. 2008





*Förslag på hur befintlig bebyggelse kan byggas till på ett sätt som tar hänsyn till den ursprungliga förskjutna planformen. Skiss hämtad från gestaltningsbilaga tillhörande detaljplan NK1, för delar av Kopparmora, 2008.*

#### *Utpekade kulturvärden*

Norra Kopparmora är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram. Värderingen lyfter fram Kopparmora som ett välbevarat enhetligt planerat fritidshusområde från 1960-talet.<sup>89</sup> I gestaltningsbilagan anges området vara en god representant för 1960-talets mer storskaliga och modernistiska fritidshusbebyggelse. ”Den genomtänkta planeringen av helhetsmiljön, med vägnät, tomter och husens omsorgsfulla placering i terrängen är betydelsefulla uttryck för kulturmiljöns värdekärna.”<sup>90</sup>

<sup>89</sup> Källman 1991:118

<sup>90</sup> Gestaltningsbilaga. Tillägg till detaljplan för Kopparmora mfl . 2008

# Djupstudie av två områden - Norra Kopparmora och Söder Grävlingsberg

## Kommunens planering

För att få en inblick i hur kommunerna arbetar med detaljplaneringen i förnyelseområden har vi intervjuat tjänstemän och politiker i Nacka och Värmdö. Målet har varit att försöka belysa planeringsprocessen med utgångspunkt från studiens två utvalda områden Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg och Norra Kopparmora. Delområdet Söder Grävlingsberg kallas lokalt för Kummelnäs. Hur ser kommunerna på framtiden för områden av detta slag? Vilken betydelse har kultur- och naturvärden och hur hanteras dessa i en detaljplanering? Vilka bestämmelser kan hjälpa respektive stjälp tillvaratagandet av kulturmiljövärden i fritidshusområden som dessa? I den följande texten anges den som refereras till med initialer. Samtliga namn finns redovisade i källförteckningen.

## Synen på förändring

Utvecklingen mot att fritidshusområden övergår till permanentboende är på gång i bägge kommunerna. En viktig anledning är närheten till Stockholm och att trycket på bostäder leder till utflyttning i närområden. Både Nacka och Värmdö lämpar sig för pendling till innerstaden samtidigt som de är kommuner med många kvaliteter när det gäller natur och boende. Det pågår en generationsväxling som innebär att barnfamiljer medvetet väljer att bosätta sig permanent i dessa områden. Med nyinflyttningen följer en efterfrågan på bättre boendestandard. Startskottet för en omvandling är ofta en efterfrågan från de boende om kommunalt vatten och avlopp samt större byggrätter. Till detta kommer nya krav på områdesbelysning, vägar, kollektivtrafik och service i form av skolor och förskolor. För kommunen innebär detaljplaneringen av fritidshusområden ett långsiktigt ställningstagande för hur de respektive områdena ska utvecklas. Varken Värmdö eller Nacka ser någon möjlighet att bevara något område enbart för fritidsboende. Den förestående planläggningen innebär att fritidshusområdenas tid snart är förbi.<sup>91</sup>

Det ökade inflyttningstrycket i kombination med undermåliga sanitära förhållanden har lett till ett snabbt agerande i både Nacka och Värmdö när det gäller att planlägga för kommunalt vatten och avlopp. Miljöskälen är starka och hänger ihop med låga grundvattennivåer, bristande vattenrening och läckage från avlopp.<sup>92</sup> Planläggningen omfattar alla fritidshusområden i Nacka, som uppgår till ett 50-tal.<sup>93</sup> I Värmdö pågår planeringen för 30 områden, vilket är ungefär hälften av kommunens totala antal.<sup>94</sup> I Nacka har man för att påskynda processen beslutat sig för att tillämpa förenklat planförfarande i många områden.<sup>95</sup>

---

<sup>91</sup> Samsyn bland samtliga intervjuade aktörer på kommunerna

<sup>92</sup> Intervjuer med CB, EAH, Nacka kommun

<sup>93</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

<sup>94</sup> Intervju med EAH, Nacka kommun

<sup>95</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

Nacka och Värmdö präglas politiskt av en syn som framhåller individens rätt att själv få styra utformningen av sitt område och sin fastighet.<sup>96</sup> Den allmänna uppfattningen är att en stor del av kommuninvånarna har starka åsikter och är bra på att driva sina frågor.<sup>97</sup>

Ofta är det nyinflyttade som driver fram en omvandling, medan boende med förankring i området är mer benägna att vilja behålla befintliga förhållanden.<sup>98</sup> Både politiker och tjänstemän framhåller samtidigt att nyinflyttade tenderar att bosätta sig i ett område, just på grund av dess utformning, och att det därmed finns en vilja att förena en förändring med ett bevarande av områdets karaktär.<sup>99</sup> Naturligtvis finns det lika många synsätt som det finns invånare i ett område, men det tycks snarare vara de som flyttar in i ett område, efter att planen har lagts, som inte alltid tar hänsyn till det som är planerat för området i detaljplanen.<sup>100</sup> Samtidigt står sig engagemanget i vägföreningar, som exempelvis i Söder Grävlingberg, trots att det innebär ett ideellt arbete och stort engagemang.<sup>101</sup> När det kommer till de enskilda vägföreningarnas överlevnad råder en viss pessimism från tjänstemannahåll på Nacka kommun.<sup>102</sup> På Värmdö märks en tendens att ombyggnad och nybyggnad är delvis generationsbundet. Äldre är mer benägna att stilmässigt och arkitektoniskt förordade traditionell bebyggelse.<sup>103</sup>

## Rutiner för planarbete och handläggning

Både Värmdö och Nacka bedriver sitt planarbete i plan- alternativt projektgrupper med representanter från berörda enheter. Vanligtvis ingår även bygglov, vars medverkan är särskilt inriktad på planbestämmelsernas utformning. I Nacka är samarbetsformen i grupper en arbetsmetod som har återupptagits efter en längre tids uppehåll och som anses väl fungerande både från tjänstemän på plan och bygglov.<sup>104</sup> I Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är man övertygad om att samarbetet mellan plan och bygglov är central för framtagandet av juridiskt hållbara detaljplaner.<sup>105</sup> Bygglov var dock inte involverade i arbetet med planen för Grävlingberg/Söder Grävlingberg.<sup>106</sup> En brist med tanke på att den i efterhand har fått kritik för att vara svårtolkad. Samtidigt var det ingen som överklagade just den planen, vilket är mycket unikt. En förklaring kan vara att planarbetet bedömdes vara väl förankrat hos de boende.<sup>107</sup>

### *Kommunantikvarie*

I Nacka tillhör kommunantikvarien planenheten och är på så vis väl integrerad i planprocessen. Antikvarien deltar i flertalet planprojekt som berör miljöer med kulturhistoriska värden. Inför en planläggning gör antikvarien en bedömning om det finns skäl att vara involverad. Planarbeten som berör kulturhistoriskt

<sup>96</sup> Intervju med KR, Värmdö kommun

<sup>97</sup> Intervjuer med CB, PZ EAH, Nacka och Värmdö kommuner

<sup>98</sup> Intervjuer med KR, ER. Värmdö kommun

<sup>99</sup> Intervjuer med CB, PZ, EAH, Nacka och Värmdö kommuner

<sup>100</sup> Intervju med GT, Nacka kommun

<sup>101</sup> Intervju med PZ, Nacka kommun

<sup>102</sup> Intervjuer med ER och OS. Nacka kommun

<sup>103</sup> Intervju med JA, Värmdö kommun

<sup>104</sup> Intervjuer med OS och ER. Nacka kommun

<sup>105</sup> Intervju med PZ och CB, Nacka kommun.

<sup>106</sup> Intervju med GT. Nacka kommun

<sup>107</sup> Intervju med PZ, Nacka kommun

intressanta miljöer omfattar en inventering av områdets kultur- och naturvärden. Vanligtvis ingår även expertis för naturvärden i plangruppen. Planbestämmelser utarbetas sedan i samråd med övriga plangruppen. När planen är antagen och övergår i handläggning är inte antikvarien regelmässigt delaktig. Bygglovärenden skickas vidare i de fall bygglov är i behov av en kulturmiljöbedömning.<sup>108</sup>

Även Värmdö har en kommunantikvarie som är delaktig i planarbetet, men vars tjänst är knuten till kulturenheten på UKÄ, Utbildnings-, -kultur och äldrekontoret. Bygglovfrågor hanteras på Bygg och miljökontoret som ligger under Miljö och Hälsoskyddsämnden medan planenheten finns på Samhällstekniska kontoret som ligger under Kommunstyrelsen. Trots att kommunantikvarien är frikopplad från plan och bygglov fungerar samarbetet väl. Antikvarien deltar i möten under planprocessen och yttrar sig innan en plan eller ett program antas i kommunfullmäktige. I handläggningen förs en dialog med bygglov och i vissa fall görs skriftliga yttranden.<sup>109</sup> Planenheten som är relativt ny arbetar intensivt med att ta igen den planläggning som sedan lång tid varit försummad. Bristen på detaljplaner i många områden har gjort att bygglovgivning tidigare har varit nästintill fri. När nu kommunen planlägger och i högre grad försöker styra utvecklingen är det inte alltid så välkommet hos de boende. Många har löst sitt vatten och avlopp på egen hand och ställer sig negativa till de fördyringar som blir vid t. ex. anordnande av kommunala lösningar.<sup>110</sup>

#### *Planarbete*

I Nacka har man utarbetat ett system för planarbete i förnyelseområden som tar avstamp i synpunkter hos de boende. Efter antaget pm för planarbetet anordnas samrådsmöten i området. Kommunen väljer numera att anordna flera mötestillfällen, så kallade kvartersdialoger, eftersom stormöten av erfarenhet kan leda till att endast ett fåtal gör sin röst hörd.<sup>111</sup> Därefter formeras referensgrupper med representanter för de boende och kommunens tjänstemän. Referensgrupperna arbetar för att samla in och bearbeta önskningsområden om områdets framtid.

För att påskynda planeringsprocessen i fritidshusområden har Nacka nyligen beslutat sig för att genomföra förenklade detaljplaner i samtliga områden med enskilt huvudmannaskap. Övriga områden, med kommunalt huvudmannaskap, planläggs enligt vanligt planförfarande. Grundorsaken till denna uppdelning är att undvika de utdragna planprocesser som är kännetecknande för områden med enskilt huvudmannaskap.<sup>112</sup> Inför urvalet av vilka områden som skulle planläggas enkelt undersökte kommunen hur starka de enskilda vägföreningarna var och om de skulle kunna upprätthålla sitt ansvar på längre sikt. Där gensvaret var tveksamt eller svalt valde kommunen att övergå till kommunalt huvudmannaskap.<sup>113</sup> Syftet med förenklat planförfarande är att effektivisera både planprocessen och den efterföljande handläggningen. Innehållet i de förenklade planerna blir likartat med vissa återkommande bestämmelser. Planerna blir därmed inte

---

<sup>108</sup> Intervjuer med ER, GT, OS, Nacka kommun

<sup>109</sup> Intervjuer med JA, KR, Värmdö kommun

<sup>110</sup> Intervju med KR, Värmdö kommun

<sup>111</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

<sup>112</sup> Intervju med ER, Nacka kommun

områdesspecifika på så sätt att de tar hänsyn till områdets karaktär.<sup>114</sup> Förutom i ett fall, Riset område B, som trots ett förenklat planförfarande tar hänsyn till kulturmiljön, eftersom det redan fanns sådant material om området.<sup>115</sup>

Nämndens politiker är ytterst ansvariga för att ta fram och bereda detaljplaner. Arbetstempot är högt och ofta finns inte tid för en djuplodande genomgång. Istället tenderar nämndens bedömningar av planinnehåll att bli översiktlig.<sup>116</sup> Tjänstemännens insats är därmed avgörande för huruvida en detaljplan fungerar eller inte. Samtidigt ligger planeringen av kommunens framtid i politikernas händer. Deras inställning är styrande för vilka delar i planprocessen som prioriteras. Därmed är en insikt om dessa frågor hos politiker oerhört viktig. Här har kommunens politiker ett myndighetsansvar att se till statliga intressen som exempelvis att ta hänsyn till kulturmiljön.

### *Uppföljning*

Uppföljning och kontroll av bygglov är resurskrävande. Allmänheten är ofta behjälplig med tips och många överträdelser uppmärksammas på detta sätt. I de fall ärenden löper utan klagomål och under förutsättning att alla kontrollhandlingar skickas in gör inte kommunen någon egen slutbesiktning.<sup>117</sup> I Nacka är man tydlig med att överträdelser inte är acceptabla. Samtidigt vill man när det är svårhanterade lovplikter försöka göra ansökningsprocessen så frikostig som möjligt. Ansökan om lov för trädfällning är exempelvis kostnadsfri.<sup>118</sup>

Både Nacka och Värmdö är kommuner med intensiv planläggning. I Värmdö betonades vikten av att ibland sakta ner och utvärdera det genomförda planarbetet. Överensstämmer utvecklingen med det som kommunen har beslutat i detaljplanen?<sup>119</sup> När det gäller Nacka finns det tydliga avvikelser i flera planområden, som inte kan ordnas under rubriken ”mindre avvikelser”.<sup>120</sup>

## **Vad innebär de studerade detaljplanerna?**

Huvudsyftet med planeringen i förnyelseområden generellt är att skapa förutsättningar för ett funktionellt boende. Både Nacka och Värmdö är liberala i sin inställning och vill gärna undvika att detaljstyra människors vardag. I Nacka råder devisen att vara tillåtande vid bygglov samtidigt som man försöker bevara. Både tjänstemän och politiker är överens om att man inte vill detaljstyra med alltför noggranna riktlinjer/bestämmelser. För att verkligen säkra ett bevarande av angelägna kulturmiljövärden förordas en kombination av stor frihet och få tydliga bestämmelser.<sup>121</sup> Utvecklingen går mot generella bestämmelser som formuleras lika i alla planer. Det underlättar handläggningen för bygglov.<sup>122</sup> De studerade detaljplanerna är så färska att det ännu inte går att utvärdera deras verkan i ett större perspektiv.

---

<sup>114</sup> Intervju med ER, Nacka kommun

<sup>115</sup> Intervju med ER, Nacka kommun

<sup>116</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

<sup>117</sup> Intervju med OS, Nacka kommun

<sup>118</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

<sup>119</sup> Intervju med EAH, Värmdö kommun

<sup>120</sup> Intervjuer med ER och GT, Nacka kommun

<sup>121</sup> Intervjuer med EAH, PZ; CB; OS, PJ, Nacka och Värmdö kommuner

<sup>122</sup> Intervjuer med PJ, ER, Nacka kommun



### *Detaljplanen för Norra Kopparmora*

Norra Kopparmora utmärker sig som ett enhetligt anlagt område med homogen bebyggelse. Byggrätterna har ökat etappvis sedan 1980-talet. Med den senaste planändringen spikas områdets framtid för permanent boende. I botten finns en byggnadsplan från 1960-talet. Flertalet äldre bestämmelser har utgått eller ändrats. Planen fastställer byggrätter på maximalt 160m<sup>2</sup> för bostad och 50 m<sup>2</sup> för uthus, bäge i ett plan. För att hålla nere storleken hos komplementbyggnader får den enskilda uthusarean inte överstiga 40 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna takhöjd utökades från 3,5 m till 4 m. Även takvinkeln utökades något från 27° till 30°. Prickning av mark som inte får bebyggas utgick och istället gäller generella regler för avstånd till tomtgräns. Det förekommer inga q eller k. I en gestaltningsbilaga finns information om områdets historia och kulturvärden. Bilagan är endast till för de boende och är inte juridiskt bindande.

### *Detaljplanen för Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg*

Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg är ett relativt stort planområde med en blandad kompott av fritidshusbebyggelse. Detaljplanen är oerhört genomarbetad med en ovanligt detaljerad plankarta. Bland planbestämmelserna finns flera nyheter som är särskilt uttänkta för att värna områdets kultur- och naturvärden. I efterhand har planen blivit kritiserad för att vara alltför detaljerad och svårbedömd. En orsak till detta är att bygglov inte ingick i planarbetet på samma självklara sätt som nu.<sup>123</sup> Bygglov har ändå mycket gott att säga om planen när det gäller att värna områdets karaktär, tex att tomtstorleken bevaras och k-bonus.<sup>124</sup>

I Grävlingsberg har metoden att pricka bort branter varit ett effektivt sätt att skona landskapsbilden.<sup>125</sup> Åtgärden är inte självskriven överallt och måste ställas i relation till den specifika platsens bebyggelsemönster. Samma metodik att pricka mark är även väl fungerande när det gäller att markera tomtmark som inte får bebyggas.<sup>126</sup>

Det råder samstämmighet bland kommunens tjänstemän och politiker om att bevarandet av befintliga fastighetsgränser har varit viktig i Grävlingsbergsplanen. Stora tomter fungerar som en motvikt till de utökade byggnadsvolymer. Begränsningar av vägnätets utbyggnad har gjort att de slingrande grusvägarna inte kan växa mer än till en viss bredd. På så vis finns ett skydd för den delen av gaturummet. Genom att sätta ett tak på storleken hos enskilda uthus är det möjligt att undvika storskaliga dubbelgarage utmed de smala vägarna. Bortprickning av mark används också med syfte att behålla gaturummets befintliga karaktär.

Att hitta fungerande nivåer för byggrätter som både tar hänsyn till kulturmiljövärden och dagens krav på boendestandard är en svår nöt att knäcka. I flera aktuella planer har bygglov fått bekymmer med för snävt satta byggrätter. Ambitionen att värna kulturmiljövärden genom att hålla nere husens storlek krockar med basala behov. I områden med kuperad terräng inkräktar exempletvis altanen ofta på byggnadsarean eftersom den på grund av nivåskillnader i många fall måste

<sup>123</sup> Intervjuer med OS, GT, Nacka kommun

<sup>124</sup> Intervjuer med OS, Nacka kommun

<sup>125</sup> Intervjuer med ER, Nacka kommun

<sup>126</sup> Intervjuer med ER, OS, Nacka kommun

vara underbyggd.<sup>127</sup> Anpassade byggrätter är ett område som är under utveckling i Nacka och där det finns anledning att föra principdiskussioner mellan plan och bygglov. En ny variant under prövning är att kombinera byggnadsarea med bruttoareabestämmelser.<sup>128</sup> En annan närliggande bestämmelse som fanns med redan i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg, men som sedan utvecklats ytterligare, är att bebygga en viss procent av tomtarean. På så vis anpassas byggnadsarean efter tomtens förutsättningar.<sup>129</sup>

När det gäller regleringar för byggnadshöjder inriktar sig Nacka alltmer på att sätta en medeltotalhöjd som kan variera något med terrängen. På så vis kan det finnas flera olika nivåer på totalhöjden inom ett planområde. Snårigheter när det gäller källare, antal våningar, souterräng och entresolvåning har i och med den varierade totalhöjden rationaliserats bort. I flera nya planer ges utrymme för fastighetsägaren att välja antal våningar helt fritt. Nyttan av bestämmelser för takvinkel är omdiskuterad och tycks också vara på väg att bli allt mindre använd. I ett blandat område som Grävlingsberg spelar det kanske mindre roll, medan det kan vara av stor betydelse för ett enhetligt område som Norra Kopparmora.

Skydd i form av q framstår som en väl fungerande bestämmelse och står sig bra när det gäller att skydda en enskild byggnad. En aspekt av detta är dock att byggnader som får beteckningen q ofta har en odiskutabel kulturhistorisk status redan tidigare. En sådan byggnad är ofta relativt unik i planområdet, inte sällan av tämligen hög ålder och besitter sammantaget tydliga kulturhistoriska värden. I Grävlingsberg är sommarvillorna från 1800-talets andra hälft talande exempel. I samma planområde finns även ett stort antal fastigheter som är betecknade med varsamhetsbestämmelser i form av k. Beteckningen k innebär kulturhistoriskt intressanta byggnader eller anläggningar som särskilt ska beaktas vid ändring-, om- eller tillbyggnad. På plankartan finns en särskild hänvisning till planbeskrivningen angående de k-märkta husen. Texten ger dock inte någon specifik vägledning till vad som är viktigt att beakta.<sup>130</sup>

K-bonus introducerades för första gången i Nacka med denna plan. Bestämmelsen innebär att den som väljer att bevara huset får den befintliga byggrätten plus ytterligare maximal byggrätt för huvudbyggnad och uthus. Det gamla huset blir en extra byggnadsarea. Detta gäller dock endast vid nybyggnad, en eventuell tillbyggnad av det befintliga huset godkänns inte. En skrivning som bör modifieras, eftersom det har uppkommit ett läge när k-bonusen istället höll på att leda till en rivning av det k-märkta huset. En fastighetsägare i Söder Grävlingsberg som ansökte om att få bygga till sitt k-bonusmärkta hus fick avslag trots ett positivt utlåtande från kommunantikvarien. Eftersom ägaren verkligen ville behålla huset föll valet på att trots allt bygga ett nytt hus, men i det läget hade det även varit i sin ordning att riva det gamla. Här ställdes privatpersonens ambition att bygga vidare på och därmed bevara ett kulturhistoriskt värdefullt hus mot en regel som också är ämnad att skydda huset, men som istället höll på att orsaka en rivning. I framtiden finns skäl att se över användningen av k-bonus och eventuellt göra ett tillägg som medger tillbyggnad. En tillbyggnad bör kanske däremot inte ge

<sup>127</sup> Intervjuer med OS, Nacka kommun

<sup>128</sup> Intervjuer med OS, Nacka kommun

<sup>129</sup> Intervjuer med PJ, Nacka kommun

<sup>130</sup> Plankarta och Planbeskrivning s 12f, Dp 391, Nacka kommun

samma bonusyta som ett bevarande av huset i sin helhet. K-bonus utnyttjas inte i särskilt hög grad. Istället väljer många att riva det gamla huset, eftersom det ofta står på tomtens bästa plats.<sup>131</sup> Eventuellt skulle en möjlighet att flytta huset inom tomtens kunna ge en högre grad av bevarade hus.

Färgsättning och färgskala kan ha stor betydelse för hur ett område upplevs, men har visat sig vara svårt att detaljstyra. Möjligheten till att hänvisa till ”mindre avvikelser” kan innebära att en bestämmelse om exempelvis dova färger ändå ger vita hus.<sup>132</sup> Specifika regler kring färgsättning kan vara lättare att motivera i enhetligt anlagda områden. I de fall färgsättningen anses vara viktig att reglera bör bestämmelserna också vara skrivna på ett sätt som möjliggör en reglering.

## **Förhållningssätt till kultur- och naturvärden**

I studiens två kommuner spelar kommunantikvarien en viktig roll för hur kulturmiljövärden blir belysta i en planeringsprocess. Många av länets kommuner har ingen specifik kommunantikvarie, utan rådgör kring kulturmiljöfrågor på alternativa sätt. Både Nacka och Värmdö är goda exempel på hur man försöker integrera kulturmiljöfrågor i planprocesser och bygglovgivande. Så har det inte alltid varit och det är ett internt samarbete som fortfarande är under utveckling och som kan förbättras. Bland tjänstemän som arbetar med stadsplanering finns en tydlig medvetenhet och en ständig diskussion om kulturmiljöperspektiv. Samma diskussion har svårare att få genomslag hos politikerna. En stor utmaning är att försöka gå från ord till handling.<sup>133</sup> Kulturmiljöfrågor ligger vanligtvis inte högst på listan av prioriterade frågor. Renodlade naturfrågor har ofta högre status än sådant som berör bebyggelsemiljö och specifika byggnader. Just nu finns en tendens från politiken i Nacka att snabba på stadsplaneringsprocessen genom att förenkla planförfarandet och på så vis även effektivisera handläggningen av bygglov. I det förenklade planarbetet har kulturmiljöfrågor ingen självklar plats och riskerar att få en ännu mer perifer roll.

Bland tjänstemän och politiker i Nacka finns en konsensus kring att nya byggnader måste få vara en ny årsring i området. I motpol till pastischer. Samtidigt är det kataloghus som dominerar nybyggnationen och bland den rika floran finns förutom nyfunkis även en stor andel romantiserande hustyper. Flera av de intervjuade har en ambivalent inställning till begreppet ”områdets karaktär” och menar att den bedömningen varierar med betraktaren.<sup>134</sup> Samma begrepp är återkommande i kulturmiljöbeskrivningar, gestaltningsprogram och planbeskrivningar och omfattar vanligtvis flera för området specifikt beskrivna natur- och kulturvärden. Eftersom det tycks finnas en inbyggd osäkerhet i tolkningen av detta begrepp finns det anledning att överväga hur dess innehåll kan förtydligas. Otydligheten kan annars leda till att såväl kulturmiljöunderlag som bestämmelser med syfte att värna kulturmiljön blir tandlösa.

I Nacka framhåller man att den nya centrala nämndstrukturen både är på gott och ont. Lokalkännedomen som fanns i områdesnämnderna har minskat på grund

<sup>131</sup> Intervjuer med PZ, CB, Nacka kommun

<sup>132</sup> Intervju med ER, Nacka kommun

<sup>133</sup> Intervju med ER, Nacka kommun

<sup>134</sup> Intervjuer med PZ; PJ; OS. Nacka kommun



Vy över gaturum i Norra Kopparmora. Gränsen mellan gata och tomt är flytande. Husen är placerade med hänsyn till terrängen. Lp20100057.



Ett hus i Norra Kopparmora som genomgått en förhållandevis varsam upprustning. Lp2010061.

av det ökade avståndet, vilket medför en risk att besluten inte alltid blir lika väl avvägda. Å andra sidan har nämndens integritet stärkts och därmed också risken för att hamna i svårhanterade jävsituationer.<sup>135</sup>

#### *Kultur- och naturmiljö*

Kulturmiljödokumentationen för Söder Grävlingsberg gjordes på initiativ av kommunantikvarien. Tilltaget bottnade i en lokal oro bland boende i området inför kommunens intentioner. Stockholms läns museum anlätades för uppdraget och den beställda kulturmiljöbeskrivningen var en del av planarbetet<sup>136</sup>.

Värmdö har gjort liknande kulturmiljöbeskrivningar inför detaljplaner och ser ett stort värde i den typen av underlag. Samtidigt finns det sällan ekonomiska förutsättningar för att genomföra den typen av dokumentationer inom ramen för en detaljplan.<sup>137</sup>

Gestaltningssprogrammet för Grävlingsberg, enbart för den norra delen av planområdet, gjordes på initiativ av plangruppen. Syftet med den var att göra avstyckningen så skonsam som möjligt.<sup>138</sup> Ändrade förutsättningar när det gäller ägandet gjorde att gestaltningssprogrammet inte kunde utnyttjas som det var tänkt. Erfarenheten från Grävlingsberg

har gjort politiker i Nacka tveksamma till användningen av gestaltningssprogram. Förutsättningar ändras och det kan kännas helt inaktuellt efter en tid. Istället förordas skydd i form av tydligt formulerade planbestämmelser.<sup>139</sup>

Gestaltningssprogrammet för Norra Kopparmora gjordes inom planarbetet men kopplades inte till planbestämmelserna. Det är främst en vägledning för utformningen av ny bebyggelse.<sup>140</sup>

<sup>135</sup> Intervju med PZ och CB, Nacka kommun.

<sup>136</sup> Intervju med GT, Nacka kommun

<sup>137</sup> Sundström. 2002:19; Intervju med EAH, Värmdö kommun

<sup>138</sup> Intervju med GT, Nacka kommun

<sup>139</sup> Intervju med CB, Nacka kommun

<sup>140</sup> Gestaltningssbilaga till Tillägg till detaljplan för NK1. dnr 07STN/0070

# Boendeperspektiv

## Val av boendemiljö

Större delen av informanterna i Norra Kopparmora och Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg, har ingen tidigare anknytning till området. De flesta har bott inne i Stockholm och beskriver Kopparmora respektive Grävlingsberg som *"ett fint område"*. Flera säger att de tidigare saknade, och ville få närhet till naturen. Ytterligare en orsak var att de fick en tomt *"till ett bra pris"*. Läget, med det korta avståndet till Stockholm, var en annan anledning som nämndes. En familj har bott permanent i Söder Grävlingsberg sedan 1970-talet och har dessutom anknytning till Nacka; *"Min man kommer från Boo Gård och jag kommer från Gustavsberg. Vi ville bo på den här sidan stan."* I ett annat fall har en av de boende dessutom blivit *"tipsad av en god vän"* som är född i området.

Av de sex intervjuade i Söder Grävlingsberg är det endast en som har sin byggnad till fritidsboende. Stugan är ärvd av farföräldrarna och informanten har varit i området sedan barnsben. Nu avser även han att bygga permanentbostad på tomten;

*"Jag bor nu i en lägenhet på 45 m<sup>2</sup>. Det ska bli skönt att slippa bo vägg i vägg med grannar. Jag har två bilar som hobby, och då lockar eget garage. Det är en stor fördel att flytta hit då."*

Av de sex intervjuade i Norra Kopparmora använder fyra fastighetsägare sin stuga till fritidsboende, varav en av dem tänker flytta dit permanent. Två av fritidshusen har äldre ägare och det tredje har gått i arv. Ett par ur den äldre generationen köpte huset på 1990-talet, för att ha det som fritidshus. En övervägande orsak var områdets närhet till goda kommunikationer. Ett annat äldre par köpte huset när det var nytt, 1966. De stod i kö hos HSB, och valde mellan Norra Kopparmora och ett annat område. Huset i Kopparmora var dock monterat och färdigt. El fanns framdragen till tomtgränsen och vatten och avlopp fram till huset, *"det var målat och klart, insidan gjorde vi själva"*.

En av de intervjuade har tidigare bott i skärgården. Efter skilsmässan flyttade familjen därifrån, och Norra Kopparmora var ett *"billigt och prisvärt"* skärgårdsboende. En barnfamilj från Bromma flyttade hit för några år sedan. De hade ingen anknytning till området, men tyckte det var *"stilla och oförstört"*. Barnfamiljen ser dåliga kommunikationer som en nackdel, vilket kan jämföras med ovannämnda uttalande där informanten tycker tvärtom! En yngre ensamstående man hade tidigare ett annat hus i Norra Kopparmora. Efter en skilsmässa valde han att stanna kvar i området, men köpte ett nytt hus. Han använder det för närvarande som fritidshus, men avser att flytta dit permanent.

## De individuella behoven och permanentiseringens följder

Permanentiseringen innebär konsekvenser för kulturmiljön. Alltifrån mer storskaliga vägnät med gatubelysning till en förtätning av bebyggelsen.

Fritidshusen är byggda för ett liv i enkelhet med små kök och naturtomter som sköter sig själva. Tanken var att frigöra tid för annat än matlagning och trädgårdsarbete. När nu moderna familjer flyttar in med dagens krav på bekvämlighet och funktion, som kök med plats för diskmaskin, kylskåp, frys, badrum, eget rum till alla barn etc, blir de gamla fritidshusen helt enkelt för små.

Vid en ny- eller tillbyggnad utnyttjas vanligtvis byggrätten maximalt. I de allra flesta fall är det dyrare att renovera och bygga till de riktigt små fritidshusen, än att bygga ett helt nytt hus. Några informanter i Söder Grävlingberg hävdar även att de yngre sportstugorna är uppförda av material i dålig kvalitet, vilket gör det omöjligt att rusta dem. Villor och före detta fritidshus av något större format har

bättre förutsättningar att bevaras, eftersom de anses vara uppförda av mer stabila konstruktioner och innebär mindre tillbyggnader.



Ett äldre bostadshus rivs på Hedevägen 2. Privat bild.



Tidigare öppna naturtomter i Norra Kopparmora har till viss del ersatts av slutna villaträdgårdar. Lp20100065.

I Norra Kopparmora håller fritidshusens storlek och kvalitet sådana mått att rivning inte blir aktuell. Däremot finns anspråk på mer boyta hos de familjer som bor där permanent. Vissa bygger på "kopparmoralådan" med en övervåning. I andra fall motiveras de påbyggda sadeltaken av estetiska, eller tekniska skäl. Flera villor har blivit kompletterade med förstukvistar och verandor. Detta gäller dock både fritidshus och permanenthus, och är därmed inte nödvändigtvis en följd av permanentiseringen.

Med åretruntbruket uppstår dock ofta större behov av garage och förådsutrymmen. Vidare tillkommer ibland önskemål om bättre och mer tillrättalagda infarter till fastigheten, vilket kan leda till asfaltering eller stenbeläggningar. En annan konsekvens av permanentiseringen är en ökad vilja att anlägga en trädgård, med gångar, gräsmatta, planteringar och buskar. Detta ramas gärna in av ett staket.



## Upplevelsen av förändringen

Både i Söder Grävlingsberg och Norra Kopparmora har områdets förändringar skapat motsättningar och konflikter mellan de som bott i området en längre tid, och de som är nyinflyttade och avser att ha sin byggnad som permanentbostad. En boende i Grävlingsberg berättar hur området har utvecklats;

*"Området har förändrats. Dels finns bara ett sommarbus kvar och förr fanns minst tio runt omkring. Men det stora var sådana här motsättningar som har funnits mellan dom människor som flyttar hit som säger att här vill vi bo, här finns det blåbärsris. Men det första de gör så förstör de ju det. Det är det vanligaste. Man höjer tomtmarken, fyller ut med olika saker. Blåbärsriset försvinner, träden försvinner och dom vill ha gatubelysning och asfalt. Dom kommer hit och på nåt sätt vill dom bo i det här, men dom vill inte att det ska se ut så här. Jag fattar inte hur dom tänker. Dom motsättningarna mellan oss som vill bevara det och dom som vill göra det till ett villaområde dom har varit jobbiga."*

Informanten berättar vidare *"samtidigt köper de ett hus, kataloghus, med all nostalgi, men innerst inne vill de egentligen inte det, eftersom de kräver pucklar på vägarna och trottoarer. Vi har ju klarat det (vägfrågan) med våra barn"*.

Inte långt därifrån bor en granne som inom kort tänker flytta permanent till Grävlingsberg. Han beskriver det som;

*"Sorgligt att det är grusvägar där ute. Asfalt är bättre. Men det behöver för den sakens skull inte vara någon stadsbild med trottoarer/.../ Det var en omröstning om vägarna. 83% ville ha grusvägarna kvar. Det var personer mellan 30-40 år som tycker att det är exotiskt!"*

En familj som sedan ett år tillbaka uppfört sitt nya hus, tycker att det är bra om området får *"permanent standard"*. Det anses positivt att vägar breddas och förses med gångvägar. En av de intervjuade framhåller att det är bra med cykelvägar utmed de stora vägarna, men att det för övrigt är bra med småvägarna, eftersom de håller nere hastigheten. Men hon beklagar att skogen höggs ner så ovarsamt i Grävlingsberg.

Den nedfällna skogen i Grävlingsberg, sörjs av flera. En informant berättar att en av de nyinflyttade



*Ett område i förvandling. Nyasfalterade vägar, vägskyltar och skyltar från mäklarfirmor. Den tidigare lantligt belägna stugan ligger nu invid en livligt trafikerad korsning vid infarten mot Kummelnäs och Vikingshill. Lp2000015.*

grannarna i Grävlingsberg uttryckt att *”de köpte en skogstomt, men kom till ett kallbygge”*. Uppgiften är visserligen en andrahandsuppgift, men intressant att nämna.

I Norra Kopparmora påpekar de fritidsboende liknande saker. *”Området var byggt på ett speciellt sätt. Husen syntes knappt. De smälte in på ett annat sätt än de gör idag”*. Informanten uttrycker vidare en rädsla för att det blir ett villaområde i Kopparmora och tycker inte om att man nu ska sätta upp gatubelysning där.

Ett äldre par som fortfarande har sitt hus till fritidsboende säger att de värden Norra Kopparmora hade som fritidshusområde, håller på att försvinna och att de är mycket besvikna över utvecklingen; vägarna demoleras och det blir mer bilar i området. De nya familjerna har både diskmaskiner och tvättmaskiner som ökar belastningen på ledningarna, vilket gör att det *”ständigt blir reparationer”*. En annan fritidsboende beklagar sig över att anslutningen till kommunalt vatten och avlopp kostar pengar, men konstaterar att eftersom priserna blivit så höga, kan husen bara köpas för permanentboende.

Samtliga av de som bor, eller har för avsikt att bo, permanent i Norra Kopparmora ser inga större problem med permanentiseringen. Utan framhåller istället fördelar med standardhöjningen av vatten och avlopp. En av de tillfrågade förstår dock sommargästernas farhågor.

## Byggnader i plan och verklighet

### *Användning av k-bonus*

Ett yngre par är sedan ett halvår ägare till en fastighet i Söder Grävlingsberg. De sökte i första hand en tomt för att bygga ett nytt hus. På fastigheten fanns dock två sommarstugor. Paret kommer att bevara det äldre 1920-tals huset och renoveringen av detta är påbörjad. Den andra stugan bedömdes däremot vara i så dåligt skick att ett bevarande aldrig övervägdes. Båda stugorna är i detaljplanen betecknade med så kallad k-bonus. På frågan om de hade bevarat det gamla 1920-tals huset även om det inte hade gett bonus när det gäller byggrätt, ger de spontant olika svar. Den ena säger ja och den andre nej. Efter en kortare diskussion konstaterar dock bägge att de troligtvis inte hade bevarat den äldre byggnaden utan k-bonus, eftersom de behöver samtliga möjliga kvadratmeter som boendeyta inne i det blivande bostadshuset.

Genom att den befintliga byggnaden får stå kvar, menar paret att det gamla ger ett mervärde till det nya bostadshuset. De utgår även medvetet från den bevarade byggnaden när de väljer att ge det nya huset en *”modern 1920-tals karaktär”*. Det nya husets utseende befinner sig ännu bara på idéstadiet och skisser tas fram under början av 2010.

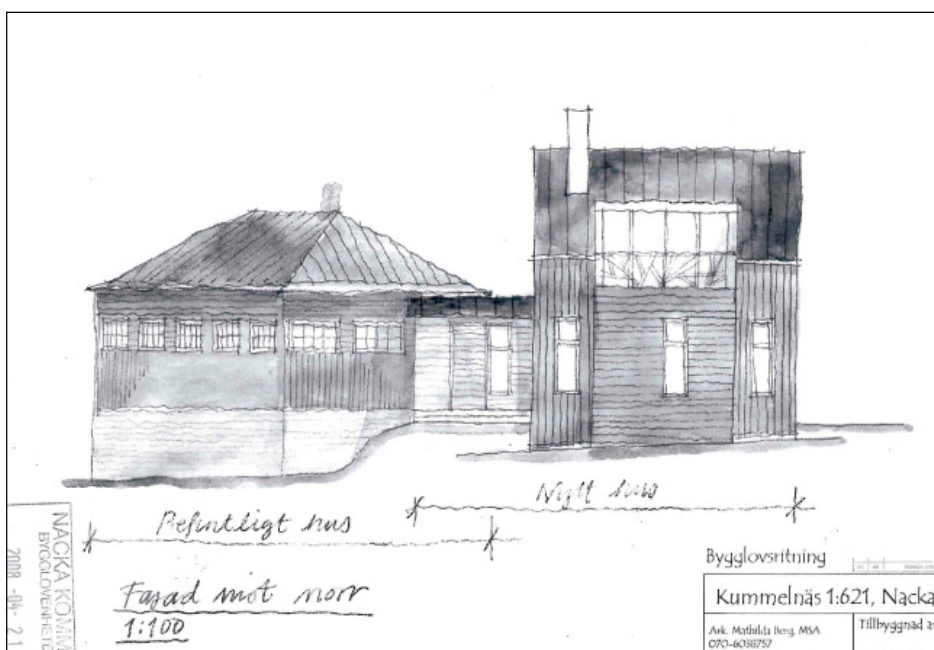
Ytterligare en familj i Söder Grävlingsberg har velat behålla fastighetens gamla byggnad, men har upplevt planens negativa konsekvenser. Efter att ha genomfört en påkostad renovering där man lade om grunden, bytte taket och renoverade fönstren, önskade familjen bygga till stugan. Stugan är belagd både med





Nyblivna fastighetsägare i Grävlingssberg. Paret har för avsikt att bevara den äldre sommarstugan, men ska riva sportstugan. Lp20090512.

varsamhetsföreskriften k och så kallad k-bonus. Fastigheter som är utpekade med k-bonus får inte byggas till. Fastighetsägaren hade i det här fallet avsett att göra en diskret tillbyggnad på 70 m<sup>2</sup>, "bara ett fönster hade skadats" på den befintliga byggnaden. Till följd av regelverket blir nu ägaren istället tvungen att uppföra ett



Förslag till tillbyggnad av bostadshus. I enlighet med planen medgavs inte bygglov för tillbyggnaden.



I stället för en mindre tillbyggnad kommer nu ett större separat bostadshus att uppföras bredvid det gamla huset. Lp20090513.

valde att riva medgav inte en ny byggnad på samma plats som den gamla. Fastighetsägaren ville dock återanvända den gamla byggnadens placering, eftersom det var bästa läget med hänsyn till terrängen. Likaså kännetecknas området av att husen är in-dragna på tomten. Fastighetsägaren ville även bevara den gamla trädgården med fruktträd. För att komma runt regelverket och uppföra sin byggnad där de ville ha den, lät fastighetsägaren bygga ett atriumhus. På så sätt har den prickade mar-

helt nytt och separat bostadshus. Den nya byggnaden kommer, till skillnad från tillbyggnaden uppföras i 120 m<sup>2</sup>. Fastighetsägaren konstaterar nu bit-tert, att det gamla huset blir ett kostsamt monument och frågar sig om man behöver en gäststuga på 56 m<sup>2</sup>. Ägaren ställer sig frågande till varför han skall stå för ett "kostsamt monu-ment" och om detta inte hade gått att lösa på ett sätt som hade fungerat för alla parter.

En fastighetsägare i Grävlingsberg sin k-bonus byggnad. Detaljplanen valde dock återanvända den gamla byggnadens placering, eftersom det var bästa läget med hänsyn till terrängen. Likaså kännetecknas området av att husen är in-dragna på tomten. Fastighetsägaren ville även bevara den gamla trädgården med fruktträd. För att komma runt regelverket och uppföra sin byggnad där de ville ha den, lät fastighetsägaren bygga ett atriumhus. På så sätt har den prickade mar-ken som inte fick bebyggas lämnats obebyggd i form av en innergård. Läs mer om detta på sidan 57.



Den gamla k-bonusmärkta stugan revs och enligt Dp får inget nytt hus uppföras på samma plats. Tack vare att fastighetsägaren utformar den nya byggnaden med ett atrium kan den placeras på det gamla bostadshusets läge.

En informant använder idag sin fastighet som fritidsboende, men avser att inom fem år bygga en permanentbostad. Tack vare k-bonusen planerar han att bevara den gamla sportstugan; "bade du frågat mig för 15 år sedan hade jag sagt att den skall rivas när jag bygger nytt". Ägaren konstaterar vidare att eftersom den nu är "q-märkt", får den bli kvar som gäststuga. Fastighetsägaren har ännu inte sökt bygglov för sin permanentvilla, men drömmen är en villa med valmat tak och ett 120 m<sup>2</sup> stort garage beläget under villan. Likaså kvarstår frågan hur den gamla sportstugan kommer att renoveras.

En tillfrågad familj har, trots möjligheten att utnyttja k-bonusen, låtit riva den ursprungliga stugan på tomten. I stället har man uppfört en ny och modern villa. Informanten berättar att det fanns en gammal "jaktstuga el-



ler sportstuga” på fastigheten, och att det var svårt att behålla den när det nya huset skulle planeras på tomt. Fastighetsägaren anser att ”huset som fanns här inte var något speciellt, utan som vilket hus som helst från 70-talet”. När man köpte fastigheten var det just en tomt man var ute efter.

För Norra Kopparmora finns en gestaltningsbilaga. I de bygglovsärenden som granskats finns dock inga direkta hänvisningar till den.



*Sportstugan kommer troligtvis bli kvar, tack vare k-bonusen. Lp20090509.*



*Den gamla sportstugan revs, trots möjligheten att utnyttja k-bonus. En modern byggnad har uppförts där sportstugan stod. Lp20090515*



*Villan är renoverad med ny panel, nytt takmaterial samt ny dörr, men smälter fortfarande väl in i området karaktär. Lp20090517.*



Nyrenoverad kopparmoravilla med ursprungskaraktären bevarad. Lp20100016.

## Bevarandevärt - men vad?

### *Natur och tomter*

Det kan tyckas vara motsägelsefullt att de största motståndarna till förändringar, som en följd av permanentiseringen i Kopparmora, återfinns bland de informanter som har renoverat sina hus mest genomgripande. När det talas om bevarandefrågor i Norra Kopparmora verkar det i första hand omfatta fritidshusområdets lantliga karaktär och i mindre utsträckning det rent arkitektoniska. Har man köpt ett fritidshus vill man helt enkelt att området skall bevara den naturnära karaktären.

Vad samtliga informanter tar upp som bevarandevärt i såväl Norra Kopparmora som i Söder Grävlingsberg är naturen och de stora tomterna. Samtliga svarar karaktären i stort, tomtmarken, områdets struktur och "tomtstorlekarna, om man inte bevarar dem blir området som vilket villaområde som helst!". Vidare framhäver flera vägarnas sträckning och att mark som inte är bebyggd bör bevaras som naturområde. Andra viktiga komponenter är att området är öppet och fritt med tillgång till strövområden. Frågor som berör naturen och omnejden verkar vara viktigast för de boende.



### Kulturbistoria

En del informanter tycker också att områdena har kulturhistoriska värden. I Söder Grävlingberg nämns sommarvillorna längst kusten, badlivet vid sekelskiftet, den gamla ruinen och "kråkslottet". Svaren är så entydiga att det nästan verkar finnas en schablonmässig uppfattning om områdets kulturhistoria. Ytterligare en informant säger att områdets kulturhistoria definitivt är bevarandevärd.

*"Utan historia kan vi inte leva, det är jätteviktigt. Det är viktigt, att barnen känner den här historien. Det säger jag ofta till mina barnbarn. I år fyller det här huset 100 år! Men det behöver inte vara 100 år, hus från alla tider är intressanta."*

En annan informant hävdar att husen skall avvika i utformning och material eller avvika från normen för att kunna betraktas som värdefulla. En tycker att allt är värt att bevara, bara det har hög kvalitet.

I Norra Kopparmora går åsikterna isär mer. Ett äldre par nämner Kopparmora gård som det mest bevarandevärda i Kopparmora. En annan informant tycker att man ska bevara den moderna arkitekturen, eftersom den berättar något om sin samtid. En annan säger att "kopparmoralådorna" inte alls är bevarandevärda. Ytterligare en fastighetsägare är negativt inställd till 60-talshusen som ser tråkiga ut. *"Isolera och byta tak är det första man vill göra, och det höjer värdet på byggnaderna."*

### Tidsanda och individuell smak - inom ramen för regelverket

Renoveringar, tillägg och nybyggnad av hus är i mångt och mycket ett resultat av ägarens intressen, värderingar och ideal liksom tidsandan. En informant har en kopparmoravilla som redan före köpet var kraftigt renoverad. Byggnaden är försedd med sadeltak och förstukvist samt andra "gammaldags" detaljer. Han valde att köpa just det här huset eftersom han föredrog det framför de andra koppa-



Ägaren är arkitekt och har påbörjat en renovering där han har som ambition att återställa huset som det såg ut när hans föräldrar köpte det på 1960-talet. Lp20090516.



Boendeideal: Helst större, snyggare med associationer till förra sekelskiftet i kombination med modern inredning. Lp20090519.



*"Vi har nästan inte gjort någonting". Sedan ägarna köpte huset har de byggt altan, trappprücke, bytt panel och höjt taket. Den bruna färgen var "träkgig". Lp20090520.*



*Paret har ägt huset sedan det uppfördes 1966. Sedan dess har taket blivit höjt "nu ser det mer ut som ett riktigt hus". Bostadsytan är tillbyggd från 68 m<sup>2</sup> till 100 m<sup>2</sup>, vilket har gett ett "ordentligt" sovrum. Fasaderna har fått ny panel och entrén en anslutande veranda. Lp20090521.*

morahuset. Kanske avspeglade det valet en del av hans dröm som han beskriver vara "sekelstjefshuset i skärgården".

Tre av informanterna tycker att arkitekturen i Norra Kopparmora är bevarandevärd och har renoverat med hänsyn till områdets karaktär. En är arkitekt och de två övriga tillhör områdets yngre generation. Arkitekten är intresserad av sakfrågan, och uttrycker förståelse och intresse för byggnadernas uttryck och tillkomsttid. Ett arkitekturhistoriskt intresse kan skönjas även hos de två andra fastighetsägarna. Intresset för områdets arkitektur hos den nya generationen ägare är utbredd och kan grunda sig på olika saker. En möjlig förklaring till det nyväckta intresset föt 1960-talets formgivning kan vara en tidsmässig distans till epoken. Det kan eventuellt även bero på den stilmässiga koppling som finns mellan Norra Kopparmoras byggnader och dagens kubiska arkitektur som dominerar bland nyuppförda villor. Typiska drag i dagens nymodernistiska stil har stora likheter med 1960-talets arkitektur, vilket gör att byggnader från 1960 kan uppfattas som nyritade.



*Nymodernistiska villor 2000-2010. Släta ytor av stående träpanel i svart slamfärg och stora samlade fönsterytor. Markerade kontraster i material och kulör. Fönster samlade i grupper (Bilder ur Så byggdes villan, Björk mfl 2009).*





*Kopparmoravilla. Renoveringen är i princip avslutad. Byggnadens nya utformning smälter in i helheten, men ser man på utförandet så följer det i stort några av de trender som idag råder inom nybyggnation; slammad svart panel, slitsfönster, flackt plåttak liksom vita snickerier. Lp20090518.*

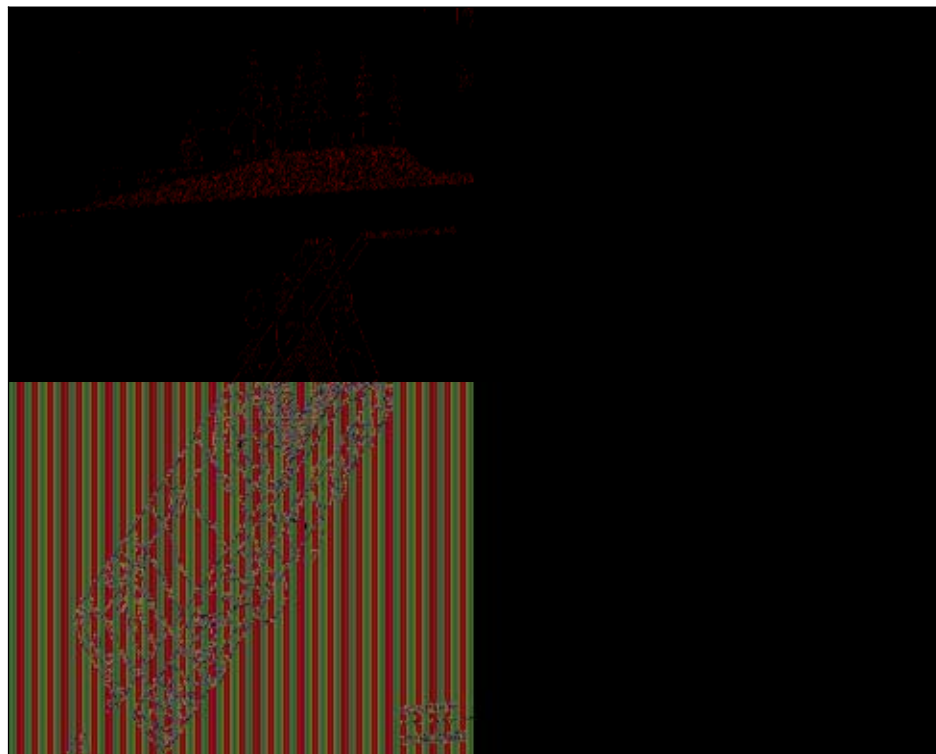


*Byggnad i Söder Grävlingberg med varsamhetsbetckningen k. Huset är ursprungligen byggt som ett torp på 1850-talet. Byggnaden totalrenoverades innan detaljplanen antogs; det äldre tegeltaket har bytts ut till plåttak, vindsvåningen har isolerats, och den tidigare förstuvisten har byggts in. Den tidigare ljusgula träpanelen har blivit grå. Ägaren ville "bevara byggnadens karaktär". Trots att byggnadskroppen i stora drag är bevarad, utstrålar den en tydlig modernitet med de gråmålade fasaderna och snickerierna, liksom det blänkande plåttaket och entréns varierade fönstersättning. Lp20090514.*

Villor i nymodernistisk stil kännetecknas av enkla raka linjer, kombinationer av kubformade volymer, platta tak och asymmetrisk fönstersättning. Helt svarta träfasader kan ha fönstersnickerier i vitt eller aluminium. De dolda taken täcks av grå plåt eller sedumväxter. Fönstren är opsröjsade med varierande former. I köken finns återigen liggande slitsfönster ovanför diskbänken<sup>141</sup>

Kanske är det inte gestaltningprogrammet som blir avgörande för att Kopparmoras ursprungliga karaktär bevaras. Genom en ny generation ägare med nya ideal kanske cirkeln sluts. Det är då troligtvis inte främst frågan om ett antikvariskt bevarande, men ett bevarande av den huvudsakliga karaktären; den kubistiska enkelheten.

En ung barnfamilj i Söder Grävlingsberg fick, i samband med byggandet av sitt nya bostadshus, erfara hur tyckande och smak är högst subjektivt. Familjen lämnade in ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, carport och uthus samt rivning av befintliga byggnader. I och med detta påbörjades en lång process som satte många känslor i rörelse. Familjen hade tagit fram ett arkitektritad förslag på en modern villa, som närmast kan beskrivas i termer av en ”svävande låda”. Avsikten var att bevara så mycket av tomtens natur som möjligt, och att huset skulle ”försvinna” in i grönskan. Att bygga en kopia av en gammal sommarvilla var aldrig aktuellt. Familjen valde att riva sin k-bonusmärkta byggnad för att planera ett nytt bostadshus. För att komma runt planen som inte medgav byggande på k-bonusmarken ritades ett atriumhus (se kapitlet ovan).



*Bygglovsritning/situationsplan för den omdebatterade villan. Villan är varsamt inplacerad i terrängen med hänsyn till topografin.*



Eftersom ansökan avvek från detaljplanen på flera punkter fick samtliga berörda grannar tillfälle att yttra sig om avvikelserna. Avstegen var att huvudbyggnaden placerades på mark som endast fick bebyggas med uthus och garage samt att höjden på garaget överskreds med två meter. Samtliga grannar överklagade förslaget, men ingen svarade på de sakfrågor kommunen hade ställt. Istället hade grannarna synpunkter på husets utseende, som de ansåg inte passade områdets karaktär.



Efter långa diskussioner uppfördes den arkitekturtrade villan 2008. Byggnaden har fasader klädda med vitriolbehandlad träpanel. Lp20100013.

Sökanden, dvs fastighetsägarna, bemötte grannarnas yttranden och skriver i sitt brev:

*”Att här diskutera smak. Alltså utifrån vad man själv subjektivt anser vara fult eller inte, borde inte ha med saken att göra. Detta är något som finns inpräglad i densamme. Vilken klassstillhörighet, eller hur dålig barndom någon haft, eller kanske en dålig upplevelse av ett modernistiskt hus, beläst, berest man är etc. (...) Vi kommer inte och har inte för avsikt att tala om för de berörda grannarna vad vi tycker om deras hus. Vi kan däremot konstatera att de är sinsemellan mycket olika i färg, material och uttryck.”*

Fastighetsägaren bemöter även varje enskilt uttalande specifikt. När informantens granne, som själv bor i en tegelvilla från 1970-talet, skriver i sitt yttrande över det aktuella bygglov att han tycker att *”husets utseende inte passar in i områdets karaktär”* svarar den sökande i brevet *”Är det XX’s tegelvilla som är karaktäristisk för området? Är det det huset vi stilmässigt skall förhålla oss till?”* Samma fråga ställs även till grannen med en villa från 2006. Brevet är långt, utförligt och leder till eftertanke.

Kommunantikvariern skriver i sitt yttrande över ärendet, att byggnadens atriumform, plana tak och stora fönsterytor är ett främmande inslag i kulturmijön och därmed inte kan anses uppfylla de planbestämmelser som gäller för fastigheten. Arkitektkontoret som hade tagit fram ritningar till byggnaden svarade på kommunantikvarierns yttrande. De anser att områdets egenart är den ickehomogena bebyggelsen, men med låg exploatering. Vidare ställer de sig frågande till om inte tomten skulle bli allt för hårt exploaterad om den extra byggrätten som k-bonusen innebär, utnyttjas. I så fall skulle ju träden och trädgården försvinna på bekostnad av det nya husets placering.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav slutligen bygglov. Motiveringen i sammanträdesprotokollet hänvisar till planbeskrivningen, där det står att även *”mycket moderna hus inryms, så länge de är anpassade till omgivningen”*. I protokollet står vidare att:

*”föreslagna byggnader är utförda med ett modernt formspråk samtidigt som stor hänsyn är taget till omgivningen avseende placering, skala och uttryck. Enheten bedömer att föreslagen nybyggnad kommer att utgöra ett positivt tillskott till den idag redan mångfacetterade miljö som planområdet utgör.”*

Fastighetsägaren beskriver idag att detta var *”de värsta två åren i mitt liv”*. Familjen, som har småbarn bodde i ett trångt utrymme i väntan på bygglov och det färdiga huset. Ägaren beskriver hela processen som både psykiskt och ekonomiskt påfrestande, *”det kostar ingenting att överklaga, men det kostar att bli överklagad”*. Ur ägarens perspektiv är detta ett förlopp som utgör ett hot mot äganderätten.



*Exempel på bygglov efter den banbrytande atriumvillan. ”Mycket moderna hus inryms, så länge de är anpassade till omgivningen” (...) Vidare hänvisar planenheten till ett beslut om nybyggda bostadshus i samma planområde, Kummelnäs XX, som Stadsbyggnadsnämnden beviljade.(...) Även den byggnaden hade ett modernare formspråk, men flackt tak.” (UR: Delegationsprotokoll). Lp20100009.*



*Nyuppförda byggnader i Grävlingsberg. Lp20090510.*

Informanten berättar vidare, att när huset väl var på plats, så kände sig *”folk”* skamsna. De insåg att det rörde sig om ett lågt hus, och att de hade bevarat växtligheten. Ett resultat av att huset var arkitektritad med utgångspunkt från platsen. *”Och sen när det hela var klart kom människor och tackade oss för att vi drivit den här processen, som på sätt och vis blev banbrytande”*.

Ärendet är ett talande exempel på den tolkningsfrihet som fastighetsägaren, men även kommunens handläggare har inom ramen för regelverket.

## **Gestaltningens program och områdesrestriktioner**

Gestaltningens program finns framtagna för både Norra Kopparmora och Grävlingsberg. Ingen av de intervjuade i Norra Kopparmora känner till programmet. I Grävlingsberg känner däremot majoriteten av informanterna till gestaltningens programmet. En boende säger:

*”När man bygger de nya husen på Grävlingsberg, så gör man det i nån slags nostalg, och alla ska vara lika, så nu ser det ut som nån slags bruksgata. Det är*



*Bygglov beviljat 2008. Lp201000010.*

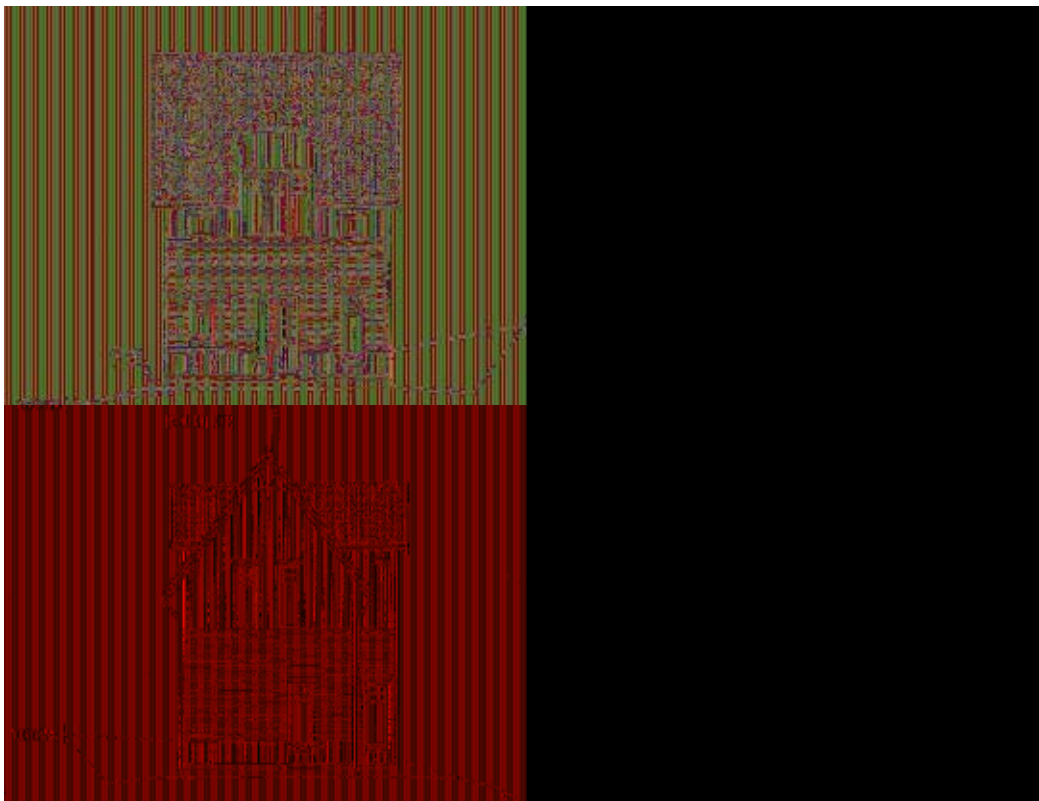


*Här har fastighetsägarna- trots att de inte har någon k- bonus byggnad, valt att bevara det äldre huset. "Det var mycket dyrare att bygga till än att bygga allt nytt, men det hade varit vårt hem i 10 år, så vi ville bevara det" Det gamla huset försågs med en modern arkitektritad tillbyggnad 2009. Lp20100011.*



*Bygglov 2008. Lp20100008.*





*"Jag är mycket mån om ett bra samarbete och har inte för avsikt att bygga en modern fastighet utan vill få en känsla av att detta är ett hus som byggdes på 1920-talet. Tyvärr måste jag erkänna att många av mina blivande grannar misslyckats med detta". ( Ur en bygglovsansökan 2009, där fastighetsägaren avser uppföra en villa ur en typhusktalog).*

*olyckligt. Kostar man på så många miljoner så är det bättre att uppföra spännande arkitektur från nutiden./.../ Det var för strikt när det gäller husen. Man bestämde att de (husen) skulle se ut så här allihop med samma taklutningar, sen skulle ju infarten till Grävlingsberg bevaras med skogen. Men det första de gjorde var att de sågade ner allt."*

Flera boende har synpunkter på planen. En informant i Söder Grävlingsberg säger att restriktionerna är *"helt huvudlösa"*, att de inte gagnar syftet och att man skjuter bredvid målet. En annan tycker inte att det ska finnas restriktioner som berör privatpersoner överhuvudtaget. Han menar att restriktioner endast ska beröra statliga byggnader, som slott och kyrkor, men att människor själva ska få betsämma över det de själva äger.

I Norra Kopparmora tycker en informant att reglerna är *"plottriga, struliga"* och att det alltid är olika vad som gäller. Andra tycker att det inte alls finns några problem med de restriktioner kommunen tagit fram.

## **Priser på hus och tomter**

Gustav Sandström, mäklare på Bjurfors, menar att alla som köper hus och tomter i Kummelnäs och Grävlingsberg idag, gör det med avsikt att bo där permanent. Han är av uppfattningen att hus från 1920- och 1930-talen, och äldre, köps

för att renoveras och bevaras. Bebyggelsen från denna epok är populär bland köparna och besitter en uppskattad tidsanda. Det vanligaste är dock att spekulanterna köper tomter med småhus som utgör boende medan de bygger nytt. När det nya huset står klart, rivs det gamla. Gustav Sandströms bedömning är att mäklarna generellt har märkt en större efterfrågan på hus och tomter sedan detaljplanen gick igenom.<sup>142</sup>

Magnus Bäckström från Svensk fastighetsförmedling kan urskilja tre kundgrupper i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg. Den ena är de som söker tomt och vill bygga ett eget hus. Den andra kundgruppen är de som efterfrågar färdiga hus. Den tredje kundgruppen utgörs av dem som vill köpa småvillor, ”minivillor” för att bo i. Det är framförallt par utan barn. Störst andel spekulanter tillhör dock den första kundgruppen som köper för att bygga nytt. Även Magnus Bäckström har gjort iakttagelsen att 1920-tals husen stigit i popularitet, särskilt de senaste fem åren.<sup>143</sup>

Magnus Bäckström konstaterar att priserna har gått upp avsevärt de senaste fem åren, mellan 50-100%. Det är framförallt tomterna som har ökat i värde. Stugorna har däremot oftast inget egenvärde, ekonomiskt sett. Bäckström uppskattar att ungefär hälften av alla de tomter med stugor på som han förmedlar, är i så dåligt skick att de rivs efter försäljning. Det spekulanterna söker är en lantlig idyll i sjönära områden. I Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg finns både hav, insjöar, skog etc.

---

<sup>142</sup> Telefonsamtal GS, 2010

<sup>143</sup> Telefonsamtal MB, 2010

## Slutsummering

Den förändring som sker i fritidshusområden är del av en större samhällsutveckling som har pågått länge, och som bland annat handlar om att storstadsregionen växer och nya levnadsmönster tar form. Utvecklingen innebär många förändringar som varken går eller bör motverkas. Intressant är däremot hur vi inom kulturmiljösektorn kan vara med och påverka förändringarna i en riktning som också tar hänsyn till, i det här fallet, fritidshusområdenas kulturhistoriska och miljömässiga värden. Alla inblandade, både aktörer och allmänhet, står inför en utmaning när det gäller att planera och hantera utvecklingen i förnyelseområden på ett sätt som tillgodoser nya behov utan att utpekade kärnvärden går förlorade.

### Prioritering

En grundförutsättning för att kunna värna de kulturhistoriska och miljömässiga värdena är att dessa definieras. Ofta saknas en kommunal överblick när det gäller beståndet av fritidshusområden. En översiktlig genomgång av beståndet gör det däremot möjligt att prioritera vilka områden som är mest angelägna att värna ur kulturhistorisk synvinkel. Med en insikt om var bevarandebestämmelser finns kan kommunen göra mer djupgående detaljplaner i vissa utvalda områden och förenklade planer i mindre känsliga områden. Genom att använda beprövade bestämmelser kan man även i förenklade planer sätta fokus på sådant som är viktigt för områdets övergripande karaktär.

### Tydliga planbestämmelser

Juridiken är en återkommande stötesten för både politiker och tjänstemän. I arbetet att säkra de goda ambitioner som ofta finns i detaljplaner är det av stor vikt att formulera tydliga planbestämmelser. Otydliga uttryck eller allmänt hållna restriktioner riskerar annars att försvåra en konsekvent hållning i samband med bygglovgivning. Vid en prövning är det endast angivelser på plankartan som gäller. För att planbeskrivningen ska få genomslag krävs därmed sidhänvisningar på plankartan. I de fall det finns ett gestaltningsprogram kopplat till en detaljplan är det avgörande för dess verkningsgrad att det på plankartan finns sidhänvisningar till programmet. För att skrivningar i gestaltningsprogram och planbeskrivningar ska stå sig juridiskt är det även viktigt att ge exakta direktiv för vad som ska gälla. Gestaltningsprogrammet för Grävlingsberg brast på bägge dessa punkter. Plankartan har inga hänvisningar till programmet och formuleringarna i programtexten är alltför allmänt hållna för att stå sig vid en prövning.

### Byggnad och tomt

I planeringen av fritidshusområden går utvecklingen mot generella bestämmelser när det gäller byggrätter. Ett av huvudskälen till detta är att underlätta handläggningen av bygglov. Samstämda regler för byggrätter kan fungera bra i enhetliga fritidshusområden som Norra Kopparmora. I områden av mer blandad karaktär, som Söder Grävlingsberg, kan det ur kulturmiljösynpunkt vara värdefullt att laborera med varierande storlek på byggrätter.

Ett planredskap som har visat sig vara effektivt för att bevara fritidshusområdenas karaktär, är att behålla tomternas storlek. Även de boende tycks vara angelägna att behålla den glesa bebyggelsestrukturen.

För att säkra kulturhistoriska värden i känsliga områden kan det finnas skäl att utföra bedömningar för enskilda fastigheter. På så vis är det möjligt att anpassa bestämmelser till den enskilda tomtens förutsättningar. Det blir särskilt viktigt i områden med varierad terräng och bebyggelse. Metoden tillämpades exempelvis i planarbetet för Grävlingssberg/Söder Grävlingssberg. Generella bestämmelser i ett sådant område skulle på sikt kunna leda till att området förlorar de grundläggande karaktärsdragen.



### **Landskapsbilden**

Landskapet är vanligtvis en central del av fritidshusområdenas kulturmiljöer. I landskapsbilden ingår både allmänna ytor och tomtmark. För att upprätthålla specificerade natur- och kulturvärden i landskapet krävs varsamhet om både naturliga ytor och anlagd tomtmark. Erfarenheter från Nacka kommun visar att det finns några hållpunkter att ta fasta på i en planläggning för att möjliggöra ett bevarande av områdets karaktär. En är att bevara befintlig tomtstorlek, en annan är att passa in nya hus och tillbyggnader med hänsyn till förutsättningarna på den specifika tomt. En medveten satsning på detta syftar till att minimera sprängning och markutfyllnad. Ytterligare en viktig aspekt är att vara noggrann i restriktioner för hur den allmänna marken ska skötas. Naturen kommer ofta i kläm vid byggnation. Utbyggnaden av nyproduktionen i Grävlingssberg är ett talande exempel för just detta. Gestaltningsprogrammet hade uttalade riktlinjer för både gestaltningen av ny bebyggelse och hur naturen skulle behandlas. Resultatet blev ungefär som planerat när det gäller bebyggelsen, medan naturen i området blev helt förändrad. Både hanteringen naturlig och odlad vegetation samt markarbeten avviker från programmets intention. Trots att bebyggelsen i sin utformning följde gestaltningsprogrammets rekommendationer så föll visionen om ett integrerat område på att de naturvärden som fanns inte tillvaratogs. Det är ett tydligt exempel på hur viktig naturen är i fritidshusområden och att naturvärden till och med ibland kan vara viktigare än byggnadernas utformning. Här finns en

*Gatuvy från Söder Grävlingssberg. Här framgår kontrasten mellan den äldre orörda skogsvegetationen och den nyligen anlagda tomtmarken. Lp20100012*

stor utmaning för kommuner att hitta vägar till en bättre uppföljning av naturvärden i samband med byggnation.

### **Planarbete - enkelt eller inte?**

I omvandlingen av fritidshusområden finns givna förutsättningar som påverkar detaljplaneprocessen. En sådan är huruvida området har enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet för vägar och allmän mark står i nära samspel med anordnande och skötsel av vatten och avlopp. I de fall som huvudmannaskapet är enskilt ställs stora krav på samverkan mellan vägföreningar och kommunen. I Nacka tillämpas enkelt planförfarande i ett stort antal fritidshusområden för att påskynda införandet av kommunalt vatten- och avlopp. Vid en förenklad planläggning riskerar kultur- och naturvärden att bli åsidosatta, eftersom den enkla planprocessen vanligtvis inte omfattar någon genomgång av områdets kulturmiljövärden. En påskyndad process ger i regel inte heller utrymme för en kulturhistorisk dokumentation av området. Huvudmannaskapet kan därmed få betydelse för hur ett område förvaltas efter antagandet av en förenklad detaljplaneprocess. I Nacka tillämpas enkelt planförfarande i områden med enskilt huvudmannaskap för vägar och allmänningar. Det kan vara till fördel för hur kulturmiljövärden hanteras, eftersom det enskilda huvudmannaskapet är synonymt med ett lokalt engagemang som även omfattar området i sin helhet. Vägföreningar intar ofta synsätt som även tar hänsyn till områdets inneboende karaktär. På så vis kan kulturmiljöaspekter tappa mark i samband med att vägföreningar läggs ner och övergår i kommunalt ansvar. I Nacka finns en tendens från politikerhåll att låta fritidshusområden med kommunalt ansvar få mer tillåtande planbestämmelser.<sup>144</sup>

Det finns skäl att uppmärksamma eventuella kulturmiljöaspekter särskilt noga inför en förenklad detaljplan.

### **Information**

Grunden för all stadsplanering är att formulera en gemensam hållning som gäller för alla. Studien visar att många uppfattar regelverken kring boendet som ett intrång i den personliga integriteten. Alltför detaljerade planbestämmelser väcker motstånd både hos politiker och allmänhet. Det är en inställning som vi inom kulturmiljösektorn måste förhålla oss till. I arbetet att värna kultur- och naturvärden gäller det verkligen att välja ut och noggrant motivera varför något är värt att bevara.

Studien visar att mycket av den information som faktiskt finns om de studerade områdena inte når ut till dess invånare. Trots att det finns ett gestaltningsprogram riktat till boende i Norra Kopparmora, visar intervjuerna att ingen känner till detta. Genom riktade informationssatsningar i enskilda områden kring kulturhistoria och områdets gestaltning kan kommunen förankra och förklara de bakomliggande tankegångarna kring detaljplanernas regelverk. Särskilt värdefull är föremedlingen av det material som är framtaget med syfte att analysera varför området ser ut som det gör och vad som är viktigt att bevara. För nyin-

---

<sup>144</sup> Intervju CB



flyttade är det sällan de kulturhistoriska värdena som avgör valet av område och hus. Däremot tycks naturen vara en viktig faktor, liksom närheten till stad och kommunikationer. Genom att erbjuda de boende även det historiska perspektivet finns större möjlighet till förståelse för dessa frågor i det framtida ägandet och utvecklingen av fastigheten. I detta arbete spelar även andra aktörer inom kulturmiljösektorn en stor roll. Vi på Stockholms läns museum bör exempelvis skapa bättre rutiner för att förmedla utförda kulturmiljöundersökningar som den i Söder Grävlingsberg.

## **Antikvariska rekommendationer och ställningstaganden**

Inför detaljplanen i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg utfördes ingående studier med syfte att identifiera områdets kulturhistoriska värden och kvaliteter. Antikvariska rekommendationer har sedan legat till grund för en rad bestämmelser i detaljplanen och för gestaltningen av ny bebyggelse. Gestaltningsprogrammet i samma plan gällde för ett specifikt område som skulle styckas av för nybyggnation. Resultatet av detaljplanens bestämmelser och gestaltningsprogram börjar ge avtryck i området. I Söder Grävlingsberg finns flera exempel på att om- och nybyggnader som följer planens intentioner till punkt och pricka inte nödvändigtvis är de mest lyckade. Resultaten från gestaltningsprogrammet har inte heller nått upp till de ställda kraven. Framförallt när det gäller hanteringen av natur och terräng. I motpol till planens form- och materialmässiga rekommendationer som hänvisar till befintlig bebyggelse står den mer individuellt utformade arkitekturen. Med en väl anpassad placering i terrängen spelar platta tak, atrium eller kubistiska former mindre roll. Med dessa byggnader skriver vår samtid bebyggelsehistoria för framtiden. I förändringsområden med stor förväntad exploatering är det viktigt att klargöra områdets huvuddrag och förtydliga eventuella riktlinjer på ett mer specifikt sätt än ”traditionellt utförande”. En sådan formulering kan ibland orsaka större skada än nytta, då den öppnar för ett stort tolkningsutrymme. Studien visar att kulturmiljösektorn måste bli tydligare i sina antikvariska rekommendationer och därmed skapa bättre förutsättningar för att kulturmiljövärden förvaltas i stadsplaneringen. Det som kanske mest påverkar resultatet är byggnadens kvalitet och anpassning till terrängen. I de fall de arkitektritade husen tar hänsyn till terrängen och platsen, är de att föredra framför kataloghusens standardiserade lösningar. Trots det visar studien att arkitektritade hus är de som blivit mest ifrågasatta och kritiserade. I planbeskrivningen står ändå uttryckligen ” Även mycket moderna hus inryms, så länge de är anpassade till omgivningen”.<sup>145</sup>

## **Individuella behov och tolkningsutrymmet**

Det finns en inneboende motsättning i att detaljplanelägga ett fritidshusområde med avsikt att permanentisera och exploatera, och samtidigt ha som ambition att bevara områdets karaktär som just fritidshusområde.

Äganderätten innebär relativt stora möjligheter för individuella behov och drömmar att få komma till uttryck. Bland de intervjuade informanterna verkar de flesta redan tidigt ha haft en tydlig idé om vad de vill göra med sin fastighet. De

---

<sup>145</sup> Dp 391. Planebeskrivningen s 12

tillfrågade i Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som drömde om en modern villa, utnyttjade inte möjligheten till k-bonus. De k-bonus belagda husen revs i regel för att frigöra tomtens bästa läge. I fallet med atriumhuset leder fastighetsägarens personliga ambitioner till en kreativ lösning på problemet, som var svår att förutse i detaljplanarbetet. Här lyckades individen hitta sin högst personliga väg till att förverkliga sin dröm, helt inom ramen för de kommunala planbestämmelserna.

Tre av de tillfrågade fastighetsägarna valde att bevara k-bonushusen. Det vägvalet tycktes främst bero på att den befintliga byggnaden ”passade in” i ägarens idé om hur tomten skulle bebyggas. Stugan stod inte i vägen för det nya huset. I dessa fall verkar de individuella behoven väga tyngre än planrekommendationerna. Rätten till utökad byggrätt genom k-bonus var dock känd bland samtliga som bevarade sina stugor, och inverkade troligtvis också till bevarandets fördel.

Med nya generationer kommer nya ideal och andra perspektiv ställs i fokus. I fallet Norra Kopparmora verkar en del av den nya generationens fastighetsägare uppskatta områdets modernistiska karaktär. 1960-talets låda har blivit ”kultig”. Men Kopparmoravillan är även väldigt tacksam att anpassa till 2000-talets nymodernism, och uppskattas av denna anledning bland trendkänsliga husägare. I fallet Kopparmora kan det sålunda bli det individuella intresset som blir avgörande för områdets framtida bevarande!

## Slutsatser

Nedan följer förslag på regleringar och arbetssätt för den kommunala planeringen som kan gynna ett bevarande av kulturmiljövärden, både när det gäller kulturhistoria och landskapsbild. Regleringarna är sådana som kan användas i områden där det finns tydligt definierade kultur- och naturvärden. För att göra planbestämmelser effektiva krävs att de bygger på ett väl underbyggt kunskapsunderlag och att det finns tydliga motiv till när och hur dessa regler ska tillämpas. Många kommuner arbetar redan intensivt för att lyfta fram kulturmiljöfrågor i sin verksamhet. Men det finns alltid skäl att utvärdera och följa upp arbetet. Arbetet med vår kulturmiljö står i ständig växelverkan med samhällsutvecklingen och diskussionen bör hållas levande.

### **Metoder att lyfta fram kulturmiljöfrågor i kommuner**

- Studien visar att det är framgångsrikt att arbeta i projekt- eller plangrupper med en bred kompetens
- Anordna utbildningsdagar för politiker kring kultur- och naturmiljöfrågor
- Anordna informations- och inspirationsmöten med fokus på kulturmiljöfrågor och gestaltning för boende i ett planområde när en ny detaljplan blivit antagen

- Arbeta för att sprida tillgänglig information som exempelvis gestaltningsprogram till boende i det aktuella området
- Arbeta för att nå ut till nyinflyttade med informationsblad om områdets kulturhistoria och med inspirerande exempel på planerlig förnyelse
- Arbeta för att det i planarbetet ingår expertis både för kultur- och naturmiljö
- Skapa rutiner för vilka bygglovärenden som bör remitteras till antikvarisk expertis
- Skapa rutiner för hantering och uppföljning av naturmiljöfrågor i samband med bygglovgivning – exempelvis bistå med landskapsarkitekt i samband med ny- och ombyggnad för att hitta väl avvägda placeringar i landskapet

### **Planregleringar som kan gynna bevarandet av kulturmiljövärden**

- Anpassa storleken på planområdet efter väl definierade kulturmiljöer
- Behålla befintlig fastighetsindelning
- Anpassa byggrätten efter områdets alternativt tomtens förutsättningar
- Utföra individuella bedömningar för varje fastighet när det gäller placering av tillbyggnader och nybyggnationer
- Pricka mark som inte får bebyggas
- Lovplikt för sprängning
- Lovplikt för trädfallning
- Laborera med fördelningen av uthusens totala byggnadsarea
- Beteckningarna ”k” och ”q” kan användas för att säkerställa ett förvaltande av byggnaders kulturhistoriska värden. För att stärka tillämpningen av beteckningen ”k” bör det noggrant specificeras vad som är viktigt att beakta vid en om- eller tillbyggnation.
- K-bonus premierar ett bevarande av ett befintligt k-angivet hus. Om befintligt hus bevaras utgör det en bonusyta utöver byggrätten för ny huvudbyggnad och uthus. En modifiering bör göras för de fall k-bonus inte utnyttjas
- Eventuella gestaltningsprogram utformas med specifika anvisningar. På plankartan finns sidhänvisningar till dessa anvisningar
- Samma som ovan gäller för eventuella anvisningar i en planbeskrivning. På plankartan anges sidhänvisningar till specifika anvisningar som ska gälla. Exempelvis ges möjlighet att stärka varsamhetsbestämmelserna genom precisa formuleringar i planbeskrivningen
- Redan under planprocessen diskutera vad som kan komma att rymmas inom begreppet ”mindre avvikelser”

# Intervjuer

## Nacka kommun

Cathrin Bergensträhle (CB) ordförande Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Per Jerling (PJ) - planarkitekt, Planenheten  
Elisabeth Rosell (ER) - landskapsarkitekt, Planenheten  
Odd Störtebecker (OS) - handläggare, Bygglovenheten  
Gisela Tibblin (GT) fd kommunantikvarie, Planenheten  
Peter Zethraeus (PZ) suppleant/ersättare Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Telefonsamtal med Sofia Rudenschöld - planarkitekt, Planenheten  
Boende i Grävlingsberg

## Värmdö kommun

Ewa Andrén Holst (EAH) - planarkitekt, Planenheten  
Johan Aspfors (JH) - fd kommunantikvarie, Kultur och Fritid  
Kerstin Risberg (KR) - bygglovchef, Bygglovenheten  
Boende i Kopparmora

## Boende

Anges inte med hänsyn till informanternas integritet

## Övriga

Telefonsamtal med Magnus Bäckström, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling  
Telefonsamtal med Gustav Sandström, fastighetsmäklare på Bjurfors  
Telefonsamtal med Thed Alminge, Bygglovservice, Nacka kommun

# Käll- och litteraturföreteckning

Arwidson, Bertil. *Stugan vi drömmer om*. En allt i hemmet-bok om fritidsstugor. Stockholm 1961.

Björk, Cecilia, Nordling, Lars och Reppen, Laila, *Så byggdes Villan: Svenske villaarkitektur*. Värnamo. 2009.

Eriksson, Aline. *Ljusterö - Att integrera en Stockholmsnära ö i en växande storstadsförort utan att förlora skärgårds-karaktern*. D-uppsats från Blekinge Tekniska Högskola/TKS. 2008.

Fränne, Samuel. *Sportstugeboken – råd och ritningar*. Stockholm 1934.

- Gold, Karin. *Söder Grävlingberg kulturmiljöinventering inför detaljplan*. Stockholms läns museums rapportserie 2001:9.
- Granfelt, Bertel m fl, red. *Stockholmsregionens kulturbistoriska miljöer. Landsbygdens kulturmiljöer – underlag för regionplanering, Del 1*. Stockholms läns landsting, Regionplane- och trafikkontoret. 1989.
- Hammarlund-Larsson, Cecilia. Nacka kommun. *Kulturbistoriska Miljöer*. Stockholm. 1987.
- Ljungdahl, Sam G. Sommar-Stockholm. *Ymer*. 1938.
- Johansson, Ingemar. *StorStockholms bebyggelsehistoria – markpolitik, planering och byggnaden under sju sekel*. 1987.
- Jonsson, Leif. *Från egnahem till villa – enfamiljsbuset i Sverige 1950-1980*. Stockholm. 1985
- Lundquist, Birger. Var varsam med Bergtomten. *Hem i Sverige – Tidskrift för bygge, trädgård och hemkultur*. Nr 2B. 1934.
- Källman, Rolf. *Skärgårdsbygd - Kulturbistoriska miljöer i Värmdö kommun*. Rev. Upp- laga 1991 (första upplagan 1987).
- Mellander Rönn, Fredrika & Ulfstrand, Anna, *Berghem är ju ändå Berghem: En studie av ett bostadsområdes förändring under 35 år*. Stockholms läns museums rapportserie 2005:28.
- Magnusson, Anna & Oscarsson, Emma. *Från småskaligt fritidshusområde till traditionellt villaområde? –studie av hur 24 ostkommuner förhåller sig till och arbetar med förändringsområden samt ett förslag till fördjupning av Västerviks översiktsplan för förändringsområdet Horn*. Examensarbete för fysisk planering 180 poäng, Blekinge Tekniska högskola. 2004.
- Pihl Atmer, Ann Katrin. *Livet som levdes där måste smaka vildmark. Sportstugor och friluftsliv 1900-1945*. Stockholm. 1998.
- Pihl Atmer, Ann Katrin. *Sommarnöjet i skärgården. Sommarbebyggelse i Stockholms inre skärgård 1860-1915*. Borås. 1987.
- Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen*, RUF/S. Regionplane- och trafik- kontoret Stockholm. 2002.
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF/S 2010*. Utställningsförslag. Regionplane- och trafikkontoret Stockholm. 2009.
- Regionplane- och trafikkontoret. 1989. *Stockholmsregionens kulturbistoriska miljöer. Landsbygdens kulturmiljöer*. Stockholm .1989.
- SCB. *Permanentbosättning i fritidshus. Perioden 1991-2004*. Utkom 2005.
- SCB. *Pressmeddelande 2006:300*. Närmare en fjärdedel av fritidshusen ligger i fritidshusområden. 2006.
- SCB. *Pressmeddelande 2005:103*. 155 000 personer har bosatt sig i fritidshus sedan 1990. 2006.

- Stjernberg, Maja. *Ett hus kommer lastat: Monteringsfärdiga sportstugor och villor i Tyresö Strand*. 2001.
- Sundström, Elisabeth. *Betsede kulturmiljöinventering inför detaljplan*. Stockholms läns museums rapportserie 2002:19.
- Sundström, Elisabeth. *Årsta havsbad kulturhistorisk värdering och förslag till skydd*. Stockholms läns museums rapportserie 2001:19.
- Wallander, Kristina. *Kustens bebyggelse - landskapets identitet*. D-uppsats från Blekinge Tekniska Högskola/TKS. 2004.

### **Arkivhandlingar från kommuner och plandokument**

Vi refererar inte till enskilda bygglov i källförteckningen med hänsyn till de boendes integritet.

- Detaljplan för Älgö, Nacka kommun. Dp 471. 2009.
- Detaljplaneförslag för Norra Skuru. Nacka kommun. 2009.
- Detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, Boo. Nacka kommun. Dp 391. 2005.
- Gestaltningssprogram för Grävlingsberg. Nacka kommun. Dp 391. 2005.
- Grävlingsberg. Skötselplan för naturmark inom kvartersmark. 2005.
- Översiktsplan för Nacka kommun. 2002.
- Områdesbestämmelser för Norra Boo. Nacka kommun. Ob 16. 2002.
- Översiktsplan för Nacka kommun. 1991.
- Områdesbestämmelser för Norra Boo. Nacka kommun. Ob 3.1990.
- Detaljplan för Rörsundsviken II, del av Velamsund, Nacka kommun. Dp 85. 1992.
- Detaljplan för Rörsundsviken I del av Velamsund. Nacka kommun. Dp 28. 1989.
- Tillägg till detaljplan för Kopparmora 1:1 mfl. NK1. Värmdö kommun. Dp 129. 2008.
- Gestaltningssbilaga. Tillägg till detaljplan NK1 för Kopparmora 1:1 mfl. Värmdö kommun. 2008.
- Tillägg till detaljplan för Kopparmora 1:1 mfl. Värmdö kommun. Dp 129. 2004.
- Ändring av BP157 för Kopparmora 1:1 mfl. Värmdö kommun. 1988.

Byggnadsplan för delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1. Värmdö kommun. Bp 157. 1963.

Detaljplan för Årsta Havsbad. Utställningsförslag. 2009. Haninge kommun.

Kustplan för kommunerna Haninge och Nynäshamn. 2001.

Planbeskrivning för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, Boo, Nacka kommun 2005. Nacka kommun.

Förstudie för Östra Glömsta 2006, Haninge kommun.

Samrådshandling för Östra Glömsta 2007, Haninge kommun.

Kopparmora samrådshandlingar 2008, Värmdö kommun.

Norra Kopparmora, NK1, Gestaltningstilaga till detaljplan för delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1. Värmdö kommun. Laga kraft 2008-10-31.

Planprogram för Svinninge. 2005-12-19, Österåkers kommun.

Nyréns Arkitektkontor. *Kulturmiljöprogram för Svinninge*. 2008-11-07.

## **Kartor**

Lantmäteriet

## Bilaga 1 – Övriga fyra områden

### Årsta havsbad - Haninge kommun

På 1920-talet köpte HSB området som kom att bli Årsta havsbad. Upprinnelsen var att erbjuda trångbodda innerstadsmänniskor med små ekonomiska resurser rekreativsmöjligheter i skärgården. Inresserade gavs möjlighet att på arrenderade tomter välja mellan några olika typhus, från masonittält till sportstugor på 25 kvadrat. Idag finns ca 800 sportstugor i Årsta havsbad, en del av dessa är bebodda permanent. Det kan ibland vara svårt att urskilja de ursprungliga typhusen på grund av om- och tillbyggnader. Årsta havsbad är dock ett unikt område som inte har många motsvarigheter i landet.<sup>146</sup>

#### *Detaljplanens syfte*

En ny detaljplan är under framtagande och beräknas ligga klar våren 2010. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att lösa rådande vatten- och avloppsproblem på ett långsiktigt hållbart sätt samt att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Samtidigt föreslås en något utökad byggrätt för att möjliggöra tillbyggnad av sanitära utrymmen. Vid planeringen måste hänsyn tas till de restriktioner som råder med anledning av totalförsvarets intressen i områdets närhet.

Arbetet med den nya detaljplanen påbörjades redan 2004. Inledningsvis var tanken att dela in planarbetet i flera etapper. Området delades in i fem delar med början i den nordväst. Planarbetet för de olika etapperna var tänkt att löpa parallellt med en viss tidsförskjutning. Samråd för etapp 1 pågick under sommaren 2006. I det fortsatta planarbetet valde Haninge kommun att frångå etappindelningen och istället arbeta med en gemensam detaljplan för hela Årsta havsbad. Synpunkter och yttranden inkomna under samrådet för den första etappen förra ligger till grund för den fortsatta detaljplaneringen för hela området. Ett första förslag till detaljplan för hela Årsta havsbad gick ut på samråd 2009.

#### *Handlingar rörande Årsta havsbad:*

Årsta havsbad omfattas av detaljplan fastställd 1976 samt några senare detaljplaner som behandlar bryggområden och i senare tid styckade tomter.

Årsta havsbad gränsar till riksintresse för kulturmiljövården K 19 Haningebygden.

Haninge kommuns kulturmiljöprogram 1980

Årsta havsbad är utpekad som utredningsområde i kommunens kulturmiljöprogram från 1983.

Fördjupad översiktsplan 1991

---

<sup>146</sup> Kustplan 2001 för Haninge och Nynäshamn



Stockholmsregionens kulturhistoriska miljöer 1991. Årsta havsbad är utpekade som en unik företeelse såväl nationellt som internationellt.

Kulturhistorisk inventering av Årsta Havsbad med förslag till skydd för bebyggelse i Årsta havsbad. 2001. Utförd av Stockholms läns museum, beställd av Haninge kommun. Denna skulle baseras på Årsta havsbad, dokumentation och inventering av en socialhistorisk intressant kulturmiljö, som tagits fram vid kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet. 2001.

Kustplan 2001

2004 Årsta havsbad analys av kulturmiljö och förslag till utveckling för Haninge kommun. Av Orrberg arkitektkontor. Ingår som en del av Haninge kommuns arbete med planprogram för Årsta havsbad.

Program för Årsta havsbad samrådsförslag 2005.

Samrådsredogörelse – program för Årsta havsbad 2005.

Planbeskrivning, detaljplan för Årsta havsbad, etapp 1 (av 5) (alvsta 1:7 m fl) 2006

Årsta havsbad Gestaltningsprogram 2006-04-21

Genomförandebeskrivning detaljplan för Årsta havsbad, etapp 1. 2006-06-30

Samrådsredogörelse – detaljplan för Årsta havsbad etapp 1. 2007-08-28.

Detaljplanen omarbetas till att omfatta hela området. Samråd sommaren 2008.

Detaljplan revideras och ställs ut våren 2009.

Detaljplan revideras och ställs ut på nytt hösten 2009.

## **Glömsta - Huddinge kommun**

På 1920-talet lät dåvarande ägaren på Glömsta gård upprätta en styckningsplan som skulle möjliggöra permanent bebyggelse. Det ansågs då finnas goda förutsättningar för området att utvecklas till ett tilltalande villasamhälle. För att i möjligaste mån bevara områdets ursprungliga natur planerades för en exploatering, baserad på stora tomter med ett rikligt inslag av områden som inte fick bebyggas. Glömsta blev inget villasamhälle på grund av avståndet till centrum och bristande kommunikationer. Området bebyggdes istället med sommarstugor och insprängd permanentbebyggelse.

Kommunen genomförde en förstudie för Östra Glömsta i mars 2006 för att kunna upprätta en ny detaljplan för området.

2006 påbörjades arbetet att upprätta en ny detaljplan för förstudieområdet Östra Glömsta. Syftet är att skapa förutsättningar för permanentboende och förtätning av befintlig bebyggelse. I planeringen ingår även utbyggnad av gatunät samt anordnande av vatten och avlopp. I planen medges byggande av friliggande småhus

i högst två våningar. Tomtstorleken minimeras till 1000 m<sup>2</sup>. 2008 var knappt hälften av befintliga 54 fastigheter permanent bebodda. Detaljplanen är tänkt att i ett längre perspektiv ge möjlighet till ytterligare ett 80-tal fastigheter som infogas genom förtätning i form av avstyckningar. På sikt väntas en fördubbling av antalet permanenta fastigheter i planområdet.

Detaljplanen var ute på samråd årskiftet 2007-2008. Ett reviderat förslag ställdes ut i juni 2008.

## **Grönstakolonin, Trolldalen – Lidingö kommun**

Grönstakolonin, som anlades 1910, är förmodligen Sveriges äldsta sportstugeområde. Initiativtagare var ingenjören Stig Milles. Grönstakolonin var namnet till trots inte något kolonistugeområde, utan ett renodlat sportstugeområde. Stugorna i Grönsta var vinterbonade och ämnade för åretruntbruk. Milles hyrde från början ett markområde invid Askrikefjärden av Lidingö församling. Han delade upp området i 5 tomter och hyrde i sin tur ut dessa till hugade spekulanter som där lät uppföra små stugor som hyrdes ut för 30 kronor per år. Området blev populärt och snart fanns där ett tiotal likartade stugor. Kännetecknande var branta tak belagda med tjärpapp. Stommen av plank var klädd med rödmålade, liggande panel och vita snickerier. Fönstren var tätspröjsade. En karaktäristisk detalj var de krysställda, nästan spaljéliknande listerna mellan stuggolv och markplanet. Äldre fotografier visar att det inte fanns någon tydlig tomtindelning. Husen är belägna inom en öppen allmänning. Genom området gick då, som nu, en liten smal stig. Växtligheten i Grönstakolonin var frodig med prunkande rabatter, bersåer och häckar<sup>147</sup>.

Förebilden till Grönstakolonin hämtade Stig Milles från utlandet, främst från Norge, England och södra Tyskland. Han var speciellt inspirerad av engelska så kallade ”weekendcottage”. Läget och jorden lämpade sig inte särskilt bra för trädgårdsskötsel och odlingar, men det var inte heller tanken. Stugorna var i stället avsedda för att för ”den löse och ledige tjäna som fristad på de stunder som kunna ägnas åt friluftslif och vistelse i naturen”. Stig Milles bodde aldrig i Grönstakolonin utan två år efter dess tillkomst var han redan i färd med att skapa nästa sportstugeområde – Trolldalen. Där kom han i stället att uppföra en egen stuga.

Grönstakolonin är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Förslaget till ny detaljplan för området syftar till att bevara stugområdet och den kulturhistoriska miljön. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser exempelvis att det vore önskvärt om alla stugorna inom området åter målades faluröda med vita fönster och dörrar. Likaså bör icke spröjsade fönster ersättas av spröjsade. Detaljplanen var ute på samråd 2005 och var fortfarande inte avslutat 2008.

### *Lidingö ÖP*

Marken inom Grönstakolonin utarrenderas och står i ägo av Lidingö Stads Tomtaktiebolag. Enligt gällande arrendeavtal krävs tillstånd från fastighetsägaren för att uppföra byggnad, bygga till eller i väsentlig mån förändra befintlig byggnad. För att ytterligare säkerställa Grönstakolonins bevarande och tillgodose statens

<sup>147</sup> Stockholms läns museum, fotografier 1914.

intresse av skydd för riksintresset, bör skyddet i arrendeavtalen kompletteras med områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

## **Svinninge - Österåkers kommun**

Svinninge är ett område med äldre sommarvillor och enklare arbetarbostäder uppförda runt sekelskiftet 1900. Sommarvillorna ligger utmed stränderna på stora tomter. Arbetarbostäderna består av mindre villor för åretruntboende. Samhället växte fram i en tid då ångbåtstrafiken gjorde det möjligt att bygga och leva här. Tomterna såldes och styckades från gården Svinninge under 1880-talet. Svinninge tillhör den äldsta samlade sommarbebyggelsen i kommunen. Aktiviteten i området avtog på 1950-talet, då både affären och bageriet lades ned. I modern tid har några större permanentvillor tillkommit i området och flera av de äldre sommarvillorna har omvandlats till åretruntbostäder. De ombyggda sommarvillorna har delvis förlorat sin tidsprägel.

Området ger trots de nya inslagen ett mycket homogent intryck. Karaktäristiskt för området är de många bevarade uthusen, badhusen och bryggorna som bidrar till en sammanhållen sommarvillemiljö typisk för skärgården.

### *Detaljplan för Svinninge*

Detaljplanarbetet följer i stora drag den etappindelning som finns redovisad i planprogrammet som gäller för hela Svinninge<sup>148</sup>. Deletapperna är anpassade efter givna förutsättningar som föreningsgränser, VA-system och vägar. Inom ramen för planprogrammet genomfördes en MKB samt en fördjupad kulturmiljöinventering med tonvikt på Nantes och Svinningeudd<sup>149</sup>. Planarbetet är i full gång och våren 2010 har sju detaljplaner blivit antagna. Ett stort antal återstår. Parallellt med planarbetet projekteras ledningssystemet för vatten och avlopp i Svinninge. Utbyggnadsordningen för VA-systemet inverkar på detaljplaneläggningens turordning.

---

<sup>148</sup> Planprogram för Svinning 2005-12-19, se hemsida Österåkers kommun

<sup>149</sup> Nyréns Arkitektkontor 2008

## Bilaga 2 – Frågelista till boende

**Namn:**

**Adress:**

**Familjesammansättning:**

**Födelseår för familjemedlemmarna:**

Hur länge har ni bott i huset?

Vad har du/ni för anknytning till området?

Varför valde ni att flytta hit?

Hur värderar du/ni det här området som fritidshusområde/ permanentbostadsområde?

Vilka utvecklingsmöjligheter ser du för området?

Utvecklingsmöjligheter för ditt hus?

Om familjen växer, flyttar ni eller bygger ni ut?

Beskriv huset såg ut när ni flyttade in.

Vilka förändringar har ni gjort och när? Beskriv gärna utförligt och berätta gärna om varför ni har valt att förändra ert hus.

Har ni några planer på kommande förändringar?

Beskriv Grävlingsberg som bostadsområde. Berätta gärna om hur området har förändrats sedan ni flyttade in? Vilka fördelar/nackdelar finns det med området?

När ni byggde till/renoverade, var ni angelägna om att bevara byggnadens äldre karaktär eller var det någon annan stil/förebild ni hade?

Vilka ideal har ni när det gäller hus och hem? Ligger ert nuvarande boende nära er idealbild?

Vad är kulturhistoriskt värde för dig? Vad är bevarandevärt?

Har du någonsin tänkt på det här området som kulturhistoriskt intressant?

Tycker du att det här området har ett kulturhistoriskt värde?

Är det något särskilt du anser viktigt att bevara i området?

Känner du till gestaltningsprogrammet. Vad tycker du om det?

Hur upplever du restriktioner och bestämmelser i samband med renovering/tillbyggnader?

Känner du till att det finns ett K-bonus för området? Har ni använt er av det?