



LUNDS
UNIVERSITET

Permanentering av fritidsområden längs Skånes kust

**- En jämförande studie av Sandskogen i Ystad och
Kanalgatorna i Höllviken**

*From summer dwelling to permanent dwelling along the
coast of Skåne – a comparative study of Sandskogen in
Ystad and Kanalgatorna in Höllviken*

Johan Roman

Institutionen för kulturgeografi
och ekonomisk geografi
Kurskod: SGEK02

Termin: HT 12
Handledare: Guy Baeten

Innehåll

1 INLEDNING	2
1.1 DISPOSITION	2
1.2 SYFTE	3
1.3 AVGRÄNSNING	4
1.4 BEGREPPSDEFINITIONER	4
2 METOD	6
3 TEORETISKT RAMVERK	9
3.1 HÅLLBAR UTVECKLING	9
3.2 HÅLLBAR PLANERING	10
3.2.1 HÅLLBAR UTVECKLING OCH PLANERING APPLICERAD PÅ SANDSKOGEN OCH KANALGATORNA	11
3.3 REGELVERK: ÖVERSIKTSPLANER, DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER	11
3.3.1 PLAN- OCH BYGGLAGEN	12
3.4 TIDIGARE FORSKNING	13
4 ANALYS	14
4.1 YSTADS SANDSKOG	14
4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN YSTADS KOMMUN	15
4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER I SANDSKOGEN	17
4.1.3 ALLMÄN TILLGÄNGLIGHET	18
4.1.4 PERMANENT BOSTADSOMRÅDE?	19
4.1.5 ARRENDEAVTAL	20
4.1.6 OMRÅDETS UTVECKLING	21
4.1.7 VANDRANDE OBSERVATION I SANDSKOGEN	22
4.2 KANALGATORNA I HÖLLVIKEN	23
4.2.1 ÖVERSIKTSPLAN VELLINGE KOMMUN	24
4.2.2 FRÅN FRITIDSBEBYGGELSE TILL PERMANENT BOENDE	25
4.2.3 BEVARING AV DEN NATURLIGA MILJÖN	26
4.2.4 REGLERINGAR	28
4.2.5 VANDRANDE OBSERVATION I KANALGATORNA	29
5 SLUTSATSER	31
6 SAMMANFATTNING	34
7 REFERENSER	35

1 Inledning

Många har vi upplevt hur bostadsområden genomgått drastiska förändringar under våra levnadsår. Sommarstugor har jämnats med marken för att lämna plats åt nya, större villor. Gamla stugbyar och fiskebyar längs den skånska kusten har utvecklats till permanenta villaområden (Länsstyrelsen, 2005). Permanenteringen av områdena har i allra högsta grad påverkat den befintliga miljön då den naturliga effekten av permanentering är förtätning och exploatering.

Jag har personligen upplevt dennas förändring på nära håll. Under större delen av mitt liv har jag spenderat åtskilliga sommarveckor hos släktingar i två skånska kustnära orter; Ystad Sandskog och Höllviken (Vellinge kommun). Sommar efter sommar har jag kommit tillbaka till dessa natursköna områden och upplevt hur husen byggs allt större och tätare. Från att ha varit just stugbyar där de flesta husen inte varit större än 100 kvm byggs det nu skrytbyggen på 2-300 kvm. Den tidigare så påtagliga naturkänslan har delvis försvunnit då tallskog har fått ge vika för uppförandet av allt fler villor. Detta gäller främst i Höllviken, utvecklingen i Ystad Sandskog har varit långt ifrån lika uppseendeväckande och omfattande. Denna studie ämnar beröra utvecklingsskillnader i dessa två, historiskt sett, likartade områden.

1.1 Disposition

Studien inleds med en kortare inledning och introduktion av ämnet. Därefter följer en förklaring till varför ämnet är aktuellt och av intresse, inbäddat i denna del finns även de huvudsakliga frågorna som studien söker svar på och själva syftet med uppsatsen. Efterkommande avsnitt beskriver studiens avgränsning samt en kortare begreppsdefinition.

Den andra delen av uppsatsen berör dess metodologiska utformning. I denna del beskrivs själva tillvägagångssättet för studien, vilka val som har gjorts och varför dessa val gjorts. Förutom en diskussion om metodologin beskrivs själva processen, från insamling av empiri till eventuella slutsatser.

I nästkommande del presenteras studiens teoretiska ramverk. Här diskuteras relevanta teorier som jag har försökt att ta hjälp av för att på ett lättare sätt kunna besvara min fråga. Denna del presenterar också en kortare sammanfattning av tidigare forskning inom ämnet.

Del fyra är studiens viktigaste del, där följer en analys av det empiriska material jag samlat in under arbetets gång. Detta inkluderar plan – och policydokument från de respektive kommunerna (bland annat översiktsplaner, områdesbestämmelser och dokument från länsstyrelsen), analyser av de genomförda intervjuerna med kommunala representanter samt en analys av de två miniobservationerna som genomförts i de respektive områdena. Denna del är uppsatsens klart längsta del och är uppdelade i två delar. Den första delen berör Sandskogen och den andra delen berör Kanalatorna.

Den avslutande delen av studien är själva resultatet. Här presenteras med utgångspunkt i teorin och analysen de dragna slutsatser som gjorts. Studiens

frågeställningar försöker således att besvaras i denna del. Avslutningsvis lyfts en kortare sammanfattning av studien fram.

1.2 Syfte

Min avsikt med denna studie är att undersöka hur två från början snarlika områden kan ha utvecklats så annorlunda sätt. Kanalatorna i Höllviken har utvecklats från en liten stugby till ett tätbebyggt villaområde samtidigt som Sandskogen i Ystad inte alls genomgått samma utveckling och är idag fortfarande ett karaktäristiskt fritidshusområde med små utspridda sommarstugor. Syftet är således att undersöka varför de två områdena inte utvecklats på samma sätt de senaste åren, varför är Sandskogen fortfarande ett fritidshusområde när Kanalatorna blivit ett typiskt villaområde?

Studien kommer att fokusera på respektive kommuns strategi för att motverka alternativt främja markexploatering. Den kommer också att fokusera på vilka förutsättningar kommunerna faktiskt har för att kunna påverka områdenas utveckling.

Genom att studera de befintliga kommunala planerna för respektive område hoppas jag kunna finna antingen likheter eller skillnader mellan de två kommunerna, vad de har för avsikter med respektive område och vilka som är de bakomliggande faktorerna till att utvecklingen sett annorlunda ut i de två områdena. I detta skede är det dock viktigt att poängtera att områdena är långt ifrån identiska, markpriserna och attraktiviteten är betydligt högre i Höllviken med tanke på dess geografiska närhet till Malmö och Köpenhamn. De kanske viktigaste gemensamma faktorerna dessa två områden besitter är dess utformning, dess närhet till havet och dess historia som fritidshusområde. Samtidigt finns det en viktig skillnad som jag kommer att lägga stor fokus på; privatpersoner kan köpa mark i Kanalatorna, i Sandskogen arrenderar man mark från kommunen. Detta gör också att de två områden har olika förutsättningar; bestämmelser för vad du som privatperson får göra på din tomt/hus regleras i Sandskogen av områdesbestämmelser och i Höllviken av detaljplaner och plan- och bygglagen.

Med hjälp av ett teoretiskt ramverk som grundar sig på den på senare år allt viktigare ekologiska falangen av samhällsplanering, ämnar jag att, ur ett miljöperspektiv, försöka beskriva och förklara de två områdenas annorlunda utveckling. Min huvudsakliga avsikt är att förstå de underliggande orsakerna till att de två områdena har utvecklats på olika sätt de senaste åren. För att återkoppla studien till min valda teori (som presenteras i nästa avsnitt), kommer jag främst att fokusera på de miljöaspekter som kan ha påverkat kommunerna i dess planering, restriktioner och utvecklingsarbete. Dessutom kommer jag att analysera de aktuella regelverken, dvs. områdesbestämmelserna samt bestämmelser på högre nivå i form av riksintressen Kommuner har visserligen en form av planmonopol, men staten kan i form av länsstyrelsen gå in och stoppa eventuella förslag från kommunen som anses hota ett eventuellt riksintresse. Överexploatering är ett vedertaget problem sett ur ett miljöperspektiv, en utbredd markexploatering kan leda till att den lokala florin och faunan hotas. En viktig fråga blir således hur kommunerna har arbetat med detta, vilka åtgärder som har tagits för att förhindra

överexploatering och bevaring av den naturliga miljön i respektive område. De huvudsakliga frågeställningarna som jag ska försöka besvara är följande:

- Vilka är likheterna respektive skillnaderna i hur de två kommunerna jobbar för att motverka överexploatering? Vilka åtgärder eller restriktioner har kommunerna genomfört för att bevara områdenas karaktär? Hur ser de gällande regelverken ut? Varför ser områdena olika ut idag?
- Äga eller Arrendera; vad är ”bäst” sett ur ett kommunalt perspektiv?
- Vilka miljörelaterade faktorer går att koppla till de två områdenas respektive utveckling?

1.3 Avgränsning

För att minimera risken för en alltför omfattande studie måste jag välja att begränsa och specificera vad som ska behandlas i studien. Till att börja med har jag gjort en geografisk avgränsning; studien kommer att fokusera på det geografiska området Sandskogen i Ystad kommun samt det geografiska området Kanalvattna i Höllviken, Vellinge kommun. Övriga områden i de två respektive kommunerna kommer jag därför huvudsakligen att bortse ifrån, det jag är ute efter är faktorer som påverkat de två nämnda områdena. Dock kommer kommunernas respektive översiktsplaner att analyseras, mest för att få en bild av kommunernas visioner, framtida planer och nuvarande planer.

Som tidigare nämnts kommer studien röra sig runt fyra centrala begrepp; markexploatering, bebyggelseförtätning, permanentering och hållbar planering. Min initiala tanke var att på något sätt även väva in eventuella gentrifieringsprocesser i studien. Som utgångspunkt hade jag då tänkt behandla relevanta gentrifieringsteorier. Detta visade sig dock vara aningen komplicerat då varken Ystad kommun eller Vellinge kommun aktivt jobbar med begreppet gentrifiering. Processen försvårades också då det framgick ganska tydligt i intervjuerna att de två områdena, sen bebyggelsen startade, i princip alltid huserat medelklassen och övre medelklassen. Den traditionella synen på gentrifiering, omvandlingen från arbetarområde till medelklassområde, var således obefintlig. Istället insåg jag efter att ha studerat såväl områdesbestämmelserna i Ystad som reglerna i Höllviken, att mycket av bestämmelserna och restriktionerna grundar sig på miljörelaterade faktorer. I det skedet bestämde jag mig att istället fokusera på miljörelaterade faktorer och med hjälp av teorier rörande ekologisk-, hållbar – och grön planering försöka besvara mina frågor.

1.4 Begreppsdefinitioner

Studien kommer att behandla en rad viktiga återkommande begrepp. Många av begreppen har en bred tolkningsram och kan därmed tolkas olika beroende på tid, rum och sammanhang. För att underlätta för läsarna följer här en kort förklaring och definition av de mest återkommande och viktigaste begreppen i studien, det vill säga de definitionerna av begreppen som jag väljer att använda i studien.

Markexploatering – Exploatering av obebyggd mark, när kommuner eller privata aktörer säljer av obebyggd mark för att bygga bostäder.

Bebyggelseförtätning – När tomter styckas av och hus byggs allt tätare. Leder till att bostadsområdena förtätas och får fler invånare utan att bostadsområdet, ytmässigt, växer.

Arrende – När privatpersoner inte äger marken, istället arrenderar/hyr man marken av kommunen av en längre tid.

Hållbar utveckling – Hushållande av resurser så att framtida generationer kan leva under samma förutsättningar som vi gör i det. En utveckling som tänker på ekologiska-, ekonomiska- och sociala faktorer.

Hållbar planering – Planering som främjar hållbar utveckling

Permanentering – Transformerar av fritidshus till permanenta, åretruntbostäder.

2 Metod

Studien har genomförts som en kvalitativ intervjustudie grundad på informantintervjuer. Urvalsprincipen har således kretsat kring centralitet, vilket innebär att personerna som intervjuats är kunniga inom sina specifika områden och kan betraktas som centralt placerade källor (Esaïasson et al, 2007:291). Det är inte personerna i sig och deras subjektiva meningar jag är ute efter, det är den innestående kunskapen som dessa personer besitter som är det bakomliggande syftet med intervjuerna. I detta fall handlar det om kommunalt anställda individer som jobbar med planerings- och exploateringsfrågor. Efter min första kontakt med förvaltningscheferna i de respektive kommunerna fick jag med hjälp av ett så kallat snöbollsurval kontakt med nya informanter (Ibid). På så sätt har jag kommit i kontakt med personer som jag i det första stadiet av studien inte kände till.

Svarspersonerna i en informantundersökning eller informantintervju används som s.k. "sanningssägare" och betraktas därmed som källor (Esaïasson et al, 2007:257). Olika informanter besitter olika kunskaper och kan således bidra med olika "bitar" av kunskap. Det fyller därför ingen funktion att utgå från ett gemensamt frågeformulär, exakt samma frågor har därför inte ställts till samtliga informanter (Ibid:258). Men, då intervjuerna ligger till grund för en komparativ studie, dvs. en jämförande studie, har liknande frågor ställts till representanterna ifrån de två kommunerna. Liknande frågor har ställts till representanter i Ystad kommun som till representanter i Vellinge kommun, om än modifierade till att relatera till det aktuella området. Frågorna som ställts till planarkitekten i Ystad kommun och frågorna som ställts till stadsbyggnadsdirektörer i Ystad kommun har å andra sidan inte vara identiska, och vice versa. Frågorna och situationen för de intervjuade har inte följt ett exakt mönster, det rör sig alltså om en semi-standardiserad intervjustudie (Trost, 2010:39). Samtidigt finns det inga fasta svarsalternativ på intervjufrågorna, den tillfrågade har bestämt vilken struktur svaret får, frågorna kan därför klassas som ostrukturerade (Ibid:40).

Alla fyra intervjuer har genomförts genom fysiska möten med informanterna, dvs. direkta möten på platser förutbestämda av informanterna. Detta har huvudsakligen inneburit att intervjuerna genomförts på informanternas kontor. Intervjuer kan betraktas som en social interaktion där samspelet mellan intervjuare och informant är en viktig komponent för att intervjun ska generera önskvärda svar (Flowerdew et al, 2005:119). Förutsättningar är således bättre om intervjuerna sker genom fysiska möten. Utöver detta har en väldigt kort intervju gjorts via mail, med Sandskogens markförvaltare Kenneth Haraldsson. Denna teknik är inte direkt lämpad för djupgående frågor och svar (Trost, 2010:42), men då jag endast sökte svar på ett par enklare frågor rörande det kommunala arrendet av marken uppfattade jag aldrig detta som problematiskt.

Med fyra längre intervjuer som huvudsakligt empiriskt material har jag kompletterat studien med en kortare observationsstudie. Observationerna, som ägt rum en grå och regning decemberdag, har inneburit att jag med kamera och anteckningsblock i högsta hugg, spatserat runt i de båda områdena och samlat intryck och observerat. Fördelen med att ha en kompletterande observationsstudie är bland annat att jag som forskare kan uppleva platserna med egna ögon och

således göra egna iakttagelser, på så sätt kan jag bekräfta eller motsäga information som jag har fått av någon annan (Esaiasson et al, 2007:343).

Det empiriska material som jag analyserat är således min insamlade primärdata i form av intervjuerna och observationerna, samt sekundärdata i form av tidigare forskning och diverse policydokument. Detta inkluderat områdesbestämmelser för Ystads Sandskogen, Ystad kommuns översiktsplan, Vellinge kommuns översiktsplan samt plankdokument från de båda kommunerna. Med hjälp av mitt teoretiska ramverk, som huvudsakligen grundar sig på hållbar utveckling och hållbar planering, främst ekologisk sådan, har jag analyserat det empiriska materialet. Studien kan betraktas som en teorianvändande studie där jag med hjälp av teorier om hållbar utveckling och planering försökt ta reda på varför de två områdena utvecklats så annorlunda. Det är inte så att jag har försökt testa teorierna, om det funkar i praktiken eller om det finns bättre teorier. Istället har de fungerat som en hjälpande hand för att besvara mina frågor.

Ett problem har varit att få tag på relevanta personer att intervjua. Vare sig Vellinge kommuns stadsarkitekt eller stadsbyggnadsdirektör hade möjlighet att ställa upp på en intervju inom den tänkta tidsramen och planarkitekterna ansåg sig inte lämpliga att besvara mina i förväg utskickade frågor. Urvalet har således blivit något annorlunda än vad jag från början hade tänkt mig. Min första tanke var att intervjua stadsbyggnadsdirektören och en översiktsplanerare i respektive kommun. Detta möjliggjordes i Ystad kommun, men mina intervjurespondenter i Vellinge kommun var varken planarkitekter eller stadsbyggnadsdirektörer, de var istället en exploateringsingenjör och en bygglovsgivare. Detta har bland annat gjort att studien rört sig mer mot att studera exploateringsfrågor och bygglovsfrågor, i alla fall i Vellinge kommun. Dessa personer har dock på ett tillfredsställt sätt besvarat majoriteten av mina frågor.

Ytterligare ett problem med metodvalet är respondenternas eventuella subjektiva meningar. Som jag tidigare nämnt så är intervjuerna gjorda på en informativ basis, dvs. det är personernas kunskap och inte deras subjektiva meningar jag varit ute efter. Detta kan dock bli problematiskt i vissa avseenden, då alla intervjurespondenter är anställda av Ystad respektive Vellinge kommun. Man kan således betrakta dem som representanter, talesmän, för sina kommuner. Detta kan medföra att respondenterna väljer att lyfta fram positiva saker om kommunen och väljer att mörklägga eventuella negativa saker. Det kan också vara så att beskrivningar av vissa processer kan vara vinklade till kommunens fördel. I ett försök att minska eventuella subjektiva meningar har jag kompletterat intervju svaren med relevanta dokument från kommunen och från länsstyrelsen, analyserat områdesbestämmelserna och översiktsplanerna samt gjort egna observationer för att få en egen uppfattning om områdena.

Avslutningsvis är det också värt att nämna att jag under arbetets gång har bytt infallsvinkel. Jag har under hela processen sökt svar på liknande frågor; varför områdena skiljer sig åt och hur kommunerna har arbetat med exploateringsfrågor i respektive område, men, min ursprungliga tanke var att studera kommunerna ur ett gentrifieringsperspektiv. Detta innebar att jag med hjälp av gentrifieringsteorier sökte svar på mina frågeställningar. Detta visade sig dock snabbt vara problematiskt, då ingen av kommunerna jobbade aktivt med

begreppet gentrifiering och majoriteten av respondenterna inte visste vad gentrifiering innebar. För att få ett mer användbart analysverktyg valde jag därför att byta infallsvinkel till något mer relevant och hållbar utveckling och planering kändes därför mer användbart. Hade jag på förväg vetat att jag skulle utgå från en hållbar utvecklingsaspekt hade jag antagligen valt ställa någorlunda annorlunda frågor och kanske inriktat mig mer på just miljörelaterade frågor.

3 Teoretiskt ramverk

I följande avsnitt kommer jag att diskutera samhällsplanering sett ur ett hållbart perspektiv, ekologiskt perspektiv. Den ekonomiska och sociala falangen av hållbar utvecklingen kommer att utbli. Tidigare forskning inom området kommer också presenteras, främst gällande urban hållbar utveckling kopplat till samhällsplanering samt rapporter om permanentering av fritidshusområden i Sverige.

3.1 Hållbar utveckling

Det är idag få människor som inte känner till att vi lever under ett direkt miljöhot. För oss bosatta i Sverige är detta långt ifrån lika påtagligt som i andra delar av världen, men vi har ändå som samhälle valt att kollektivt försöka göra gemene man miljömedveten och värna om naturen. Kollektiva åtgärder har gjorts för att Sverige ska vara ett ledande föredöme i denna nya gröna era. Detta har även letat sig in på kommunal nivå och berör i allra högsta grad det kommunala planmonopolet. Regelverket för vad som får byggas blir allt striktare och detta beror i många fall på att man från såväl kommunalt som statligt håll vill värna om den naturliga miljön i stora delar av landet.

Det första officiella policydokumentet som berörde just hållbarhet i samband med utveckling var Brundtlandrapporten, en FN-rapport som presenterades 1987 (Pinderhughes, 2004:2). Hållbar utveckling introducerades som ett nytt utvecklingsparadigm och definierades som "... utveckling som möter dagens behov utan att kompromissa möjligheten för framtida generationer att möta sina behov (Ibid, egen översättning). Konceptet kan betraktas som en reaktion på de påföljande negativa konsekvenser som orsakats av ekonomiska aktiviteter och utvecklingsprocesser (Ibid.). Denna tidiga fas av det numera allmängiltiga begreppet hållbar utveckling, fokuserade mest på det växande konsumtionssamhället och det eskalerade utnyttjandet av naturresurser. Tillsammans med förbränning av fossila bränslen, förorenade utsläpp, avfallsavyttring och modifieringar av landskapet för att bedriva ekonomiska och sociala verksamheter, har detta lett till en omfattande förstörelse av miljön, något som i värsta fall kan påverka jordens möjligheter att försörja framtida generationer (Ibid.).

Det finns idag många förslag på vad hållbar utveckling faktiskt är och innebär. Robèrt et al menar att människor idag strävar efter socialt och ekologiskt hållbart samhälle, ett samhälle som fortsätter att utvecklas utan att förstöra dess grundstenar och således skapa välmående inom de ekologiska ramarna (Robèrt et al, 2012:20). Hållbar utveckling definieras i denna kontext, av Robèrt et al, som en aktiv omvandling av vårt nuvarande ohållbara samhälle till ett mer hållbart samhälle. När omvandlingen väl är gjord kan således hållbar utveckling även referera till en förbättring och en fortsatt social utveckling i det nya, omvandlade systemet (Ibid).

En grundläggande förutsättning för att mänskligheten ska kunna sträva efter en hållbar utveckling är, enligt Marten, att vi tar till oss en adaptiv utveckling. Detta kan beskrivas som en institutionell kapacitet att klara av förändringar (Marten,

2011:174). Genom att omvandla delar av det sociala systemet så att det fungerar bättre tillsammans med ekosystemet kan en adaptiv utveckling bidra starkt till ekologiskt hållbar utveckling (Ibid). Starka, dynamiska aktörer på lokal nivå, menar Marten är en grundläggande förutsättning för en framtida ekologisk hållbarhet (Ibid).

Hållbar utveckling delas ibland upp i tre pelare – ekonomiskt hållbarhet, social hållbarhet och ekologiskt hållbarhet. Alla dessa pelare bör vara uppfyllda för att i slutändan kunna uppnå ett hållbart samhälle eller en hållbar stad (From, 2011:19). För att undvika en alltför omfattande studie kommer, som tidigare nämnt, den sista av de tre pelarna, ekologisk hållbarhet, att vara i fokus i denna studie och främst hur denna aspekt kan ha påverkat utvecklingen i Sandskogen och i Höllviken.

När man talar om hållbar utveckling talar man ibland om ett s.k. kretsloppssamhälle (Ammenberg, 2004:42). Huvudtanken med detta är att ett samhälle ska ta vara på sina naturresurser på ett sätt som bidrar till minsta möjliga skada på naturen. Naturresurser ska därför, efter att de först används, återanvändas för att sedan återvinnas och slutligen omhändertaras (Ibid). För att uppnå ett hållbart samhälle är detta system en viktig faktor menar Ammenberg (Ibid). Precis som Marten belyser Ammenberg vikten av en stark myndighetsstyrning (Ibid).

Det har under åren publicerats hyllmeter med böcker och artiklar som berör olika former av hållbar utveckling, både på mikro – och makronivå. Hållbar utveckling går med andra ord att applicera inom många olika fält; allt från hållbar trafikplanering till hållbar avskogning. Begreppet är dessutom inkluderat i såväl kommunal planering som i bygglovsgivning, tolkning av plan – och bygglagen. Resultatet har bland annat blivit en allt striktare policy när det kommer till planering; naturliga miljöer måste bevaras, riksintressen måste skyddas och strandskyddet måste respekteras (Bengtsson, 2010). Nästa del kommer att diskutera hur hållbar utveckling tar sig form i samhällsplaneringen och kommer därför betecknas som hållbar planering.

3.2 Hållbar planering

Hållbar utveckling är ett tvärvetenskapligt begrepp som kan appliceras på många olika ämnen, däribland samhällsplanering. Denna del kommer att diskutera hållbar planering; vad det innebär och varför hållbar planering är önskvärt.

Hållbar planering är precis som hållbar utveckling ett tämligen brett begrepp. Det kan beröra allt ifrån uppförandet av energisnåla ”eco-towns” (Rydin, 2011:44) till restriktioner mot ingrepp i befintliga miljöer. Det huvudsakliga målet är att planeringen ska leda till ett hållbart samhälle utan att påfresta den naturliga miljön för mycket. För att vi ska kunna designa våra städer och samhällen på ett hållbart sätt krävs det att vi inser att vår omgivande natur har en begränsad bärningsförmåga (Krishan, 2009:141). Krishan menar att hållbar design måste integrera en viss hänsyn till resurs och energieffektivitet, skapa sunda byggnader av hälsosamt material, genomföra landutvinningar på ett såväl ekologiskt som socialt känsligt sätt samt utveckla en ”estetisk känslighet som inspirerar, bekräftar

och förädlar” (Ibid:142). Krishan lyfter fram begreppet ”eco-settlement”, en form av bosättning som grundar sig på principer av ekologisk planering och design (Ibid). Dessa bosättningar är ekologiskt hållbara på lång sikt och strävar efter att vara en mänsklig bebyggelse som är miljövänlig, socialt rättvis, kulturellt lämplig samt ekonomiskt progressiv (Ibid). Detta kan av många betraktas som en utopisk bild av ett samhälle och det kan uppfattas som tämligen naivt att tro att dessa fyra mål kan samexistera. Krishan är själv medveten om detta men ser det som en möjlighet att ha något att sträva efter, ett samhälleligt ideal (Ibid).

Hållbar planering innebär således att man tar hänsyn till de ekologiska aspekterna och värnar om det lokala ekosystemet när ingrepp görs i naturen. Marten ser naturen som ett stort ekosystem och skiljer på detta och det mänskliga sociala systemet (Marten, 2011:1). Ekosystemet kan dock bidra med service till det sociala systemet. Marten menar att ett fungerande, hållbart, ekosystem kan förse samhällen med diverse nödvändiga tjänster såsom luftrening och omhändertagande av vatten, men det kan också bidra till en ökad, allmän, förståelse av naturen (Ibid).

3.2.1 Hållbar utveckling och planering applicerad på Sandskogen och Kanalatorna

Såväl hållbar utveckling som hållbar planering fokuserar på en hållbar resursanvändning, något som i viss mån är svårapplicerat på Sandskogen och Kanalatorna. Fokus kommer ligga på hur kommunerna, i enlighet med visioner och tankar om en hållbar utveckling, eventuellt försöker motverka exploatering, förtätning och permanentering. Finns det någon koppling mellan strävan efter hållbar (ekologisk) utveckling och kommunernas val att agera i respektive område? En analys av det empiriska materialet med hjälp av en ekologisk ansats, kopplad till hållbar utveckling och planering, kan eventuellt bidra till att besvara mina frågor. Detta inkluderar också att undersöka om det finns några ekologiska faktorer bakom kommunernas jobb i respektive område. Teorin kommer förhoppningsvis kunna hjälpa studiens förklaringsnivå, men det är fortfarande områdenas transformering som är studiens huvudfokus.

3.3 Regelverk; översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser

Den fysiska planeringen ansvaras i första hand av våra svenska kommuner, Jan Nyström beskriver detta som kommunernas planmonopol (Nyström, 2003:57). Varje kommun i Sverige måste ha en översiktsplan, en plan som framförallt förklarar och beskriver kommunens vatten – och markanvändning. Översiktsplanen är dock inte juridiskt bindande, istället fungerar den mer som en översiktlig målsättning där planer och framtida visioner lyfts fram (Ibid.). Till skillnad från översiktsplaner så är detaljplaner direkt juridiskt bindande, detaljplaner är därför det viktigaste instrumentet som kommunerna har för att genomföra sina planer (Ibid.). Detaljplaner är dock inte något som finns i varje område, i vissa fall har kommuner utfärdat områdesbestämmelser som ett komplement till översikts- och detaljplaner (Ibid.).

Om än kommunerna i första hand är ansvariga för planeringen inom sina geografiska områden så har staten också en avgörande uppgift, delegerad till

länsstyrelserna. Dess uppgift är att fungera som kontrollanter till kommunerna och se till så att kommunen följer de uppsatta målen (Ibid.). Länsstyrelsen har ofta sista ordet i planbestämmelserna och innehar rätten att upphäva befintliga planer och kräva att kommunen reviderar sin plan och utarbetar en ny (Ibid.). Utöver detta så finns det andra begränsningar i kommunernas planering, kommunerna måste även följa plan- och bygglagen (PBL) som bland annat kontrollerar såväl kommunernas som statens roll i exploateringsprocessen och den fysiska planeringen (Ibid, 147). Om det behövs kan det även utformas nya områdesbestämmelser och/eller detaljplaner för att planeringen och lovgivningen ska kunna fortsätta (Ibid.)

3.3.1 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) är det juridiska verktyg som de svenska kommunerna måste följa vid samhällsplanering. Kommunen har således, med plan- och bygglagen som referenspunkt, ensamrätt när det kommer till markplanering och markexploatering inom kommunens geografiska område (Bengtsson, 2010:38) Det kommunala planeringsmonopolet kan i speciella omständigheter få lämna företräde för andra, nationella bestämmelser. Detta gäller huvudsakligen riksintressen, naturskyddsområden och områden intresse för totalförsvaret (Ibid). Syftet med PBL, som går att avläsa i paragraf 1:1 är att "... med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer" (1:1 PBL).

PBL har länge betraktats som ett komplext och krångligt regelverk. Den 2:a Maj 2011 trädde därför en förnyad version av PBL i kraft, den nya plan- och bygglagen (NPBL). Tanken med denna uppdatering är att regelverket ska bli lättare att tillämpa och lättare att begripa (Bengtsson, 2010:36).

NPBL har dessutom i högre grad tagit hänsyn till miljö- och klimataspekter samt telekommunikation och annan informationsteknik (Ibid, 37). I NPBL 2:3 talas det om hur planläggning av bebyggelse, grönområden och andra anläggningar ska ske en god miljömedvetenhet och en långsiktig god hushållning av naturresurser (Ibid).

Tanken med såväl PBL som NPBL är att all markanvändning i Sverige bör kontrolleras av samhället, i form av staten eller de svenska kommunerna (Ibid). Enligt PBL 1:6 och NPBL 2:4 ska marken endast få användas till bebyggelse "om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet" (2:4 PBL).

Den tidigare byggnadslagstiftningen, som 1987 ersattes av PBL, var främst inriktad på att reglera exploatering och ny bebyggelse (Bengtsson, 2010:37). Utformningen av PBL tyder på att till skillnad från förr i tiden så hänger inte planbeläggningsproblemen samman med urbaniseringsprocesser, numera är planbeläggningsproblemen mer relaterade till frågor som rör naturresurshushållning, markbehov för friluftslivet samt byggnadsunderhåll och förnyelse av bebyggelse i tätorter, både ifrån ett socialt och tekniskt perspektiv (Ibid, 41).

3.4 Tidigare forskning

Tidigare forskning som berör hållbar utveckling och planering är ganska utbredd. Mycket av denna forskning berör främst urban planering. Det finns också en utbredd forskning som berör hållbar stadsplanering och hållbar utveckling. När det kommer till forskning rörande transformationen av tidigare fritidshusområden till permanenta bostadsområden, är forskning långt ifrån lika bred. Det finns en del studier som fokuserar på kommunal samhällsplanering i såväl Sverige som i övriga världen, det är dock svårt att hitta relevant forskning till just min valda frågeställning. Nedan kommer jag att kort presentera ett urval av studier som i viss mån är relevant för denna uppsats.

Eric Clark tillsammans med Karin Johnson, Emma Lundholm och Gunnar Malmberg diskuterar i sin studie *Island Gentrification & Space War* hur fritidshusområden i den svenska skärgården genomgått omfattande gentrifieringsprocesser (Clark et al, 2007). Studien har visserligen en annorlunda infallsvinkel än min studie då den huvudsakligen fokuserar på gentrifieringsprocesser, men samtidigt förklarar den intressanta förändringsprocesser i fritidshusområden. Studien beskriver hur den Södra Skärgården på den svenska västkusten har förändrats. Öarna som från början var enkla små samhällen där människor huvudsakligen sysslat med fiske och lotsning har utvecklats till tillflyktsorter och rekreationsområden för den svenska medel- och överklassen (Ibid, 490). Studien förklarar hur områden har förändrats till fritidsområden och således tvingat den ursprungliga befolkningen att lämna öarna. Till skillnad från min studie fokuserar alltså Clarks studie på hur öarna i Södra Skärgården transformerats från permanentboende till fritidsboende (Ibid).

Fallstudier gällande hållbar planering finns det gott om. Carel Dieprink et al skriver om hållbar planering längs den bulgariska kusten och svårigheter med implementering av planeringsdirektiv från EU i *Sustainable Coastal Development and Open Planning? Transferring the Integrated Area Approach to Bulgaria* (Dieprink et al, 2010) och Omid Mobaraki et al skriver om hållbar planering i Iran i *Urban Form and Sustainable Development: The Case of Urmia City* (Mobaraki et al, 2012).

Forskning som direkt berör omvandlingen från fritidsbostäder till permanenta bostäder återfinns huvudsakligen i statliga och kommunala rapporter. I en rapport från Göteborgsregionens kommunalförbund från 2001 beskrivs problematiken och konsekvenserna av omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder i Göteborgsregionen. (Göteborgsregionens kommunalförbund, 2001). Studien konstaterar bland annat att permanentering de senaste åren eskalerat, samtidigt som många av de drabbade områdena har blivit alltmer exklusiva (Ibid). Länsstyrelsen i Skåne har genom åren publicerat åtminstone två rapporter som berör permanentering av fritidsbebyggelsen längs den skånska kusten. I de två rapporterna *Skånekustens kulturmiljöer* från 2005 och *Skånes kustområden – ett nationallandskap* från 2001 lyfts problem relaterade till denna utveckling fram. Rapporterna visar bland annat att ny- och ombyggnation i forna fritidsområdena förändrar områdenas karaktär och kan få direkta konsekvenser som hotar bevarandebeståndet (Länsstyrelsen, 2001).

4 Analys

I följande del kommer jag att presentera och analysera den insamlade empirin. Analysen är uppdelad i två huvudsakliga delar; en för Kanalatorna i Höllviken och en för Sandskogen i Ystad. Till att börja med kommer en kortfattad diskussion gällande områdenas bakgrund och utformning lyftas fram för att sedan gå över till själva analysen. Analysenheterna i respektive område är således översiktsplanen, områdesbestämmelserna, intervjuerna, observationerna samt de valda tilläggsdokumenten (dokument från länsstyrelsen). Intervjuerna kommer inte att presenteras i sin helhet då det transkriberade materialet är överflödigt och delar av det irrelevant till studien. Istället har jag plockat ut de mest användbara och informativa delarna och med hjälp av förra kapitlets teoridiskussion analyserat materialet.

4.1 Ystad Sandskog



Figur 1. Karta över Ystad och Sandskogen (Eniro, egen redigering)

Modern bebyggelse i Sandskogen går att spåra till 1800-talets början. Området var från början ett flygsandfält, men skog började planteras här i början av 1800-talet (Ystad ÖP, 2005). Tanken var att försöka binda sanden i det stora flygsandfältet mellan Revhusen och Nybrostrand (Ystads kommun, 2012A). I mitten av 1800-talet började ystadborna utnyttja Sandskogen som rekreationsområde. De första villorna byggdes inte förrän på 1800-talet och vid sekelskiftet fanns det hela 56 färdigställda villor i området. Själva områdets villabebyggelse har under historiens gång utökats vid två separata tillfällen; på 1930-talet och på 1960-talet. I dagsläget består stora delar av Sandskogens geografiska område av naturskyddsområden; Natura 2000 och naturreservat (Ibid).

Förutom de skyddade naturområdena vid stranden och i skogen betraktas Sandskogen som ett fritidshusområde ”... med bebyggelsen fint inbäddad i skogen med möjlighet för allmänheten att fritt ströva mellan husen” (Ibid). Området är vad kommunen betecknar som ”fullbyggt” och omfattar ungefär 550 fritidshus samt ett fåtal restauranger och caféer (Ibid). Området som idag huvudsakligen består av mindre fritidshus i skogen, huserar också en hel del större villor längs stranden som funnits där sen bebyggelsen startade:

”Det började som s.k. bordsplatser, man kunde hyra bordsplatser, egentligen som picknickbord, som man hade som ett stort skåp liksom, där man hade sitt porslin och sitt bord som man kunde fälla ut. Det var främst överklassfamiljer i Ystad med omnejd som hade detta och som på helgerna kunde åka ner och anordna stora fester eller bara fika på sommaren. Det var så det började, sedan var det några som redan i slutet av 1800-talet byggde stora sommarhus längs med stranden” (Intervju 2, Möller).

Bebyggelsen i området regleras genom lokala områdesbestämmelser och särskilda arrendeavtal mellan husägarna och kommunen (Intervju 2, Möller). Du kan som privatperson köpa ett hus i Sandskogen, men du kan inte äga tomten som huset står på, den arrenderar du från kommunen. Området har sedan den första bebyggelsen alltid klassats som ett fritidshusområde och så är det än idag, majoriteten av bebyggelsen i området är just sommarstugor. Sandskogen är ett utspritt område vars inofficiella gräns börjar strax öster om Ystad centrum längs den långa sandstranden. Närheten till centrum och havet gör Sandskogen till ett mycket attraktivt område.

4.1.1 Översiktsplan Ystad kommun

Ystad kommuns nuvarande översiktsplan är från 2005 och ska enligt kommunen fungera som en vägledande plan under ett tioårigt tidsspänn (Ystad ÖP, 2005). Det huvudsakliga syftet med översiktsplanen är att utförligt förklara kommunens optimala plan för dess mark- och vattenanvändning och på samma gång ”... avspegla kommunens viljeinriktning och ambitioner för olika strategiska utvecklingsfrågor och [planen ska naturligtvis] vara samstämmig med de övergripande mål som kommunen lagt fast” (Ibid, s.6).

Översiktsplanens plattform utgår ifrån de fyra begreppen närhet, kultur, miljö och kvalitet och målet att skapa en ekonomi i balans (Ystad ÖP, 2005). Översiktsplanen berör mycket som inte är relevant i denna studie, därför kommer endast vissa delar att lyftas fram, visionen för byggande och boende betraktar jag som ett relevant avsnitt. Efter den omfattande byggnadskrisen under 90-talet har Ystad kommun årligen producerat ungefär 150 nya bostäder. Såväl bostäderna som den omringade bostadsmiljön håller enligt kommunen en mycket hög kvalitet och detta är en viktig faktor till att Ystad är en attraktiv inflyttningskommun (Ibid).. Kommunens bostadsutbyggnad sker främst i s.k. pärlband längs såväl befintliga som nya tätorter längs med de större kollektivstråken. Den väletablerade och utbyggda kollektivtrafiken är enligt kommunen en bidragande faktor till att bebyggelsen och inflyttningen på landsbygden har ökat (Ibid).

Översiktsplanen tar upp en hel del mål och visioner för kommunen. Det första, och kanske mest intressant är att kommunen har som mål att göra Ystad till Skånes mest attraktiva kommun för boende, arbete, utbildning, vård och omsorg, kultur, fritid och turism (Ibid). Samtidigt är det fjärde övergripande målet att ha en årlig befolkningsökning på 1 % (Ibid). Detta är dock inget som gör att Ystad kommun sticker ut bland övriga svenska kommuner utan kan snarare betraktas som ett övergripande mål för alla svenska kommuner; öka inflyttningen och attraktiviteten för att på så sätt stärka den kommunala ekonomin genom bland annat ökad konsumtion och ökade skatteintäkter. Med det kommunala inflyttningsmålet på 1 % har också bidragit till att frågor om Sandskogen lyfts fram:

”Ystad kommun har givetvis som mål att öka inflyttning till kommunen och öka invånarantalet och det är delvis på grund av detta som frågan om omvandling av området har lyfts fram. Till att börja med måste man då titta på hur många av de som bor i Sandskogen som redan är Ystadbor och en majoritet av de som har stugor i Sandskogen i dagsläget, ungefär 70 procent, är redan ystadbor som t.ex. bor i lägenheter i Ystad stad och så har man stuga i skogen dit man flyttar ut på sommaren. Det vi måste titta på är hur många som redan bor o Ystad av de som har fritidshus i Sandskogen och hur många av de övriga vi tror kommer flytta till Ystad permanent om man får mantalsskriva sig i Sandskogen” (Intervju 1, Wulff).

Ur ett miljöperspektiv understryker översiktsplanen Ystad kommuns vision om ett starkt miljötank och ekologisk värnads. Ystad ska t.ex. ”... ta sin del av ansvaret för vår jord genom att verka för en varaktig, hållbar utveckling” (Ystad ÖP, 2005:7). Detta har bland annat inneburit att kommunen infört kretslopps lösningar för energi, vatten och avfall i byar runt om i kommunen. Stora monotona gräsytor har i grönområden och parker ersatts av naturlika områden med stor biologisk mångfald (Ibid). Kommunen har dessutom satsat på en utbyggnad av fler fritidshus, inte enbart i Sandskogen. För att undvika en intressekonflikt har denna utbyggnad huvudsakligen skett genom en omvandling av övergivna gårdar och gårdsmiljöer (Ibid).

Översiktsplanen beskriver vidare en mer omfattande kommunal miljövision som berör fler olika områden. Eftersom den naturliga miljön längs havet och i Sandskogen är viktig för en fortsatt turistnäring har det varit viktigt för kommunen att värna om denna miljö. Åtgärder och förslag som presenterats i kommunens agenda 21 har bland annat inneburit en halvering av avfallsdeponeringen, nyanlagd och nyplanteringar av naturmark för att gynna den biologiska mångfalden, ökad miljöanpassning i all form av ny- och ombyggnation, ökad användning av förnyelsebara energikällor, produkter med naturliga komponenter har huvudsakligen ersatt kemikalieanvändningen, minskad vattenförbrukning samt en minskning av kväveutsläppen i Östersjön med hjälp av ”gröna” lösningar (Ibid). Kommunen har dessutom försett majoriteten av de kommunala parkeringsanläggningarna med eluttag för elbilar och motorvärmare, fordonsparken drivs numera inte längre enbart av fossila bränslen, andra mer miljövänliga alternativ har introducerats (Ibid).

Översiktsplanen understryker att kommunen tar såväl lokala som regionala miljöproblem på allvar och jobbar aktivt för att motverka dessa. Detta gäller i

synnerhet i Sandaskogen som anses vara en viktig plats både ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

4.1.2 Områdesbestämmelser i Sandaskogen

Eftersom Sandaskogen är ett svenskt riksintresse får det kommunala planmonopolet ge vika i vissa frågor. Bestämmelser och regler rörande ingrepp i den naturliga miljön, på alla nivåer, är ytterst strikta. Kommunala förslag kan av länsstyrelsen förkastas till följd av riksintressenas juridiska styrka.

Bestämmelser gällande nybyggnad och utbyggnad i Sandaskogen har under åren genomgått en del förändringar. I slutet av 2010 försökte kommunen i samråd med Villaägareföreningen Ystads Sandskog (VYS) att införa nya bestämmelser gällande storleken på komplementbyggnader i området. De nya bestämmelserna gällde storleken på komplementbyggnader, en bestämmelse som skulle resultera i att den tillåtna storleken ökade från 10 kvadratmeter till 15 kvadratmeter (Sammanträdesprotokoll: 2011:2). Denna förändring trädde dock aldrig i kraft, då Länsstyrelsen, som menade att de ändrade områdesbestämmelserna kunde skada eller hota riksintresset, gick in och satte käppar i hjulen för kommunen (Boverket, 2012). Enligt samhällsbyggnadsnämnden i Ystad kommun är grundtanken med sandaskogen att det ska fungera som ett rekreationsområde, tillgängligt för alla kommunens invånare. Det ska vara en öppen miljö där allmänheten ska kunna röra sig fritt i såväl bostadsområdet som i naturområdet. Enligt bestämmelserna ska därför komplementbyggnader ligga inom tomtgränsen, motsvarande arrendetomten, och bedöms då inte påverka allmänhetens tillgänglighet till skogen (Ibid). Kerstin Wulff, chef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Ystad kommun hävdar följande:

”I sandaskogen finns det så kallade områdesbestämmelser som är väldigt tydliga vad gäller vad man får och inte får göra. Faktum är att vi har försökt göra om områdesbestämmelserna men Länsstyrelsen har upphävt dessa förslag. Detta betyder att, om vi vill få igenom dessa bestämmelser, måste vi börja om från början igen” (Intervju 1, Wulff).

På grund av att Sandaskogen är ett nationellt riksintresse har länsstyrelsen rätt att göra så här. Att från kommunens sida gå in och ändra områdesbestämmelserna kan därför vara problematiskt, även när det gäller mindre förändringar som en ökad area för komplementbyggnader.

”Detta ärende har processats och länsstyrelsen har kommit in och haft synpunkter på de nya planerade områdesbestämmelserna. Länsstyrelsen har upphävt planen så det är fortfarande de gamla områdesbestämmelserna som gäller. Dessa områdesbestämmelser är väldigt tydliga i hur man får göra vid utbyggnader och dylikt. Anledningen till att Länsstyrelsen är emot detta nya förslag, som innebär en ökad areal på komplementbyggnader, är att de är rädda för att området inte ska ha kvar samma karaktär och exploateras mer, att man går ifrån en fritidsbebyggelse till ett mer permanent boende där man får exploatera mer” (Intervju 1, Wulff).

Ingrepp i den naturliga miljön, även i små skalor som en 5 kvm större komplementbyggnad per tomt, är alltså oroväckande för länsstyrelsen. Det blir då en intressekonflikt mellan kommunen och länsstyrelsen då de respektive aktörerna har olika intressen i området. Samtidigt är båda aktörerna måna om att bevara Sandskogen som det är, och genom det strikta områdesbestämmelserna kan kommunen ha större kontroll över området.

”I sandskogen har vi ju antagna områdesbestämmelser, och de styr ju precis vilka tomtpplatser som man får bebygga i sandskogen. Så det finns ju reglerat precis hur många tomtpplatser som det får finnas och i nuläget finns det i princip inte någon tomtpplats i sandskogen som är obebyggd, möjligtvis en, så det är i princip fullt. Områdesbestämmelserna tillsammans med de aktuella avtalen bestämmer vad man får göra, i och med att det är kommunen som är markägare så har man möjligheten att reglera detta ganska starkt” (Intervju 2, Möller).

4.1.3 Allmän tillgänglighet

Allmänhetens tillgänglighet till området genomsyrar områdesbestämmelserna i Sandskogen. Vidare gäller liknande bestämmelser för storleken på husen. Bebyggelsen får inte göras så stor att den påverkar allmänhetens rörelse i området, det finns tydliga direktiv om att allmänheten ska kunna passera fritt mellan husen (Områdesbestämmelser (A0), 2011). Detta innebär att huvudbyggnaden inte får ha en byggnadsarea som överskrider 85 kvm och en komplementsbyggnad som överstiger en byggnadsarea på 10 kvm (Ibid). Vidare åtgärder för att bevara allmänhetens tillgänglighet är att fritidshusen endast får uppföras i en våning, högsta totalhöjd för komplementsbyggnader får vara 3,5 meter och all form av tomtinhängning (stängsel, plantering och dyligt) är strikt förbjudet (Ibid).

”Detta [allmän tillgänglighet] ligger i arrendeavtalet. Kommunen äger ju marken och arrenderar ut den till de som byggt sina hus på tomterna. Arrendeavtalet säger bland annat att sex meter runtomkring huset är din sfär så att säga, den övriga marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Det är med andra ord väldigt tydligt reglerat. Sen så är det ju så att, inte årligen, men med väldigt täta mellanrum går kommunen ut och granskar och dokumenterar hur området ser ut, vad man har gjort och om arrendatorerna då t.ex. har byggt ut mer än de får så reagerar kommunen på det. Detta har gjorts med jämna mellanrum så det finns ju väldigt mycket dokumenterat för varje fastighet, hur de ser ut och hur de har förändrats över tid” (Intervju 1, Wulff).

Bestämmelserna grundar sig alltså huvudsakligen inte på en ekologisk grundsten eller en ekologiskt hållbar samhällsplanering, det rör sig snarare om en fri rörlighet i området för allmänheten. Genom ett hårt reglemente gällande utbyggnader minimeras risken för en ökad exploatering av området.

”Det finns ganska stora skogsområden mellan tomterna och dessa är faktiskt allmänt tillgängliga, tanken är ju att man ska kunna ströva omkring mellan husen. I områdesbestämmelserna så är det naturmark över hela området och sen har man i princip bara definierat varje tomtpplats” (Intervju 2, Möller).

4.1.4 Permanent bostadsområde?

Sandskogen är i allra högsta grad ett fritidshusområde, något som kommunen värnar om att bevara:

”Man vill från kommunens håll bevara sandskogen som det är, som ett fritidshusområde. Sen har det funnits en politisk diskussion fram och tillbaka över åren, idag så står det i arrendekontrakten att man inte får lov att skriva sig i området och det vill man ”ibland” ta bort från politiskt håll. Man kan ju egentligen inte hindra någon från att skriva sig. Politiskt så kan man vilja att folk ska få skriva sig i området för det skulle ju kunna locka hit fler boende till kommunen vilket skulle generera mer skattepengar och så vidare men från tjänstemän, från plan och bygg, så ser vi detta med en viss oro, för det finns ju en risk att det för med sig en del andra krav på området. Detta inkluderar bland annat asfaltering av fler vägar, mer belysning i området och sophämtning - kommunal service med andra ord. Och det finns en risk att detta kan eskalera”(Intervju 2, Möller).

”Det som står i vårt avtal är att man inte får ha det som permanentboende. MEN, vi vet ju att det finns ett antal [personer] som inte är skrivna i Sandskogen men som ändå bor där permanent, året runt, men då bor man under de förutsättningar som finns där. Det finns dock krafter inom kommunen, på ett politiskt plan, som vill att man ska få mantalsskriva sig i Sandskogen och det håller vi på att jobba med, vilka konsekvenser detta kan få på området. I nuläget får du inte vara mantalsskriven i Sandskogen”(Intervju 1, Wulff).

Att frågan om mantalsskrivning (idag mer känt som folkbokföring) lyfts upp, som citaten ovan förklarar, kan betraktas som ett steg mot en transformering av områdets fritidskaraktär. Ur ett ekologiskt perspektiv är detta oroväckande. Det kan betraktas som ett första steg i en permanentering, vilket medför högre belastning på det lokala ekosystemet. Wulff betvivlar dock att denna utveckling skulle komma att ske inom den närmsta tiden:

”Det förekommer dock att människor mantalsskriver sig på en boxadress i Ystad och sen bor permanent i Sandskogen, detta är något som vi i kommunen känner till, men man bor som sagt då under de förutsättningar som finns där då, dvs. att det är ett fritidshusområde. Om man då ska tillåta folk att bo där permanent, då blir det ju en annan typ av boende och med det följer andra krav på området. Detta är något som vi från tjänstemanna-sidan ska titta på och leverera till politikerna i någon typ av rapport. Tidigare var det så att kommunen stängde av vattnet i området under vinterhalvåret, tog bort sophantering och dylikt för att reglera så att människor inte bodde där under andra perioder. Detta har dock tagits bort eftersom det numera inte endast är under sommarhalvåret som människor vill ha tillgänglighet till sina bostäder, de som äger fastigheterna väljer nu t.ex. att spendera sina novemberlov och påsklov i området. Sophantering och rinnande vatten är nu tillgängligt året runt så rent tekniskt går det ju att bo där året runt, men fortfarande är det ju så, i vår värld, inte ett permanentboende”(Intervju 1, Wulff).

4.1.5 Arrendeavtal

Av kommunens 1200 aktiva arrenden återfinns 540 av dem som villaplatser i Sandskogen (Ystads kommun, 2012B). Kort och gott innebär det att kommunen äger all mark och arrendatorerna äger byggnaden. Kommunen har en handfull reservplatser om kommunen vill flytta eller riva en stuga på grund av eventuell ombyggnad av infrastrukturen (Intervju 5, Kenneth Haraldsson).

”Du arrenderar markbiten av kommunen och i det arrendeavtalet så finns det ett antal restriktioner plus de gällande områdesbestämmelserna. Områdesbestämmelserna är överordnande avtalet, och då arrenderar du den biten av land men du äger ditt hus. Så när man säljer sitt hus så säljer man ju huset och sen så måste kommunen godkänna den som ska ta över arrendet. Avtalen går ut efter 10-15 år, och de ska skrivas om inom ett antal år. Då tittar man på villkoren och om man tycker att man måste ta ut mer i arrende, eller om det är andra förutsättningar i avtalet som man ska titta på. Det är alltså villkorsförändringar i avtalet. Om det är någon som inte sköter sig eller inte rättar sig efter avtalet då har kommunen en möjlighet att säga upp dem från arrendet, men de har då fortfarande ett hus. Det har dock aldrig hänt att kommunen sagt upp arrendet med någon av husägarna i Sandskogen och det kommer nog inte hända heller. Det är dock viktigt att det är kommunen som äger marken” (Intervju 1, Wulff).

En av fördelarna med att ha ett arrendeavtal istället för att sälja av marken till privata aktörer är att kommunen får större kontroll över området, såväl över bostadsområdet som rekreationsområdet (Intervju 5, Haraldsson). Möller menar vidare att arrendering är en bidragande faktor till att området inte förändrats så mycket de senaste åren och att det bidrar till en kontrollerad och hållbar utveckling av området

”Om man har det tänket, att man vill bevara sandskogen som den är, och att man vill bevara kulturbyggnaderna och miljön som de är idag, då är arrendering en förutsättning för detta. Ystadborna tror jag ser hela sandskogområdet som något positivt, som ett rekreationsområde, sedan är det klart att om man äger ett hus i området så vill man ju kunna göra vad man vill med sin tomt” (Intervju 2, Möller).

Om än kommunen med största sannolikhet skulle göra en ekonomisk profit av att stycka av marken och sälja av den, tycks detta inte vara något som vare sig är möjligt eller önskvärt från kommunalt håll. Då mycket fokus läggs just på att bevara området i dess befintliga skick och skydda miljön från exploatering, vore det olämpligt för kommunen att sälja av marken.

”Visst hade kommunen tjänat mycket pengar på det [att sälja marken], men då skulle man ju rätt så snabbt tappa hela grejen med området, naturkänslan och det öppna boendet. Dels så tror jag ju, rent politiskt, även om man inte säger det högt, att man är rädd för att sandskogen ska förstöras eftersom det är ett av dragplåstren till Ystad som turistort. Så man får ju väga allt det här mot varandra hela tiden. Sen är det också väldigt svårt att få igenom en sådan planändring. Vi försökte ju som bekant göra en ändring i områdesbestämmelserna alldeles

nyligen, att man skulle få bygga lite större komplementbyggnader, men där stötte vi ju på patrull hos länsstyrelsen. De planerna blev upphävda eftersom de var rädda för att området och dess karaktär skulle förändras. Så det är nog inte så lätt att få igenom en sådan planändring gentemot länsstyrelsen heller, om man nu från kommunalt håll någon gång skulle vilja göra det” (Intervju 2, Möller).

4.1.6 Områdets utveckling

Utvecklingen i Sandskogen har inte gått samma öde tillmötes som andra strandnära områden i Skåne. Karaktären är i allra högsta grad bevarad, skogen och de lokala ekosystemen har skyddats och klarat sig undan den pågående massexploateringen i Skåne. Samtidigt har området utvecklats från att från början vara ett område för de rika med enorma villor längs stranden till ett område präglat av mindre, utspridda sommarstugor.

”Om man kollar tillbaka på området från den första bebyggelsen så har nog utvecklingen gått åt andra hållet, från att endast bestå av ett fåtal stora villor till att idag vara väldigt blandat, alltifrån de stora villorna längs strandpromenaden till de små fritidsstugorna. Under 40 och 50-talet så blev det mer allmänt att man byggde små fritidshus där ute, men sen idag så är det ju väldigt få som har råd att ha ett sommarhus i Sandskogen, att ha dubbla boenden idag är ju överlag inte något som många människor har råd med. Priserna i Ystad har stigit rätt mycket generellt och sandskogen är ju absolut inget undantag.

Det är dock tack vare områdesbestämmelserna som husen inte har byggts stora eller nära varandra, tillsammans med att kommunen äger marken och att man inte får skriva sig i området bidrar det till Sandskogens bevaring” (Intervju 2, Möller).

Samtidigt finns det planer på att eventuellt expandera bebyggelsen i det numera oexploaterade norra delarna av Sandskogen. Tanken är att skapa ett nytt fritidshusområde strax norr om den befintliga bebyggelsen i Sandskogen:

”Det har pratats om att bygga nya fritidstomter vid den gamla skjutbanan i Sandskogen men jag tror inte att vi får igenom det. Men vi har gjort ett planprogram för ett fritidshusområde norr om skjutbanorna men det är ju mycket svårare idag att bygga nya sådana här områden än vad det var när man utvecklade sandskogen och det ligger inom riksintresse för kustzonen.

Den marken är privatägd idag, så det hade blivit ett annat upplägg än övriga sandskogen. Troligtvis hade man då i detaljplan reglerat att man hade allmän plats mellan då ägande tomterna, så det hade ju blivit ett annat upplägg. Det skulle dock fortfarande röra sig om ett fritidshusområde. Men det är ju mycket svårare att reglera det, eftersom det är privatägt och inte inkluderar de här avtalen. Kommunen skulle inte köpa upp marken, utan det man skulle kunna reglera då är detaljplanerna och minska storleken på husen, då kan man ju i viss mån hindra permanentboende. Men något annat sätt finns ju inte i en detaljplan. Det är ofta antingen eller, detaljplan eller områdesbestämmelser” (Intervju 2, Möller).

4.1.7 Vandrande observation i Sandskogen

Intervjuerna med de kommunala representanterna gav mig en bra inblick i hur kommunen jobbar för området, vilka regler som gäller och bakomliggande orsaker till varför området ser ut som det gör. Detta gjorde mig väldigt nyfiken på området och jag bestämde mig därför för att försöka se området ur ett nytt perspektiv och genomföra en mini-observation på vandrande fot genom den vackra sandskogen. Jag har tidigare, vid upprepade tillfällen, besökt området, dock blev detta första gången jag fick uppleva Sandskogen på vintern. Följande observationer bygger på två separata vistelser i området i december månad. Såväl Anna Möller som Kerstin Wolff pratade om den säsongsbetonade servicen i området, detta blev väldigt påtagligt när jag körde in i området. Vägarna var inte skottade, saltade eller sandade så framkomligheten var väldigt begränsad.

Vandringen börjar på Stjärnvägen, öster om den populära campingen (som under vinterhalvåret uppenbarligen inte är lika populär). Den första tanken som slår mig är hur tyst det är. Trots närheten till den (på sommaren) tungt trafikerade österleden är det skrämmande tyst, det känns som att jag befinner mig mitt ute i skogen. Att området skulle vara folktomt kom ju inte direkt som en överraskning, men att knappt stöta på en enda levande själ under min vandring kom lite som en chock. Området skriker verkligen fritidshusområde, stugorna är små och det finns mycket obebyggd mark mellan stugorna som skapar en öppen och naturskön känsla. Varken stängsel, staket eller höga häckar markerar tomtarna så i många fall är det svårt att avgöra var den ena tomtgränsen börjar och den andra slutar. Storleken på husen är väldigt lika men skicken på stugorna/husen är väldigt varierande, detta blir mer påtagligt när jag kommer över på Solvägen i nordlig riktning. På ena sidan ligger en liten röd stuga anno 1940 som ser allt annat än omtyckt ut, på andra sidan ett modernt, nybyggt hus som påminner mer om än villa än ett fritidshus.

Att Sandskogen har förändrats råder det inga tvivel om, många av husen är antingen nybyggda eller renoverade. Men det finns fortfarande kvar en del gamla pärlor som har många år på nacken. Att marken och läget är attraktivt under sommarhalvåret är lätt att förstå, men att bo här året runt, som området är utformat i dagsläget, känns allt annat än optimalt; vägarna är små och vanskötta, området är näst intill folktomt, gatubelysningen är undermålig och närliggande service (mataffär, kiosk eller dylikt) är på vintern obefintlig. Om området mot förmodan någon gång i framtiden skulle omvandlas till ett regelrätt bostadsområde så skulle givetvis karaktären förändras och en omfattande förändring av såväl infrastrukturen som den lokala servicen, som Anna Möller påpekar, skulle vara ett måste.

Min vandring tar mig över den vanligtvis hårt trafikerade österleden och ner mot Ystads strandbad. Strandpromenaden som är ett populärt vandringsstråk, även på vintern, kantas av en rad äldre, pampigare villor. Jag befinner mig fortfarande i Sandskogen, men karaktären på husen skiljer sig avsevärt från de mindre fritidshusen norr om Österleden. På grund av de rådande strikta områdesbestämmelserna i området är villor av denna storlek långt ifrån tillåtna, många av dessa villor byggdes i slutet av 1800-talet och tillhör den första vågen av bebyggelse i området.

Efter att ha strövat runt längs de äldre villorna tar jag mig återigen över Österleden, genom den enorma, tomma campingen och tillbaka till Stjärnvägen. Min vandring i Sandskogen har bekräftat mycket av det som jag fick besvarat i mina två intervjuer och det är lätt att förstå varför kommunen värnar om områdets karaktär. Läget är alldeles perfekt, ett stenkast från havet och relativt nära till centrum. Området är lummigt, naturskönt och långt ifrån överexploaterat. Många av husen har blivit restaurerade och standarden är hög på de nybyggda fritidshusen. Samtidigt är det tydligt att såväl det kommunala som det statliga intresset för området har gjort att det inte genomlevt samma omvandling som liknande områden har gjort under de senaste decennierna. Området är fortfarande av fritidskaraktär och det är fortfarande säsongsbetonat.

4.2 Kanalatorna i Höllviken



Figur 2. Karta över Höllviken och Kanalatorna (Eniro, egen redigering)

Kanalatorna är det bebyggda område som sträcker sig väster om Anders Olsvägen till och med kanalen som skiljer av Höllviken från Ljunghusen, Skanör och Falsterbo (Se karta). Namnet är egentligen inte allmänt vedertaget och används således inte i offentliga sammanhang, men det har i denna studie använts för att avgränsa Höllvikens geografiska område till den tidigare fritidsbebyggelsen i sydvästra Höllviken.

Höllviken är numera en tätort tillhörande Vellinge kommun med en befolkning på strax över 10 000 invånare (Vellinge Kommun, 2010). Området började exploateras i början av 1900-talet och bebyggelsen var då uteslutande sommarhus.

Genom en gles exploatering kunde man bevara den naturliga miljön och den växande tallskogen, husen uppfördes därför huvudsakligen i små gläntor omgärdade av tallskog. I takt med ökad popularitet har området växt och många fritidshus är numera konverterade till åretruntboende. Från 1960 fram till 2006 har permanentboendet ökat från 600 personer till 12 000 personer (Boverket, 2008).

”Kanalgatorna är det riktigt gamla fritidshusområdet kan man säga. Som det har varit i de flesta kommuner där det har varit byggnadsplaner ute på landet, det har aldrig varit en stad utan en fritidsbebyggelse vilket då gjorde att de blev stora tomter med fritidsbostäder inne i skogen. Det har ju blivit mer och mer bebyggelse på 70 och 80-talet som i alla andra bostadsområden där man har förvandlat fritidsbostäder till året runt bostäder, varje år blir det ju fler och fler bostäder som omvandlas” (Intervju 3, Svensson).

4.2.1 Översiktsplan Vellinge kommun

Vellinges nuvarande översiktsplan är från 2010. Utgångspunkten för planen är en god livsmiljö, ett begrepp som enligt kommunen sträcker sig från ”... god fysisk planering via gott boende, goda gemensamma stadsrum och bevarad natur vidare till alla de mjuka värden som gör att vi som lever, besöker och verkar här ska känna oss trygga och kunna skapa oss och våra nära ett gott och rikt liv” (Vellinge ÖP, 2010:6).

Kommunens översiktsplan har en bred miljövision. Några av de prioriterade frågeställningarna, eller temaområdena som kommunen kallar dem, är bärkraftig hållbar utveckling, god livsmiljö, bevarande av den unika naturen, beaktning av framtida klimatförändringar samt hållbar energianvändning (Vellinge ÖP, 2010). Eftersom delar av kommunen, de låglänta delarna där bland annat Höllviken ingår, är i riskzonen när det handlar om eventuella stigande havsnivåer, anser kommunen att ekologisk hållbarhet är en viktig del av samhällsplaneringen (Ibid).

Användandet av kommunens mark och vatten är uppdelat i tre olika planeringsetapper som totalt sträcker sig fram till 2050. I den första etappen beskrivs bland annat oron för den stigande havsnivån. Förslag på åtgärder är bland annat byggande av fysiska skydd, t.ex. jordvallar, en lyftning av befintliga vägar samt en noggrann och kontinuerlig sandfodring av de idag utsatta stränderna och sanddynorna (Ibid). Vidare lyfts det gröna tänket fram. Ett av målen är att skapa ett bättre klimat och vackrare stads- och gaturum, därför vill man påbörja en strategisk grönstrukturplan för hela kommunen (Ibid).

Etapp 2 sträcker sig från 2020-2040 och belyser en fortsatt utveckling av målen som lyfts fram i den första etappen. Ur ett miljöperspektiv lyfts det fram att man ska fortsätta värna om den unika naturen och stränderna, värna om och föryngrad den utbredda tallskogen, utveckla de strategiska planer som kan motverka framtida klimatproblem samt en försiktig och varsam bebyggelse i jordbrukslandskapet (Ibid).

Den avslutande etappen ska beröra åren 2030 fram till och med 2050 och lyfter också fram en fortsatt utveckling av de tidigare etappernas mål och visioner. Utvecklingen ska därmed fortsätta i en grön anda och faktorer som berörs är

återigen skydd av den känsliga kustnära miljön, förädling av den ”goda jorden”, de gröna skyddszonerna längs med åarna ska skyddas och delvis utvecklas till gröna, långsträckta områden i rekreationssyfte, hållbar utformning av de prioriterade parkstråken och rekreatiomsområdena, en hållbart utvecklad teknisk infrastruktur, ökat utbud av alternativa energikällor samt en mer diversifierad sophantering som är såväl moderniserad som välutbyggd på ett hållbart sätt (Ibid). De tre etapperna må vara långsiktiga mål, men den hållbara planeringen och det ekologiska, gröna, tänket genomsyrar stora delar av planen. Risken för stigande havsnivåer är något som kommunen tar på högsta allvar och planeringen berörs därmed av denna utveckling.

Kommunen lyfter även fram de tre varianterna av hållbar utveckling som en sammansatt triangel för en lyckad framtida utveckling. Det rör sig om ekonomisk utveckling i form av tillväxt, miljö- och klimatomfattig hållbarhet samt attraktiva boenden och social hållbarhet. Genom att uppfylla dessa visioner kan kommunen ”bevara och utveckla kommunens miljö och bebyggelse för ökad attraktivitet, stolthet och framtidstro” (Vellinge ÖP, 2010:16). För att kommunen ska kunna ta hand om alla inflyttade invånare och utvecklas i samma takt som befolkningsutvecklingen har man en önskad befolkningstillväxt på maximalt 1 % (Ibid).

Gällande exploatering och nybebyggelse inkluderat kommunens översiktsplan en kort förklaring om vad som komma skall. Översiktsplanen uppskattas kunna ge underlag för närmare 7 500 nya bostäder i områden som ännu inte blivit exploaterade. Därtill räknar man med en förtätning och komplettering i befintliga bostadsområden, i såväl tätorterna som på landet, samt en ökad permanentering av sommarbostäder (Ibid). Det geografiska område som i faktiska nummer kommer att påverkas mest av denna nya utveckling är Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand, där närmare 2 500 nya bostäder planeras att uppföras (Vellinge ÖP, 2010). Samtidigt belyser kommunen de risker som finns i dessa områden om utvecklingen sker i en alltför snabb takt. Detta gäller främst de naturliga värden som gör områdena så unika, dvs. tallskogskänslan nära stranden, som i princip håller på att byggas bort. Genom att kontrollera exploateringen kan skogskaraktären bevaras och området kan således bevara sina naturliga värden (Ibid).

4.2.2 Från fritidsbebyggelse till permanent boende

Utvecklingen i Höllviken i allmänhet och Kanalvattna i synnerhet har som sagt lett till en omfattande permanentering av de forna sommarhusen. Forna sommarstugor har antingen byggts ut eller helt enkelt rivits för att ge plats åt större hus, bättre anpassade för ett permanent boende.

”Vi i kommunen kan inte reglera att fritidshusområden består, kommunen har aldrig ägt marken i Kanalvattna, det är ett privat bolag som ägt marken. Det har från början varit stora markägare som ägt marken och sen så har man styckat av tomter, men det har ju börjat med att det ändå var ett större fritidshusområde... När det är människor som trivs i kommunen och kanske känner att de vill stanna kvar i området när det blir äldre, väljer de kanske att ombygga sitt sommarhus. Sedan har det ju blivit mer och mer så att man kan pendla in på ett annat sätt till

städer, att man inte ser det som ett jätte problem att inte jobba i samma ort som man bor i. Idag pendlar ju de flesta och då har det blivit att den naturen som finns här inte bara tilltalar folk på sommaren, det har blivit populärt att bo i Ljunghusen, Höllviken och Skanör/Falsterbo överhuvudtaget” (Intervju 3, Svensson).

Eftersom marken i Kanalvattna ägs av privata aktörer blir det från kommunalt håll svårt att kontrollera vilka typer av hus som får byggas där:

”Vi har inte rätten att säga vad som ska vara där, det är upp till fastighetsägaren själv. Om de vill ha helårsbostad eller fritidsbostad, det kan man [från kommunens sida] egentligen inte reglera. Då har man istället försökt att se till att tomterna blir en viss storlek och att man inte får bygga högre än en viss höjd” (Intervju 3, Svensson)

Svensson menar dock att det fortfarande finns delar i området som inte upplevt denna omfattande permanentering:

”Man kan ju se att det fortfarande är vissa ställen som har lite mindre hus och där finns det fortfarande kvar fritidsbostäder. Sedan ser man ju att där det har börjat bli lite större [hus] är det ju mestadels året runt bostäder. Men det är ju som sagt var om man t.ex. ärver en tomt eller försöker sälja av den, då har det i många fall varit så att personerna som köper tomten gör det för själva tomtvärdet, för att sen riva den befintliga fritidsbyggnaden och istället bygga ett åretruntboende” (Intervju 3, Svensson).

4.2.3 Bevaring av den naturliga miljön

Precis som Vellinge kommuns översiktsplan belyser är bevarandet av den naturliga skogskänslan en mycket viktig faktor för att Kanalvattna och dess omnejd inte ska förlora dess forna glans och den så påtagliga naturkänslan. För att förhindra detta har kommunen i form av detaljplaner och andra regleringar aktivt jobbat för att minska den pågående exploateringen. Att bevara den naturliga miljön och värna om tallskogen har varit ytterst betydelsefullt för kommunen.

”... Det finns en detaljplan som säger hur mycket man får exploatera fastigheten, och den finns ju kvar sedan fritidsbostäderna var där. Däremot har man ju sedan lagt in att man inte får stycka av tomterna för små, utan där valde man istället att gå in och säga att tomterna måste vara minst 1000 kvm. Kommunen försökte på 90-talet gå in och säga att de inte ville ha jätte små tomter med jätte stora hus, kommunen ville att man skulle försöka [be]hålla den skogskänslan som finns där” (Intervju 1, Svensson).

Ytterligare en åtgärd som togs i bruk för att bevara området var en s.k. bevaringsplan:

”Det fanns en bevaringsplan som syftade till att hejda den oönskade förtätningen gällande regler som har upprättats på 60 och 70-talet. Med ett ökat bostadstryck har exploateringsmöjligheterna tänjts ut på ett sätt som inte kunde förutses. Man trodde att det skulle fortsätta vara ett fritidshusområde. Vem trodde liksom att

människor ville bo i Höllviken året runt? ... Kommunen [fick 1991] uppdraget att se över området så att det inte blev just gigantiska hus och små tomter... Man införde då bland annat att man skulle ha marklov för att ta ner träd, så att man skulle försöka behålla den [befintliga skogen]. Och man såg även till att reglera hur stora tomterna fick vara, så att man kunde bibehålla områdets karaktär och dess speciella miljövärden och kunna begränsa befolkningsökningen i Höllviken till en önskad nivå” (Intervju 3, Svensson).

Att området växte i alldeles för hög takt och exploaterades okontrollerat blev kommunen varse om i början av 90-talet. Bevaringsplanen var således ett svar på denna utveckling och för att bevara området fick kommunen därför tänka om.

”... Helt plötsligt förstod man inte att detaljplanen som då reglerade bebyggelsen skulle ta den formen den tog, man trodde att människor skulle bo och ha fritidsbostäder i området, man trodde inte att de skulle ta det till det yttersta. Men som sagt, när markpriserna höjdes och intresset ökade då såg man ju till att utnyttja varenda kvadratmeter som fanns för att kunna få ut så mycket byggrätt som möjligt” (Intervju 3, Svensson).

Markexploateringen och förtätning har också lett till andra kommunala orosmoment. Om än det ligger i kommunens intresse att öka inflyttningen så måste det ske i en kontrollerbar takt. Andra faktorer, som vägnätet och kollektivtrafiken har också kommit på tal i takt med den ökade utvecklingen i området.

”Man vill ju [från kommunalt håll] behålla karaktären på området, det handlar inte bara om att man vill ha fler invånare, man vill ju se till att området håller sin karaktär och se till att det finns de här områdena som är annorlunda, så att inte alla områden ser likadana ut. Och just i Kanalatorna ville man ha ett område med mycket grönska och om tomterna blir mindre och mindre och husen blir större, då försvinner ju hela karaktären som finns där. Det handlar också om infrastrukturen, den är inte utbyggd för att klara den här omvandlingen, vägarna är ganska smala. Om man skulle bygga ut området så är det väldigt svårt att se att trafiken klarar mycket mer. Det finns inte heller någon kollektivtrafik i området. Man strävade efter att behålla fritidskaraktären som så länge präglat området. Man tyckte från kommunalt håll väldigt mycket om detta. Om man kollar på Ljunghusen som ligger precis på andra sidan kanalen, då har man valt att ha tomterna ännu större just för att det området inte ska få uppleva samma exploatering som i Höllviken” (Intervju 3, Svensson).

Förutom det uttalade målet att bevara områdets karaktär finns det också viktigare miljömässiga faktorer som måste beaktas vid en alltför omfattande exploatering. Det gäller främst vid nedhuggning av den befintliga tallskogen:

”... Tallskogen var också till för att binda sanden och i det perspektivet, hugger man ner allting så förstör man ju förutsättningarna för bebyggelsen som helhet, varje enskilt bygglov kan ju framförallt den sökande tycka att det är väldigt märkligt att man inte får disponera sin mark fritt, men det är ju det att den kumulativa effekten av att alla hugger ner träd på sina fastigheter blir väldigt stor” (Intervju 4, Persson).

4.2.4 Regleringar

I detaljplanerna och dess tillägg som berör Kanalvattna återfinns regler för vad som får göras i området och vad som inte får göras. Trots att området saknar s.k. områdesbestämmelser och är privatägt, finns det fortfarande kommunala regleringar över vad som får göras i området, husägarna har med andra ord långt ifrån fria tyglar över vad som får göras på sin privata mark. Nuvarande bestämmelser är från 1978 och 1980 med tilläggsbestämmelser 1993 och 2003:

”Den första bestämmelsen lagade kraft 1998 och föregicks av ett projekt, ”Hejda Förtätningen”. Den ursprungliga byggnadsplanen från 1980 har blandat fritidsboende med året runt boende och stora tomter med friliggande villor. Och sen ändrade man då detaljplanen, huvudsakligen med två bestämmelser. Den ena är att reglera antalet lägenheter, antalet huvudbyggnader på tomten får bara vara en. Och det andra är att minska tomtstorlekarna, du får inte stycka av mindre tomtstorlek än 1000 kvm. Huvudbyggnad räknas som byggnad som är fullt inredningsbar för boende. Den senaste tolkningen är från 2009 och innebär att du får ha en gäststuga, men då får den inte vara större än 30 kvm” (Intervju 4, Persson).

”... När människor söker bygglov ser man till att husen inte är större än den [tillåtna] storleken. När man ansöker om fastighetsbildning, alltså avstyckning av en tomt, på lantmäteriet så måste de enligt fastighetsbildningslagen följa den här ramen som säger 1000 kvm [per tomt]. Så om någon kommer in med en tomt på 1500 kvm och vill dela den på mitten då kollar de på detaljplanen och säger nej, enligt detaljplanen så går inte det. Däremot om man då hade haft en 2000 kvm stor tomt så hade det varit möjligt att stycka av tomten i två lika stora delar” (Intervju 3, Svensson).

Genom att reglera tomtstorlekarna undviker man att det byggs fler hus på en mindre yta i området, det blir således svårare att förtäta området. Gällande den tillåtna storleken på bebyggelsen finns det ingen exakt siffra över hur stort hus du får ha, det beror på hur stor tomt du har.

”...[Det är] en procentsats i förhållande till tomtstorleken som avgör hur stor fastigheten får vara... Om du har en större tomt, över 800 kvm, då får du bygga ett hus som motsvarar en femtedel av tomtens area till skillnad ifrån om du har en tomt som är mindre än 800kvm, då får du istället bygga ett hus som motsvarar en fjärdedel av tomtens area. Om man ser till idag så är det ändå ganska lite som får bebyggas, men som sagt, det är ju för att man försöker hålla det så att det ska vara, hus i grönska... Så det gör ju att om man har en tomt på 2000kvm då kan man bygga ganska stort, men då är frågan egentligen, om man ser till värdet på tomten så är ju egentligen värdet större om man har två tomter med två mindre hus än att man har en stor tomt med ett större hus. Det är ju lite beroende på vad man önskar. Man får ju som sagt reglera det själv, vill man sälja en tomt eller ha ett större hus?” (Intervju 3, Svensson).

”Där fanns ju en ekonomisk drivkraft för många som framförallt hade stora tomter, de såg ju möjligheten när fastighetsvärdena steg att då stycka av sina

tomter och sälja. Då höjde man ju det [minsta tillåtna tomtarea för avstyckning], och redan på 80-talet så försökte man sätta stopp för det. Så det är ju ett sätt att hindra den utvecklingen, att begränsa möjligheten för att man såg då att karaktären på bebyggelsen minskade” (Intervju 4, Persson).

Många av de regleringar som karaktäriserar ett fritidshusområde finns fortfarande kvar, regleringar som värnar om områdets karaktär:

”[Husen] ska vara friliggande, så man får t.ex. inte bygga ihop hus. Det är ju för att det ursprungligen var ett fritidshusområde. Detta betyder bland annat att radhus inte är tillåtna, man får inte bygga över gränsen. Höghus är inte heller tillåtna... [det] finns regleringar som begränsar höjden på ditt hus” (Intervju 3, Svensson).

Andra regleringar berör inhägnandet av sin privata mark i form av murar eller plank och återigen är reglementet anpassat till ett fritidshusområde. För att bevara den öppna karaktären i området är även inhägnader av privat mark i stor utsträckning inte tillåtet:

”... Under tidens gång har synen på det [inhägnad] förändrats. Från början, om man pratar gamla byggnadsstadgan från 1959, så betraktades det inte som ett större problem... Och då gör man häckar, plank är mer en tillfällig lösning för att det tar lång tid att få upp en vacker växtlighet. Så plank har ju successivt blivit mer och mer populära och trycket har hela tiden ökat. Då har man i lagstiftningen successivt hårdnat sin syn på det. Egentligen är det samma lag men det har kommit rättsfall, först 1995 och sen 2010 där boverket hela tiden har gått emot domstolarna och sagt att den här prickmarken, alltså mark som inte får bebyggas, är ursprungligen inte tänkt att begränsa byggandet av murar och plank. Men sen har det kommit rättsfall som säger att ja, som den [lagen] är skriven och utformad så är det inte möjligt att bygga murar och plank i stor utsträckning, utan det får man ta som avvikelser från planen och då är 30-40 meter långa plank inte mindre avvikelser. Sedan handlar det också om att det finns särskilda skäl för att föra upp murar och plank. Buller är det vanligaste, om du bor vid väg 100 vid Stenbocksväg t.ex.” (Intervju 4, Persson).

4.2.5 Vandrande observation i Kanalatorna

Min vandrande observation i Höllviken har precis som i Ystad skett under två separata tillfällen. Efter mina intervjuer med Emma Svensson och Rickard Persson på Vellinge kommun har jag fått en bättre inblick över Kanalatornas geografiska avgränsning. Till skillnad från Sandskogen i Ystad finns det inte samma precisa avgränsning över vad som tillhör och inte tillhör Kanalatorna. Den allmänna uppfattning som delas av Emma Svensson och Richard Persson är dock att området sträcker sig från Falsterbokanal i väst till Anders Olsvägen i öster.

Efter att ha följt Falsterbovägen i västlig riktning från Höllvikens centrum tar jag mig in i Kanalatornas västra område och in på den långa Boltenssternsvägen. Min första tanke är att det ser ut som vilket bostadsområde som helst, husen är normalstora och ligger nära inpå varandra. Det står bilar utanför de flesta

bostäderna och husen är upplysta och välskötta, den så påtagliga fritidskaraktären som jag direkt upplevde i Sandskogen lyser med sin frånvaro. I takt med att jag vandrar längre söderut, närmare vattnet, blir husen allt större. Många av husen måste vara större än 200 kvm och det ena är mer spektakulärt än det andra. Här finns nybyggda hus som försöker efterlikna den traditionella Skånelängan, futuristiska skrytbyggen med enorma fönster och arkitektoniska konstverk med inspiration från Östasien. Det är framförallt den väldiga blandningen av olika typer av hus som gör området tämligen intressant.

Husen är stora och tomterna är små, det är min direkta uppfattning av området. Till skillnad från Sandskogens öppna, lummiga skogsområden mellan tomterna, ligger många av husen i Kanalgatorna tätt intill varandra. Tomterna är kala och skogskänslan är i vissa delar näst intill obefintlig. Jag fortsätter min vandring längs Boltensternsvägen, svänger höger in på Boltensterngränden och kommer sedermera tillbaka ut på vad som ser ut som Boltensternsvägens sista etapp innan stranden. Till min förvåning upptäcker jag att det trots allt finns ett fåtal mindre bostäder kvar, med tydlig fritidskaraktär. Visserligen är många av dem renoverade, men de är fortfarande stugor och dessutom små till storleken. Till skillnad från de välskötta, upplysta och bebodda husen längs Boltensternsvägens början och mitt, är många av de små fritidshusen tomma. Om än husen fortfarande ligger ganska tätt blir detta inte alls lika påtagligt eftersom de flesta tomterna huserar stora och tätbevuxna tallar.

När jag äntligen kommit fram till den kilometer långa stranden kan jag förstå varför Höllviken i allmänhet och Kanalgatorna i synnerhet har blivit ett så populärt område. Stranden, dess bakomliggande sanddyner och den täta skogen mellan bostadsområdet och stranden, gör detta till en mycket vacker och tilltalande plats. Närheten till Malmö och Köpenhamn är ytterligare en bonus för de människorna som bosatt sig här. På min vandring tillbaka genom området slår det mig att det hårda regelverk som ska skydda överexploatering av området och kommunens försök att bevara området, bara delvis har lyckats. Själva bostadsområdet har i mina ögon byggts för tätt, tallskogskänslan som är så påtaglig längs stranden har genom uppförandet av nya, större och tätare byggnader på många ställen försvunnit. Delar av området påminner nu om nybyggda områden som ständigt ploppar upp runt om i Skåne, sterila villaförorter med en tydlig avsaknad av naturlig vegetation och grönska.

5 Slutsatser

Att såväl Sandskogen som Kanalatorna har förändrats med åren råder det inga tvivel om. Att bostadsområden förändras och utvecklas är egentligen inget märkvärdigt, det hör oftast till den naturliga utvecklingen. Områden som tidigare främst bestod av fritidshus har utvecklats och gjorts om för att istället husera villor där människor kan leva året runt. Anledningarna till denna typ av utveckling är många, det kan bero på förändrade preferenser, en önskan att bo närmre naturen eller så kan det bero på en ökad tillgänglighet i form av bättre kollektiv trafik och bättre service i området. Höllviken var tidigare väldigt säsongsbetonat och den lokala servicen var näst intill obefintlig på sommaren. I takt med att människor flyttade dit kunde också lokala företag och lokal service etableras i området. Resultatet har blivit en tätort med närmare 10 000 invånare. På andra sidan Skåne, i Sandskogen öster om Ystad, har utvecklingen inte varit alls lika omfattande. Sandskogen är och förblir ett fritidshusområde som under vinterhalvåret i princip är helt folktomt. Husen ligger fortfarande långt ifrån varandra, stugorna är små och vegetationen är tät. Det finns varken staket, plank eller murar som skärmar av tomterna och allmänheten kan sträva fritt i dessa natursköna korridorer. Hur kommer det sig då att det blivit så här?

Till att börja med är det värt att beakta såväl ägandeformen som det lokala reglementet. Marken i Sandskogen ägs av Ystad kommun. För att få tillgång till en tomt måste du som privatperson ingå ett arrendeavtal med kommunen. Detta innebär att du "hyr" marken av kommunen under en förutbestämd tid till ett förutbestämt pris. Du får därmed tillåtelse att uppföra din egen villa, i enlighet med de gällande bestämmelserna. Villan du uppför äger du som privatperson, men tomten ägs av kommunen. Genom att marken är kommunalt ägd blir det således också lättare för kommunen att kontrollera och bevara området. I bostadsområden med privatägda tomter har tomtägarna friare tyglar gällande vad som får göras, om än det alltid finns lokala bestämmelser och detaljplaner som reglerar eventuell bebyggelse. Detta är något jag återkommer till strax.

Bestämmelserna som står i arrendeavtalen väger dock inte lika högt som de lokala områdesbestämmelserna. I områdesbestämmelserna återfinns de gällande reglerna för området, dvs. hur stora husen får vara, hur höga husen får vara, vad man som husägare får göra på den arrendera tomten, bestämmelser för eventuella utbyggnader, bestämmelser gällande inhängning av tomten osv. Dessa bestämmelser är solida, och även från kommunalt håll svåra att förnya eller ändra på. I sammanhanget är det också viktigt att lyfta fram att stora delar av stugområdet i Sandskogen är ett riksintresse för naturvård. Detta innebär således att det finns ett nationellt intresse i området, vilket kan skapa intressekonflikter mellan staten och kommunen. Kommunen kan t.ex. vilja förändra delar av området men då kan staten, i form av länsstyrelsen, stoppa eventuella förslag som kan tolkas som en hot mot riksintresset. Bestämmelser i arrendeavtalen, områdesbestämmelserna och riksintresset bidrar därför till att stora förändringar och ingrepp i den befintliga miljön är minst sagt svåra att få beviljade.

Till skillnad från Sandskogen så är marken i Kanalatorna privatägd. Marken har aldrig varit kommunalt ägd och området har historiskt sett alltid varit ett fritidshusområde. Det innebär också att den kommunala kontrollen över området

inte kunnat vara lika befintlig som i Sandskogen. Området har i allra högsta grad genomgått en permanentering och därmed fått lite av en ny karaktär. Den forna skogskänslan är på många ställen som bortblåst och många av husen är stora och byggda tätt inpå varandra. Exploateringsbomben på 80- och 90-talet ledde dock till att kommunen tvingades vidta åtgärder för att området inte helt skulle tappa sin forna skogskaraktär. Tillägg till detaljplaner upprättades och en bevaringsplan med syfte att hejda den pågående förtätningen formulerades. Det råder dock delade meningar huruvida dessa försök verkligen lyckades eller om det redan var för sent att rädda områdets ursprungliga karaktär. Regleringarna har i vilket fall blivit hårdare och minsta lilla ingrepp i den befintliga naturen kräver tillstånd från kommunen, även när det kommer till att fälla ett träd på din privata mark.

De två kommunerna, Ystads kommun och Vellinge kommun, har i allra högsta grad haft olika förutsättningar för att förhindra exploateringen, förtätningen och permanenteringen. I Sandskogen har man under historiens gång vidtagit diverse åtgärder för att förhindra permanentboende i området, detta har inkluderat borttagning av kommunal service på vintern samt att man under en period stängde av vattnet under vinterhalvåret. Ystads kommun tvingades dock släppa lite på regleringen då det visade sig att husägarna även ville ha möjlighet att nyttja sina hus under andra årstider, men fortfarande under samma premisser. Mantalsskrivning är i nuläget förbjudet i området, vilket ytterligare försvårar en framtida permanentering. Det förs dock diskussioner om att eventuellt tillåta mantalsskrivning i Sandskogen inom en snar framtid. Vellinge kommun har inte haft samma förutsättningar vilket som sagt har inneburit att man från kommunalt håll inte kunnat förhindra människor från att omvandla de forna fritidshusen till permanenta bostäder. Man har inte heller jobbat för att minska permanenteringen i området, istället har man jobbat för att minska den naturliga effekten av permanentering, förtätning.

Att svara på frågan om vad som är bäst för en kommun, att arrendera ut mark eller att sälja av mark beror lite vad man från kommunalt håll strävar efter. Om man är ute efter att bevara den befintliga miljön och behålla fritidskaraktären på området är det en klar fördel om kommunen äger marken. Genom att förhindra exploatering och förtätning bevarar man den naturliga miljön, de lokala ekosystemen och områdets naturliga flora och fauna. Om man å andra sidan betraktar det ut ett ekonomiskt perspektiv är det med största sannolikhet fördelaktigt att ha privatägd mark där människor kan bosätta sig permanent. På så sätt ökar inflyttningen till området vilket i sin tur genererar mer pengar till kommunen i form av skatter och konsumtion. Samtidigt sätter det högre krav på området och den befintliga servicen. Infrastrukturen måste också förändras och anpassas till en ny typ av boendet.

Ur ett hållbart perspektiv måste ändå Sandskogens utveckling betraktas som mer gynnsam än Kanalgatornas utveckling. Man har lyckats bevara områdets ursprungliga karaktär samtidigt som det på ett hållbart sätt moderniserats med modernare stugor och hus, fast med samma regler som tidigare. Området är fortfarande öppet och lummigt och den allmänna tillgängligheten är fortfarande synbar. Kanalgatorna å andra sidan har mist stora delar av sin tallskog. Att man från kommunalt håll satsat hårt på att just rädd och nyplantera tallskog i området

beror på att tallskogen fyller en större funktion än ”bara” ett naturligt värde, den hjälper till att binda sanden så att den inte försvinner.

I de båda kommunernas översiktsplaner finns det tydliga riktlinjer och visioner gällande hållbar utveckling, såväl ekologiskt som social och ekonomisk. Långsiktiga mål ska bidra till en bättre levnadsmiljö samtidigt som miljön inte ska ta skada. Hållbar planering och hållbar utveckling går således hand i hand och kan ske på många olika sätt i många olika situationer. Gällande de två områdenas respektive utveckling tycks det hållbara tänket ha bidragit till att man så gott som möjligt försökt motarbeta överexploatering. Anledningen till att man från kommunalt håll är så benägna att bevara områdenas karaktär beror på att man vill skydda den omliggande naturen, men främst för att naturen bidrar till områdenas ”unika” karaktär. I Sandskogen syftar detta bland annat på allmänhetens tillgänglighet i det öppna området. Båda kommunerna värnar om sina respektive områden för att de inte ska tappa sin attraktivitet.

Permanentering av fritidshusområden längs Skånes kust är ett fenomen som påverkar den skånska miljön i allra högsta grad. Hårdare regleringar och bättre kommunal kontroll kan dock bidra till att exploateringen och förtätningen inte utvecklas okontrollerbart, ett måste för att Skåne inte ska förlora sina karaktäristiska gamla fritidsområden. Om kommunen inte kan kontrollera själva permanenteringen kan man i alla fall göra ansträngningar för att bevara den naturliga miljön, en avsaknad av en sådan kontroll kan i vissa fall få tragiska framtida konsekvenser.

6 Sammanfattning

Studien har huvudsakligen kretsat kring begreppen permanentering, förtätning, exploatering och hållbar utveckling. Syftet har varit att undersöka hur två fritidshusområden, Sandskogen i Ystad och Kanalgatorna i Höllviken, förändrats och utvecklats på olika sätt. Det empiriska materialet som legat till grund för studien har huvudsakligen varit intervjuer med kommunala tjänstemän i de två kommunerna, tjänstemän verksamma i relevanta yrkesområden. Utöver detta har områdesbestämmelser och översiktsplaner analyserats. Dessutom har två mindre observationer gjorts i respektive område för att betrakta områdena med mina egna ögon. Det teoretiska ramverket har baserats på hållbar utveckling och hållbar planering. Studien har varit en teorianvändande studie där hållbar utveckling och hållbar planering fungerat som ett försök till att förklara områdenas utveckling, dvs. hur tankar och visioner kring hållbar utveckling och hållbar planering kan ha påverkat områdenas utveckling. Resultatet har bland annat varit att kommunerna jobbat aktivt för att bevara de två områdenas naturliga karaktär, dock har de gjort det utifrån olika förutsättningar. Sandskogen i Ystad har med hjälp av arrendeavtal och områdesbestämmelser kunnat kontrolleras bättre än de privatägda tomterna i Kanalgatorna. Den befintliga naturen i respektive område har visat sig vara av hög betydelse för respektive kommun, därför har man från kommunalt håll värnat om att motverka förtätning och exploatering.

Referenser

Ammenberg, Jonas (2004). *Miljömanagement*. Lund: Studentlitteratur

Bengtsson, Bertil (2010). *Speciell fastighetsrätt: miljöbalken*. 10., [omarb.] uppl. Uppsala: Iustus

Boverket, 2012-06-08. Tillgänglig:

<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Diarium/Yttranden-over-remisser/Andring-av-omradesbestammelser-for-Ystads-Sandskog-Ystad-kommun/>

Boverket 2006. *Planera bygga bo*, Nr 4. Tillgänglig:

http://www.boverket.se/Global/Om_Boverket/Dokument/planera_bygga_bo/2008/Nummer_4/Artikelarkiv/Delade_meningar_bland.pdf

Clark, Eric et al (2007). *Island Gentrification & Space Wars*. Kapitel i: Baldacchino, Godfrey (red.) (2007). *A world of islands: an island studies reader*. Charlottetown: Institute of island studies.

Dieprink, Carel, Boesten, Rene, Hovens, Jeroen, tonkes, Henrieke (2010). *Sustainable Coastal Development and Open Planning? Transferring the Integrated Area Approach to Bulgaria*. Artikel i *Sustainable Development*. 20, 58-70, 2012.

Esaiasson, Peter (2007). *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad*. 3., [rev.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik.

Flowerdew, Robin & Martin, David (2005). *Methods in human geography: A guide for students doing a research project*. 2., [rev] uppl. Essex: Pearson Education Limited.

From, Lena (2011). *Sustainable urban development in Sweden: state of the art 2011*. Stockholm: The Swedish Research Council for Environment, Agriculture Sciences and Spatial Planning (Formas).

Göteborgsregionens kommunalförbund (2001), *Fritidshusen blir åretruntbostäder? Om omvandling och dess konsekvenser i Göteborgsregionen*.

Tillgänglig:

<http://www.grkom.se/download/18.14d044ed1122968bf3a80004129/1179750195096/Fritidshusboende+2001.pdf>

Krishan, Arvind (2009). *Eco-city? Eco-urbanity?* Kapitel i Radović, Darko (red.) (2009). *Eco-urbanity: towards well-mannered built environments*. London: Routledge.

Länsstyrelsen i Skåne län, 2005. *Skånekustens kulturmiljöer*. Tillgänglig:

http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/sv/publikationer/2005/Skanekustens_kulturmiljoer1.pdf

Länsstyrelsen i Skåne län, 2001. *Skånes kustområden – ett nationallandskap*. Tillgänglig:
http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/sv/publikationer/plus_katalogen/Rapportkustzonwebb.pdf

Marten, Gerald G. (2001). *Human ecology: basic concepts for sustainable development*. London: Earthscan Publications.

Mobaraki, Omid, Mohammadi, Jamal, Zarab, Asghar (2012). *Urban Form and Sustainable Development: The Case of Urmia City*. Artikel i Journal of Geography and Geology; Vol. 4, No. 2; 2012.

Nyström, Jan (2003). *Planeringens grunder: en översikt*. 2., [rev. och utök.] uppl. Lund: Studentlitteratur.

Områdesbestämmelser (A0), Ändring av områdesbestämmelser för Ystads Sandskog, Ystads kommun, 2011-04-26. Tillgänglig:
[http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/762C703DA28587AAC12578810031616F/\\$File/WEBB_andring_ob_Sandskogen_antagande%20A0_omr.best.pdf](http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/762C703DA28587AAC12578810031616F/$File/WEBB_andring_ob_Sandskogen_antagande%20A0_omr.best.pdf)

Pinderhughes, Raquel (2004). *Alternative urban futures: planning for sustainable development in cities throughout the world*. Lanham: Rowman & Littlefield.

Plan- och bygglagen, 2010:900, 1:1. Tillgänglig:
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Lagens-innehall-utveckling/PBLs-syfte-innehall-och-definitioner/>

Plan- och bygglagen, 2010:900, 2:4. Tillgänglig:
http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900

Rydin, Yvonne (2011). *The purpose of planning: Creating sustainable towns and cities*. Bristol: Policy Press.

Robèrt, Karl-Henrik (2012). *Sustainability handbook: planning strategically towards sustainability / contributors: Karl-Henrik Robèrt [och 13 andra]*. 1. ed. Lund: Studentlitteratur

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ystad kommun sammanträdesprotokoll (2011:06:15) Tillgänglig:
[http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/762C703DA28587AAC12578810031616F/\\$File/WEBB_protokollsutdrag_antagande.pdf](http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/762C703DA28587AAC12578810031616F/$File/WEBB_protokollsutdrag_antagande.pdf)

Trost, Jan (2010). *Kvalitativa intervjuer*. 4., [omarb.] uppl. Lund: Studentlitteratur.

Vellinge Kommun (A), 2010. *Folkmängd i tätorter och byar*. Tillgänglig:
<http://vellinge.se/kommun-politik/kommunfakta/befolkning/#2>

Ystad kommun, Översiktsplan 2005. Tillgänglig:

<http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/AllDocuments/2CDA003B8493466DC125754400397AD2>

Ystads kommun (A), Sandskogen, 2012-10-29. Tillgänglig:

<http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/AllDocuments/0BA3C9C0E6292ED5C12575440038C4DB>

Ystads kommun (B), Arrende, 2012-10-29. Tillgänglig:

<http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/AllDocuments/2BC1FE5F82342340C12575440037CDE5>

Muntliga källor

Intervju 1: Kerstin Wulff, förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Ystads kommun. Intervjun genomförd 2012-12-05

Intervju 2: Anna Möller, planchef i Ystads kommun. Intervjun genomförd 2012-12-07

Intervju 3: Emma Svensson, exploateringsingenjör i Vellinge kommun. Intervjun genomförd 2012-12-18

Intervju 4: Rickard Persson, bygglovarkitekt i Vellinge Kommun. Intervjun genomförd 2012-12-18

Intervju 5: Kenneth Haraldsson, markförvaltare i Ystads kommun. Intervjun genomförd via mail och inkluderade endast ett par kortare frågor, 2012-12-12

Kartor

De två kartorna är hämtade från Eniro och bearbetade av mig själv. Hämtade 2013-03-01 på

http://kartor.eniro.se/query?what=maps&search_word=ystad&geo_area=&from=respektive

http://kartor.eniro.se/query?what=maps&search_word=ystad&geo_area=&from=