



**LUNDS**  
UNIVERSITET

## **En trädgård med ogräs?**

**En fallstudie av konflikten kring  
den fysiska planeringen av Norrvikens trädgårdar  
i fritidshuskommunen Båstad.**

***A Garden with Weed?  
A Case Study of the Conflict about  
the Physical Planning of Norrviken's Gardens  
in the Second Home Municipality of Båstad.***

**Henning Grauers**

# Abstract

The purpose of this thesis is to examine the conflict of Norrvikens trädgårdar (Norrviken's Gardens) in the rural community of Båstad municipality in Sweden. For a long time, this park has been an arena for conflicts about land use and physical planning. With a theoretical approach, founded on second home tourism, the thesis examines the struggle between the different actors. Second home tourism is a major theme in Båstad, which creates an unique regional context. Hence, the thesis tries to understand the conflict in relation to the second home dominated regional context. This is achieved by a qualitative method, conducted by a literature- and document study and complementary interviews. Firstly, the concepts of second home tourism are discussed, which creates a theoretical framework. Thereafter, the characteristics of Båstad are explored. With the geographical context defined, the thesis approaches the conflict in Norrviken, which serves as a case study for land conflicts in second home regions. The concepts of second home are then evaluated as a possible explanation behind the conflict. The conclusion is that there are in most aspects a strong relation between the conflict and the regional context.

*Nyckelord:* Norrvikens trädgårdar, Båstad, fysisk planering, markkonflikt, fritidshusturism, second homes.

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bakgrund .....	1
1.2	Syfte.....	2
1.3	Avgränsningar .....	3
1.4	Disposition.....	3
<b>2</b>	<b>Teoretiska utgångspunkter: fritidshus, -turism och -regioner</b> .....	<b>4</b>
2.1	Fritidshus, second homes, fritidshusturism.....	4
2.2	Varför skaffar människor fritidshus?.....	6
2.3	Lokalisering av fritidshus och fritidshusturism .....	6
2.4	Fritidshusens regionala påverkan.....	7
2.4.1	Ekonomisk påverkan.....	9
2.4.2	Social påverkan.....	11
2.4.3	Miljöpåverkan.....	11
2.5	Fritidshus och planering .....	12
2.6	Centrala begrepp.....	13
<b>3</b>	<b>Metod och material</b> .....	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Kontexten: Båstads kommun</b> .....	<b>17</b>
4.1	Båstads historia.....	17
4.2	Vad definierar Båstad kommun idag?.....	18
4.2.1	Demografi .....	19
4.2.2	Ekonomi .....	21
4.2.3	Geografi .....	23
4.2.4	Från kommunens sida .....	23
4.2.5	Intervjusvar angående kommunen .....	25
<b>5</b>	<b>Fallet: konflikten kring Norrvikens trädgårdar</b> .....	<b>27</b>
5.1	Norrvikens trädgårdars tidiga historia .....	28
5.2	Aktörer.....	29
5.2.1	Föreningar och stiftelser .....	29
5.2.2	Peab och till Peab-anknutna bolag .....	30
5.2.3	Myndigheter .....	32
5.3	Ägandet kring Norrvikens trädgårdar .....	34
5.3.1	Från starten till avstyckning.....	34
5.3.2	Från avstyckning till att NCC avvecklar sitt engagemang .....	35
5.3.3	2000-talet: Nya planer.....	36
5.4	Planer över Norrviken.....	39

5.4.1	Nordfjells utvecklingsplan .....	40
5.4.2	Hidemarks dispositionsplan .....	40
5.4.3	Fördjupad översiktsplan .....	40
5.4.4	Ny översiktsplan .....	41
5.4.5	Detaljplan.....	42
5.4.6	Norrvikens Kust .....	43
5.5	Lilla Båstad.....	45
5.5.1	Lilla Båstads plan och idéer .....	46
5.5.2	Hur Norrvikens trädgårdar tillföll Lilla Båstad AB .....	47
5.5.3	Intervjusvar kring om Norrviken och Lilla Båstad .....	52
<b>6</b>	<b>Diskussion och avslutning.....</b>	<b>55</b>
6.1	Båstad som fritidshuskommun/-region .....	55
6.2	Norrvikenkonfliktens aktörer.....	56
6.3	Fritidshusturism - ett fruktsamt sätt att undersöka markkonflikter? .....	60
6.4	Slutsatser - vad Norrvikenkonflikten beror på.....	61
6.5	Sammanfattning.....	62
<b>7</b>	<b>Referenser .....</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Bilagor .....</b>	<b>69</b>

# 1 Inledning

*"The garden suggests there might be a place where we can meet nature halfway."*

Michael Pollan

## 1.1 Bakgrund

I nordvästra Skåne ligger en av Sveriges, på sommaren, mest attraktiva kommuner. Båstads kommun på Bjärehalvön har sedan början av 1900-talet attraherat många fritidsboende, på samma sätt som Stockholms skärgård, Västkusten och Österlen. Dessa upplever extrema säsongsmässiga skillnader ifråga om befolkning och konsumtion. Båstads kommun är dessutom mycket statusfyllt, vilket attraherar kapitalstarka fritidsboende, samtidigt som den finns en permanentbefolkning i minoritet. Dessa exogena krafter, dvs. fritidshusturisterna, formar på olika sätt kommunen och regionen, inte minst själva rummet i sig. Här möts många divergerande intressen om hur marken ska användas, vilket ligger till grund för ett intressant kulturgeografiskt studium.

När jag ursprungligen började arbeta på denna uppsats, var min intention att studera hur markkonflikter tar sig uttryck i en "säsongskommun"<sup>1</sup>. Båstad visade sig snabbt vara ett lämpligt fall<sup>2</sup>. Efter en kortare efterforskning, fann jag att det under de senaste åren har pågått en konflikt kring den gamla trädgårdsparken *Norrvikens trädgårdar*, belägen i utkanten av Båstad. Denna konflikt har följts av ett massivt medieuppbåd, ständigt med nya turer. Anklagelser kring korruption<sup>3</sup>, JO-anmälningar<sup>4</sup> samt avhopp i protest<sup>5</sup> är bara några nyheter man har kunnat läsa om denna konflikt. Detta fångade mitt intresse och väckte frågor om hur och varför denna konflikt har uppstått och vad den handlar om.

Debutet kring den knappt 100-åriga parken går ut på att den skulle säljas till det Peab-anknutna bolaget Lilla Båstad. Detta efter att markområdet runt trädgårdarna länge varit exploateringshotat. Till många invånares förtret ämnar

---

<sup>1</sup> *Säsongskommun* är ingen vedertagen term, men implicerar en kommun/region som tydligt är karakteriserad av säsongsmässiga toppar och dalar ifråga om konsumtion och befolkning. Denna kan härledas att många har denna region som en plats för rekreation under exv. somrarna, med följderna att regionen domineras av en tillfällig befolkning i fritidshus. Detta skapar en unik geografisk kontext, vilket kan ha betydelse för markanvändningen.

<sup>2</sup> Vid en internetsökning på ordet "säsongskommun" fick jag 2013-05-13 åtta träffar, varav Båstads kommun hamnade högst upp, med ytterligare fyra träffar längre ner bland sökresultaten.

<sup>3</sup> Malmros, E. (2012). "Korruptionsutredning kring Norrvikenaffären". *Helsingborgs Dagblad*, 6 nov.

<sup>4</sup> Söderkvist, P. (2012). "Länsstyrelsen JO-anmäls för Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 9 jul. Tillgänglig:

<sup>5</sup> Söderkvist, P. (2011). "Stiftelseledamot lämnar Norrviken i protest". *Helsingborgs Dagblad*, 15 jun.

Lilla Båstad att bebygga delar av området med hotell, en företagsby och bostäder. I början av 2013 genomfördes emellertid försäljningen efter två år av kontroverser.

Konflikten kring Norrvikens trädgårdar sker/har skett i en unik geografisk och regional kontext. Båstad är en kommun dominerad av fritidshus, med en mycket stor fritidshusbefolkning. Det finns inga säkra siffror på hur stor denna är, men kommunen uppskattar den till uppemot tre gånger så stor som permanentbefolkningen under den mest intensiva månaden. Efterfrågan på fastigheter är därför mycket hög, med höga priser på dessa som följd.<sup>6</sup> Grovt förenklat är det som om en landsbygdskommun som Båstad har mer gemensamt med storstadens platsbrist än med andra rurala kommuner. Denna unika geografiska kontext skapar unika konflikter kring mark och fysisk planering.

Syftet med denna uppsats är att undersöka konflikten kring Norrvikens trädgårdar och ta reda på vad denna handlar om och varför den har uppstått. Konflikten kommer att tjäna som fallstudie och utgöra uppsatsens stomme. Sett till den regionala kontexten, kommer uppsatsen ha sin teoretiska utgångspunkt i koncepten fritidshus, fritidsturism och dess påverkan på regioner. Jag skulle vilja gå så långt och påstå att det inte går att förstå denna konflikt och Norrvikens utveckling utan att först förstå den regionala kontextens speciella egenskaper. I denna kontext sam- och motverkar kommunens olika aktörer och deras intressen inom den fysiska planeringen och markanvändningen, vilket formar det rumsliga utfallet. Min förhoppning är att min fallstudie över denna unika konflikt kan utgöra ett tvärsnitt på markkonflikter i en fritidshusregion/kommun.

Jag vill även passa på att understryka att mitt syfte med denna uppsats inte är att förtala någon enskild person eller företag. Utifrån det material jag har samlat in, kan jag emellertid konstatera att konflikten kring Norrviken är extremt komplex.

Vad gäller uppsatsens kartor och bilder, så saknas dessa i den digitala versionen, pga. upphovsrättsliga skäl.

## 1.2 Syfte

Syftet med denna uppsats är att kritiskt granska och analysera konflikten kring markanvändning och fysisk planering kring trädgårdsanläggningen Norrvikens trädgårdar, utifrån teorier kring fritidshusturism och dess regionala påverkan. Konflikten kring Norrviken sker/har skett i Båstads kommun, vilken är en utpräglad "fritidshuskommun". Vad som definierar en sådan kommun/region diskuteras i teoriavsnittet. Båstad, har av denna anledning, i förhållande till många andra svenska kommuner, en rad unika förutsättningar, vilka vissa kan kopplas till säsongbetoningen. Tillsammans skapar dessa en unik kommun med unika

---

<sup>6</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 12-13, 45.

markkonflikter, varav den kanske mest kontroversiella är den kring Norrvikens trädgårdar.

Uppsatsen övergripande problemformulering lyder som följer:

- *Vad beror konflikten kring markanvändning och fysisk planering kring Norrvikens trädgårdar på?*

För att kunna besvara denna fråga är uppsatsen uppbyggd kring och operationaliserad utifrån följande underfrågor/frågeställningar:

- *Vad karaktäriseras fritidshuskommunen Båstad av?*
- *Vilka aktörer är inblandade i konflikten och vilka är deras mål?*
- *Kan teorier kring fritidskommuner/-regioner förklara konflikten och i så fall hur?*

### 1.3 Avgränsningar

Uppsatsen avgränsas rent rumsligt kring att bara innefatta konflikten kring Norrvikens trädgårdar. Konflikten sker dock i en regional kontext, Båstads kommun (Bjärehalvön) i Skåne län, varför en ytterligare rumslig avgränsning inte är möjlig. Någon kronologisk avgränsning är heller inte gjord, men undersökningen tar sin utgångspunkt i början av 1900-talet då Rudolf Abelin började anlägga trädgårdsanläggningen Norrvikens trädgårdar. Uppsatsen behandlar Norrvikenkonflikten mot bakgrund av sin geografiska/regionala kontext. Jag är djupt medveten om att det säkerligen skulle vara fruktsamt att ur ett konfliktteoretiskt perspektiv analysera konflikten. Detta har jag dock underlåtit, för att istället låta empiriska teorier om fritidshusturism skapa ett teoretiskt ramverk, för att på så vis belysa en markkonflikt ur ett nytt perspektiv. Att aktörerna är oeniga kring Norrvikens utveckling är uppenbart, varför konfliktteori inte för mina frågeställningar tillför något. Istället fokuserar uppsatsen att undersöka fritidshusturismens påverkan på en markkonflikt i en fritidshuskommun. Jag menar att det inte går att förstå denna konflikt utan att förstå den regionala kontext som den har ägt/äger rum i.

### 1.4 Disposition

Inledningsvis i avsnitt 1 diskuteras bakgrund, syfte och problemformulering. Avsnitt 2 är en litteraturgenomgång, i vilken teoribildningar kring fritidshus, fritidshusturism dess regionala påverkan diskuteras. I avsnitt 3 redogörs för uppsatsens metodologi. I avsnitt 4 ges en historisk bakgrund liksom en redogörelse för Båstads kommuns egenskaper och förutsättningar. Avsnitt 5 är en fallstudie över Norrvikenkonflikten, vilken beskrivs kronologiskt. Avsnitt 6 diskuteras resultaten och vägs mot teoribildningarna. Frågeställningarna besvaras och vissa slutsatser dras. Denna avslutas med en sammanfattning.

## 2 Teoretiska utgångspunkter: fritidshus, -turism och -regioner

### 2.1 Fritidshus, second homes, fritidshusturism

I Sverige är fritidshus är väletablerad företeelse. År 2007 uppgick antalet fritidshus i Sverige till 470 000. Enligt SCB har 46 procent av landets befolkning tillgång till ett fritidshus.<sup>7</sup> Fritidshusen utgör en viktig del av den samtida turismen och människors mobilitet. I stora delar av världen är dessa målpunkter för en stor del turister.<sup>8</sup> Müller (2010) menar att turismens betydelse och konsekvenser för samhällsförändringar, ekonomi och miljö, vetenskapligt rättfärdigar turismforskningen.<sup>9</sup>

En internationellt vedertagen definition av turism är: "... människors aktiviteter när de reser till och vistas på platser utanför sin vanliga omgivning för kortare tid än ett år för fritid, affärer eller andra syften".<sup>10</sup> För att en person ska klassas som turist måste personen (1) vara på en plats där personen vanligtvis inte är (exv. hemkommunen); (2) vara på platsen mindre än ett år (då det istället blir frågan om migration); samt (3) att syftet antingen är fritids- eller arbetsorienterat.<sup>11</sup> Dessa kriterier gör att boende i fritidshus är en sorts turism (nedan kallad för fritidshusturism). I regel betraktas dock inte detta som turism av vare sig fritidshusägarna eller av turismnäringen, vilket gör att fritidshusen de facto ter sig osynliga i turismdebatten.<sup>12</sup>

Vad är då ett fritidshus? I den internationella litteraturen är *second home* ett etablerat begrepp. Definitionen av begreppet är dock omtvistad. Coppock (1977) menar att ett grundläggande problem med forskning kring *second homes* är att dessa är svåra att identifiera; de har ingen särskild form som skiljer dem från annan typ av bebyggelse.<sup>13</sup> Hall & Müller (2004) anser att *second home* är ett

---

<sup>7</sup> Lundmark, L., Marjavaara, R. & Müller, D.K. (2011). *Turismen i Sverige – branscher och aktörer*. Malmö: Liber AB, s. 130.

<sup>8</sup> Hall, C.M. & Müller, D.K. (2004). Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited, s. 3.

<sup>9</sup> Müller, D.K. (2010). Turismgeografi eller turism? Reflektioner om utvecklingen i ett ämne. *Geografiska Notiser*, nr 2010/2, ss. 61-62.

<sup>10</sup> Lundmark et al. (2011) s. 14.

<sup>11</sup> Lundmark et al. (2011) ss. 14-15.

<sup>12</sup> Lundmark et al. (2011) s. 130.

<sup>13</sup> Coppock, J.T. (1977). Second homes in perspective, s. 2.



paraplybegrepp för flera typer av inkvartering som t.ex. sommar- och lantställen, sportstugor och weekendhus. Gemensamt för alla är att de primärt är till för rekreation och att de inte är mobila.<sup>14</sup> I Marjavaaras avhandling (2008) används följande definition: "*a second home is a dwelling used for temporal visits by the owner or someone else, and is not the user's permanent place of residence*".<sup>15</sup> Second home implicerar därför alla möjliga sorters hus, men med den gemensamma egenskapen att det handlar om en bostad som används mer eller mindre frekvent av personer som har sitt permanentboende på en annan plats. Permanentboende blir följdaktligen first home.<sup>16</sup> I denna uppsats används dock *fritidshus* synonymt med *second homes*.

Müller (2002) menar emellertid att människor i verkligheten kan ha flera hem. Rent byråkratiskt pga. samhällsliga rättig- och skyldigheter, som t.ex. rösträtt och beskattning krävs det dock att en person folkbokför sig på ett ställe, vilket som då blir personens permanentbostad. Müller menar att detta byråkratiska förfarande misslyckas med att fånga in komplexiteten av människors rörliga liv. Människor är inte statiska och kan vara "hemma" även i sina fritidshus.<sup>17</sup> Detta kan kopplas till att antalet hushåll i västvärlden, som är oberoende av en enskild arbetsplats, har ökat. Dessa rörligare livsstilar gör att flera platser/hus kan vara "hem". Vilken bostad som står som permanentbostad är upp till ägaren och kan påverkas av faktorer som t.ex. kommunalskatten eller vilken ordning husen är köpta. Motsatsvis kan valet av folkbokföringsort och juridisk permanentbostad exkludera fritidshusturisten från de demokratiska institutionerna och samhällsservicen i fritidshuskommunen, vilket gör fritidshusturisten till bara delvis medborgare i denna. Detta kan förstärka de permanentboendes uppfattning att fritidshusturisterna är utbölingar, som bara tillfälligt vistas i kommunen. I själva verket kan dessa i realiteten vara mer i fritidshuset än i permanentbostaden.<sup>18</sup>

Williams och Kaltenborn (1999) argumenterar att second home är människors egentliga first home, eftersom kopplingarna till dessa ofta är starka; ägarna återvänder till dessa under hela livet och i många fall ärvs de i generationer.<sup>19</sup>

Fritidshusturism betecknar alltså den typ av turism som innefattar återkommande boende i fritidshus. Hall & Müller (2003) menar att fritidshusturism kan ses som en korsning mellan traditionell turism och migration, vilket även kan betecknas med "säsongssuburbanisering" eller "rurbanisering".<sup>20</sup>

---

<sup>14</sup> Hall & Müller (2004) ss. 4-5.

<sup>15</sup> Marjavaara, R. (2008). *Second Home Tourism. The Root to Displacement in Sweden?* Diss. GERUM 2008:1. Umeå: Umeå universitet, Kulturgeografiska institutionen, s. 7.

<sup>16</sup> Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser (2012). *Rural Housing – Landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland*. Östersund. (Rapport 2012:05), s. 214.

<sup>17</sup> Müller, D.K. (2002). German Second Homeowners in Sweden: Some remarks on the Tourism – Migration – Nexus. *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 18 - n°1 | 2002, s. 4.

<sup>18</sup> Hall & Müller (2004) ss. 4-5.

<sup>19</sup> Williams A.M. & Kaltenborn (1999). Reciterad i Müller, D.K. & Hall, C.M. (2003). Second Homes and Regional Population Distribution: On Administrative Practices and Failures in Sweden. *Espace, populations, sociétés*, 2003-2. Tourisme et dynamiques démographiques, ss. 251-252.

<sup>20</sup> Hall, C.M. & Müller, D.K. (2003). Second Homes and Regional Population Distribution: On Administrative Practices and Failures in Sweden. *Espace, populations, sociétés*, 2003-2. Tourisme et dynamiques démographiques, s. 251.

## 2.2 Varför skaffar människor fritidshus?

Coppock (1977) menar att en central faktor bakom att skaffa fritidshus är att komma bort från stadslivet eller att kunna delta i aktiviteter som kräver resurser som finns på landsbygden. Fritidshuset kan även vara en kapitalinvestering eller ett sätt att hålla kontakt med människor i fritidshusregionen. Det kan även utgöra en plats för semesterfirande eller vara en statussymbol. Faktorernas betydelse kan variera utifrån ett livcykelperspektiv: medan barnfamiljer önskar ett semesternöje, kan äldre par överväga en flytt till fritidshuset vid pensionen.<sup>21</sup> Gallent et al. (2005) menar att fritidshusturismen är en reaktion på moderniteten. Människor är friare att forma sina liv, men blir samtidigt "osäkrare" av den minskande traditionen. Detta bygger på en romantiserad bild av landsbygden som en plats för tradition och statiskhet, i kontrast mot stadens kaos.<sup>22</sup>

Genom en intervjustudie av brittiska fritidshusägare i Frankrike, kommer Chaplin (1999) fram till att den gemensamma nämnaren för dessa fritidshusägare är deras önskan om en flykt från det moderna samhällets normer, rutiner och uppdelning mellan produktion och konsumtion.<sup>23</sup>

Clout (1977) menar att på kort sikt kan fritidshusköpare beakta de aktiviteter som de kan tänkas delta i. Vill fritidshusägaren bara "komma iväg från allt" kommer denne sannolikt söka sig till ett isolerat beläget fritidshus. De som däremot vill delta i fritidsaktiviteter kommer troligen att söka sig till andra utövare av dessa aktiviteter. Om en person skaffar fritidshus som permanentbostad efter pensionen, kommer fritidshusregionens serviceutbud sannolikt att beaktas.<sup>24</sup>

## 2.3 Lokalisering av fritidshus och fritidshusturism

Coppock (1977) framhåller sex faktorer som avgörande för den rumsliga distributionen av fritidshus. En fritidshusregion är beroende av: (1) avståndet till befolkningscentrum; (2) landskapets kvalitet och karaktär; (3) förekomsten av vatten, som t.ex. hav eller sjöar; (4) förekomsten av andra rekreativmöjligheter; (5) tillgången på mark; samt (6) skillnader i klimat mellan fritidshusregionen och permanentbostadsregionen. Landskapets och naturens kvaliteter är en viktig faktor för fritidshusregionernas lokalisering. Landskapet är i sig kopplat till olika rekreativmöjligheter som kräver olika naturgeografiska resurser, som t.ex. hav och berg. Vatten i olika former framstår bland de viktigaste lokaliserings-

---

<sup>21</sup> Coppock (1977) s. 9.

<sup>22</sup> Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second Homes. European Perspectives and UK Policies*. Aldershot: Ashgate Publishing Ltd., s. 19.

<sup>23</sup> Chaplin D. (1999) Consuming work/productive leisure: the consumption patterns of second home environments. *Leisure Studies*, vol. 18:1, s. 53.

<sup>24</sup> Clout, H.D. (1977). *Résidences Secondaires in France*, s. 58.

faktorerna för fritidshus, både sett till landskapets kvalitet som till möjligheterna till aktiviteter.<sup>25</sup> Alla områden är därför inte lika attraktiva för fritidshusturismen. Det som sker är istället en uppdelning mellan attraktiva fritidshusregioner och mindre attraktiva. Müller (2004) framhåller denna polarisering som en dikotomi med attraktiva "hot spots" å ena sidan och "disappearing regions" å andra sidan. "Disappearing regions" karaktäriseras av: (1) utbudet på fastigheter är större än efterfrågan; (2) en åldrande befolkning; samt (3) befolkningsminskning. I dessa svaga regioner finns en stort och billigt bostadsbestånd av f.d. permanentbostäder, som nu används som fritidshus. Fritidshusturismen kan dock medföra att vissa av regionens hus fylls av människor, om än på säsongsbasis, med följderna att viss samhälls service kan upprätthållas. De starka fritidshusregionerna, de s.k. "hot spots" attraherar istället en stor mängd människor och efterfrågan på bostäder är därför större än utbudet. Efterfrågan kan exv. ha grund i att landskapet och naturen i regionen har många kvaliteter, möjligheten till fritidsaktiviteter, det relativa läget i förhållande till en storstadsregion eller helt enkelt genom en status skapad av kända invånare. Attraktionen i dessa regioner är emellertid en skapad konstruktion och behöver därmed inte vara oföränderlig.<sup>26</sup> Rogers (1977) poängterar vidare att distributionen av fritidshus även sker på en väldigt lokal nivå; det är på denna nivå som ev. rumsliga konflikter uppstår.<sup>27</sup>

## 2.4 Fritidshusens regionala påverkan

All turism har en påverkan på sin värdregion. Likaså präglar fritidshusturismen regionerna och kommunerna som denna förekommer i. Påverkan blir i grund och botten densamma som den ordinära turister skapar, men Müller et al. (2004) belyser att den skiljer sig i de avseendena att fritidshusägarna i regel stannar längre i regionerna samt måste köpa fast egendom. Detta skapar därför en annan typ av sociala, ekonomiska och miljömässiga förhållanden i regionen jämfört med de ordinära turisterna.<sup>28</sup> Eftersom människor pga. byråkratin måste uppge vilken deras permanentbostad är, blir de "osynliga" medborgare i deras fritidshusregion, oberoende av hur mycket de i själva verket är i fritidshuset. Detta påverkar i sig regionen.<sup>29</sup> I en fallstudie av den spanska staden Torrevieja, med en stor del fritidshus, har Casado-Diaz (1998) visat att den officiella befolkningssiffran för 1996 var 33 521 personer. Genom inofficiella siffror från exv. vattenförbrukning, kunde hon konstatera att fritidshusturisterna uppgick till ca 75 000. Den reella

---

<sup>25</sup> Coppock (1977) s. 6.

<sup>26</sup> Müller, D.K. (2004). Second Homes in Sweden: Patterns and Issues, s. 247.

<sup>27</sup> Rogers, A.W. (1977). Second Homes in England and Wales: A Spatial View, s. 89.

<sup>28</sup> Hall, C.M, Müller, D.K. & Keen, D. (2004). Second Home Tourism Impact, Planning and Management, s. 15.

<sup>29</sup> Müller (2003). ss. 252-253.

befolkningen i Torre Vieja var alltså en bra bit över 100 000.<sup>30</sup> Fritidshusregioner består alltså till stor del av en "osynlig" befolkning.

Butler (1998) förklarar att användningen av rurala områden för fritid och turism är en komplex företeelse med en lång historia och har varit med om stora förändringar sedan andra världskriget. Fritids- och turismsektorn har sedan kriget vuxit, vilket återspeglar sig på landsbygden. Rekreation och turism har påverkats av sociala och ekonomiska förändringar, men är i sig själva faktorer bakom dessa. I vissa områden utgör dessa ekonomiska fundament och påverkar på det sättet de sociala och kulturella mönstren. Jordbrukssektorns dominans i rurala områden har minskat genom tekniska förändringar, som också ökat människors mobilitet, t.ex. genom ett ökat bilinnehav.<sup>31</sup> Den ekonomiska förändringen i rurala områden, med i många fall avfolkning som följd, har gjort många fastigheter tillgängliga för fritidshusägare. Områdena har omvandlats till platser för rekreation och turism. Denna tendens beskrivs i Müller et al. (2004) som en omvandling av rurala områden till ett postproduktivistiskt tillstånd eller konsumtionslandskap. Landsbygden är ur detta perspektiv inte längre platser för produktion, utan konsumeras istället för dess behaglighet, miljöerna och den rurala livsstilen.<sup>32</sup>

Halseth (2004) menar, i sin studie av fritidshusområden i Kanada, att fritidshusregioner/-landskap är "elitlandskap". Elitlandskapet bygger på människors uppfattning av den geografiska regionen, de socio-ekonomiska skillnaderna mellan permanent- och fritidsboende samt efterfrågan på fritidshus. Är faktorerna starka, skapas en elitstatus i att äga ett fritidshus.<sup>33</sup> Halseth lägger fram begreppet "*the rural-recreational countryside*", med vilket han menar att elitlandskapen skapas i områden som innehåller attraktiva bekvämligheter för rekreation. Dessa kan vara sjöar, kustområden eller möjligheter till friluftaktiviteter. Potentialen för rekreativitet förstärks om regionen ligger i helgpendlingsavstånd från storstadsområden. På så sätt kan dessa regioner ses som en förlängning av storstadsområdena. Faktorerna påverkar vilket tryck fritidshusägandet har på regionen eller orten. Trots att ett fritidshus mycket väl kan uppstå ensamt, kommer fritidshus i regel i kluster, vilka kan skapa stora problem för samhällsservicen och miljön.<sup>34</sup> Fritidshusägarna har i regel en högre socio-ekonomisk status, ifråga om inkomst och utbildningsnivå än de permanentboende.<sup>35</sup> Efterfrågan på fritidshus pressar i många fall upp fastighetspriserna, vilket förstärker statusen av att äga ett fritidshus. Fritidshusturismen pressar regionen och landskapet, med resultatet att gamla naturvärden och jordbruk kontrasterar mot kommersiella nymodigheter som t.ex. golfbanor, som är riktade till den marknad som fritidshusägarna skapar.<sup>36</sup>

---

<sup>30</sup> Casado-Diaz, M.A. (1999). Socio-demographic Impacts of Residential Tourism: a Case Study of Torre Vieja, Spain. *International Journal of Tourism Research*, vol. 1, ss. 226-227.

<sup>31</sup> Butler, R. (1998). Rural recreation and tourism, ss. 211, 213.

<sup>32</sup> Hall et al. (2004) s. 15.

<sup>33</sup> Halseth, G. (2004). The "Cottage" Privilege: Increasingly Elite Landscapes of Second Homes in Canada, s. 35.

<sup>34</sup> Ibid., ss. 36-37.

<sup>35</sup> Ibid., s. 43.

<sup>36</sup> Ibid., ss. 49-51.

## 2.4.1 Ekonomisk påverkan

Fritidshusturismen kan även ha ekonomiskgeografiska konsekvenser för värdregionen, både positiva och negativa. Marjavaara (2008) menar att fritidshusturism i många fall hjälper till att hålla upp servicen i ekonomiskt trängda regioner, med stor utflyttning av permanentboende. Fritidshusturismens säsongstoppar kan bibehålla befintlig service och under perioder även skapa fler arbetstillfällen.<sup>37</sup> Dessa regioner är således lika Müllers "disappearing regions".

Själva avståndet mellan fritidshusregionen och platsen för permanentbostaden kan spela roll. Bohlin (1982) visar att ju längre avståndet är mellan dessa, desto mer av inköpen görs i fritidshusregionen. Som ett empiriskt exempel använder Bohlin konsumtionsbeteendet hos fritidshusturister från Stockholmsregionen med fritidshus i Båstads kommun. En ökad geografisk friktion mellan fritidshuset och boendeorten, har alltså positiv inverkan på konsumtionen i fritidshusregionen.<sup>38</sup> I branscher, som kan kopplas till fritidshusturismen, som t.ex. bygg- och banksektorn samt mäklari, kan en tillväxt skapas av denna typ av turism.<sup>39</sup>

Marjavaara visar även på att fritidshusturism kan ha betydelse för kunskapsöverföring i regionen. Den lokala/regionala ekonomin kan stimuleras av den tillfälliga närvaron av fritidshusturisterna, i synnerhet om dessa representerar bolag. Tillsammans med lokala näringsidkare kan dessa ha ett kunskapsutbyte och göra affärsuppställningar och på så vis skapa ett "lokalt centrum av kompetens". Att skapa en kunskapsinfrastruktur mellan permanentbefolkningen och fritidshusturisterna kan därför vara viktigt för den lokala ekonomin. Detta kan ske genom att låta fritidshusturisterna ta plats i lokala bolagstyreelser.<sup>40</sup>

De finns emellertid även flertalet negativa ekonomiska konsekvenser av fritidshusturism. En ökad reell befolkning i en ort eller region kan skapa en större kostnad för infrastrukturen.<sup>41</sup> Gallent et al. (2004) visar att efterfrågan på fastigheter i en fritidshusregion kan driva upp priserna på dessa, för både fritids- och permanentboende. Ekonomiskt sämre ställda människor eller de som försöker ta sig in på bostadsmarknaden kommer därför att missgynnas, jämfört med fritidshusspekulanter som redan har ett permanentboende. Om det inte vore för fritidshusturismen hade den permanenta lokalbefolkningen bara konkurrerat mot varandra. Med en skara exogena spekulanter ökar efterfrågan på fastigheter och därmed också priset, vilket kan exkludera vissa grupper från bostadsmarknaden.<sup>42</sup> På samma sätt kan både ordinära turister, såväl som fritidshusturister, skapa en

---

<sup>37</sup> Marjavaara (2008) ss. 12-13.

<sup>38</sup> Bohlin, M. (1982). *Fritidsboendet i den regionala ekonomin. Vart fritidshusägarnas pengar tar vägen*. Diss. Geografiska regionstudier nr 14. Uppsala: Kulturgeografiska institutionen vid Uppsala universitet, ss. 13, 121.

<sup>39</sup> Marjavaara (2008) s. 14.

<sup>40</sup> Ibid., ss. 14-15.

<sup>41</sup> Müller (2003) s. 253.

<sup>42</sup> Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2004). Second homes. A new framework for policy. *Town Planning Review*, vol. 75 (3) 2004, s. 290.

lokal inflationsbubbla på livsmedel och andra produkter genom att låta sig betala höga priser på dessa. Detta missgynnar permanentbefolkningen.<sup>43</sup>

Hur en region påverkas av fritidshusägande beror på vilken typ av fritidshus som finns här. I regioner där det i första hand är tidigare permanenta bostäder som omvandlas till fritidshus, hänger detta ofta ihop med en generell befolkningsminskning och ekonomisk nedgång i regionen. Är det istället i första hand hus, avsiktligt byggda som fritidshus, som byggs i regionen utöver det ursprungliga fastighetsbeståndet, innebär detta säsongsbaserade befolkningsökningar med tillhörande ökning i konsumtion, med injektioner av kapital som följd. Dessa olika typer av fritidshusregioner uppkommer i olika naturgeografiska landskap och regioner. Ensamt omvandlade permanentbostäder till fritidshus i perifera områden har annan påverkan jämfört med koncentrationer av avsiktligt byggda fritidshus i vackra kustområden i närheten till urbana områden.<sup>44</sup> Om högre priser och taxeringsvärden i verkligheten driver bort permanentboende från fritidshusregion är dock oklart. Gallent et al. (2005) menar att det läggs för stor vikt vid pushfaktorer, istället för pullfaktorer. I många fall sker utflyttningen av yngre från en fritidshusregion pga. bättre arbets- och utbildningsmöjlighet eller helt enkelt för att de vill uppleva (stor)staden. De måste inte lämna regionen bara för att det skulle vara en brist på (billiga) bostäder.<sup>45</sup> Däremot kan det vara svårt att återvända till orten/regionen efter en tid på annan plats. Prisnivån och gentrifieringen av området kan bli en barriär för den unga befolkningen som önskar att återvända hem.<sup>46</sup>

Utifrån en marxistisk ansats undersöker Phillips (1993) just begreppet "rural gentrification" i en studie av byar på den engelska landsbygden. De stadsbor som söker sig till landsbygden är kapitalstarka jämfört med den ursprungliga befolkningen och deltar på så vis i en gentrifieringsprocess av landsbygden.<sup>47</sup>

Höga fastighetspriser uppstår dock i "hot spot"-regionerna, eftersom fritidshusen är så pass koncentrerade hit. Permanentboende kan tvingas flytta pga. att de inte har råd att bo kvar. Dessa regioner, som tidigare var fulla av liv, blir omvandlade till fritidshusregioner som är öde den största delen av året, för att sedan leva upp under sommarsäsongen. Detta kan också tolkas som en del av den ekonomiska strukturomvandlingen där traditionella näringar på landsbygden blir mindre viktiga, med befolkningsminskning som följd. Istället kan turismen vara en ny näring för regionen.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Hall et al. (2004) s. 16.

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Gallent et al. (2005) s. 19.

<sup>46</sup> Gallent et al. (2004). s. 293.

<sup>47</sup> Phillips, M. (1993). "Rural Gentrification and the Process of Class Colonisation", *Journal of Rural Studies*, vol. 9. No. 2, , 1993 ss. 123-140.

<sup>48</sup> Müller (2004) s. 248.

## 2.4.2 Social påverkan

Fritidshusturismens sociala konsekvenser är djupt sammanlänkade med de ekonomiska. Gallent et al. (2005) menar att i regioner med en koncentration av fritidshus, är den negativa sociala påverkan en följd av de ekonomiska konsekvenserna med höga fastighetspriser och ev. bortträngning av permanentboende samt urholkning av samhällsservicen. De menar dock att detta är ett alltför snävt sätt att betrakta den annars så komplicerade fastighetsmarknaden. Resultatet blir att fritidshusturismen (i vissa områden) blir ett uttryck för en klasskamp mellan en homogen och fattigare arbetarklass/permanentbefolkning på landsbygden och medelklassen, bestående av kapitalstarka fritidshusturister. De poängterar att verkligheten dock är mer komplex än så.<sup>49</sup> I vissa fall kan turismen välkomnas. Permanentbefolkningen kan uppskatta och gynnas av en turismbaserad ekonomi och den (säsongsbetonade) inflyttning som sker. Att se att alla regioner är fientligt inställda till fritidshusturismen är därför naivt; varje geografisk kontext har sina egna konsekvenser. Det kan vara stora skillnader i hur fritidshusturister engagerar sig i vädregionen. I vissa fall engagerar de sig i samhället och föreningar, eller spenderar mycket pengar hos lokala näringsidkare. Andra kanske bara använder sitt fritidshus för övernattnings för att kunna utöva olika fritidsaktiviteter, avskilt från de permanentboende.<sup>50</sup>

Ifråga om bortträngning av tidigare permanentboende, pga. ökande priser, menar Müller et al. (2004) att det i grund och botten inte är fritidshusturismens fel, utan att dessa regioner helt enkelt saknar billiga bostäder eller att den ekonomiska strukturomvandlingen gör att människor flyttar ändå.<sup>51</sup>

## 2.4.3 Miljöpåverkan

Fritidshusturism har även konsekvenser för miljön. Rogers (1977) menar att fritidshusturismen är en konflikthärd både vad gäller dess påverkan på den lokala kulturen och ekonomin, men pga. också dess påverkan på landskapet. Ett exempel är att ändamålsbyggda fritidshus kan skapa en visuell förorening av landskapet och naturen.<sup>52</sup> Coppock (1977) argumenterar att permanentbefolkningen kan tolerera fritidshusturismen på en liten nivå, men bara till en viss gräns. När konkurrensen om bostäderna blir hög, uppstår en konflikt. Detta gäller i synnerhet i naturgeografiskt vackra områden, i vilka det finns en stor medvetenhet kring miljökonsekvenser av fritidshusturismen.<sup>53</sup> I Sverige finns *riksintressen för kustzon*, vilket ska motarbeta att kustområden exploateras av fritidsbebyggelse.

---

<sup>49</sup> Gallent et al. (2005) ss. 36-37.

<sup>50</sup> Ibid., ss. 37-38.

<sup>51</sup> Hall et al. (2004) s. 20.

<sup>52</sup> Rogers (1977) s. 99.

<sup>53</sup> Coppock (1977) s. 11.

Detta får samtidigt inte hindra tätorternas utveckling, men i praktiken är det emellertid svårt för planerare att skilja mellan permanent- och fritidsbebyggelse.<sup>54</sup>

Miljöpåverkan är också beroende av geografisk kontext. Sker fritidshusturismen i en "disappearing region" är sannolikt miljöpåverkan väldigt låg. I en "hot spot"-region däremot, är risken för miljöpåverkan större då ändamålsbyggda fritidshus uppförs i naturgeografiskt vackra miljöer. De kvaliteter som attraherar fritidshusturister kan därför påverkas eller förstöras av dessa.<sup>55</sup> Fritidshus är som nämnt ofta lokaliserade vid vatten i någon form. På så vis kan kustområden bli sönderexploaterade av fritidshusen, med vattenföroreningar och minskat tillträde för allmänheten som följd.<sup>56</sup> Fritidshusturismen kan också betraktas som en faktor som förstör det som fritidshusägarna vill uppleva, nämligen den levande landsbygden. Fritidshusregioner omvandlas till säsongslandskap för eliten där endast ett fåtal har tillträde, medan resten exkluderas ur dessa rum. Urban segregation flyttar med andra ord ut på landsbygden och förvandlar allmän mark till "lekplatser" för eliten.<sup>57</sup> Som en motvikt till detta, kan dock nämnas att Green et al. (1996) fann belägg för att fritidshusägare är mer konservativa och fientligt inställda mot förändring i fritidshusregionen, än de permanentboende. Fritidshusägare är mer positiva till regleringar i markanvändning och motsatte sig investeringar. Regionen har genom exploatering mer att förlora än vinna, trots att det skulle kunna medföra fler arbetstillfällen för de permanentboende. Fritidshusägarna är alltså mer positivt inställda till ett bevarande av regionen i det nuvarande tillståndet, för att undvika en negativ miljöpåverkan, som mycket väl skulle kunna vara värdefull för regionens ekonomi.<sup>58</sup>

## 2.5 Fritidshus och planering

Eftersom fritidshusturism är ett uttryck för rural förändring, liksom en faktor bakom denna, menar Müller & Hall (2003) att planeringen borde rikta in sig på att anpassa sig efter och maximera de positiva effekterna som uppkommer av denna. Detta istället för att försöka förhindra utvecklingen. Det motsatta scenariot, dvs. ett bevarande av landsbygden i dess tidigare tillstånd istället kan leda till avfolkning och ekonomiska problem. Müller & Hall menar att bakom varje sålt hus sålt till fritidshusturist, finns det troligen ett hushåll som beslutat sig för att inte bo på landsbygden.<sup>59</sup> Som tidigare nämnt anser de att distinktionen mellan en persons permanentboende och fritidshus är en artificiell konstruktion och

---

<sup>54</sup> Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser (2012) s.215.

<sup>55</sup> Hall et al. (2004) s. 22.

<sup>56</sup> Marjavaara (2008) s. 16.

<sup>57</sup> Hall et al. (2004) s. 20.

<sup>58</sup> Green, G.P, Marcoullier, D., Deller, S., Erkkila, D. & Sumathi, N.R. (1996). Local Dependency, Land Use Attitudes, and Economic Development: Comparisons between Seasonal and Permanent Residents. *Rural Sociology*, 61 (3) 1996, s. 442.

<sup>59</sup> Müller (2003). s. 252.



bristfälligt byråkratiskt regelverk, som i många fall saknar stöd i verkligheten. Denna mindre flexibla indelning missgynnar framförallt de lokala myndigheterna, eftersom de officiella befolkningssiffrorna utgör underlaget för statliga transfereringar av skattemedel.<sup>60</sup> Detta oberoende av hur många som de facto är i kommunen (jfr. Casado-Diaz). Fritidshuskommuner vill således öka sin "permanenta" eller officiella befolkning, genom att få fritidshusturister att bli officiella permanentboende, för att på så vis bli ekonomiskt starkare.<sup>61</sup>

Gallent et al. (2004) lade fram ett uppdaterat administrativt ramverk för planering efter fritidshusturism, vilket byggde på Shucksmiths paper (1983). Detta var till största del syftat att komma med lösningar för den ekonomiskt upptrissade bostadsmarknaden i fritidshusregioner. För att nå en hållbar utveckling i dessa regioner, skulle lokala myndigheter reglera och avsätta vissa områden för billiga bostäder så att yngre personer skulle ha råd att bo kvar. Dessa skulle dessutom kunna blandas med annan dyrare fritidshusbebyggelse sett till de begränsade geografiska områdena, för att motverka segregation som i städer.<sup>62</sup>

## 2.6 Centrala begrepp

- *Fritidshus* - en bostad som används för tillfälliga vistelser (ofta i rekreationssyfte), belägen på en annan plats än ägarens permanentboende.
- *Permanentboende* - den bostad en person officiellt är registrerad på.
- *Fritidshusturism* - den gren av turism som innefattar människors återkommande boende i fritidshus.
- *Fritidshusturist* - ägaren av ett fritidshus eller anhörig till denna, vilken i perioder upphåller sig i huset.
- *Fritidshusregion/-kommun* - geografiskt område där en stor andel av bostadsbeståndet utgörs av fritidshus och därför upplever stora säsongsmässiga skillnader i befolkning och konsumtion (jfr. säsongskommun).

---

<sup>60</sup> Ibid., ss. 251-254.

<sup>61</sup> Ibid., ss. 254, 256.

<sup>62</sup> Gallent et al. (2004) ss. 296-297.

### 3 Metod och material

Denna uppsats bygger i första hand på en kvalitativ metod, i form av en litteratur- och dokumentstudie. Syftet med uppsatsen är som framgår i avsnitt 1.2 att utifrån teorier kring fritidshustrisms påverkan på den regionala kontexten, undersöka konflikten fysisk planering av Norrvikens trädgårdar i Båstads kommun.

Uppsatsen utgörs till största del av en fallstudie av Norrvikenkonflikten. En fallstudie syftar till att, utifrån ett specifikt syfte, beskriva ett specifikt, samtida fenomen, på djupet. Forskaren gör inte anspråk på att slutsatserna som kan dras från fallstudien kan appliceras på andra fall.<sup>63</sup> Jag vill hävda att Norrvikenkonflikten är unik, vilket rättfärdigar ett djupare studium av denna. Samtidigt kan konflikten också säga något generellt om markkonflikter i regioner som är dominerade av fritidshustrism. I en fallstudie är det vanligt att forskaren gör en arkivanalys, vilken går ut på att forskaren går igenom dokumentation som tagits fram, dock i något annat syfte än för det aktuella studiet.<sup>64</sup>

Inom ramen för uppsatsen har även två semi-strukturerade djupintervjuer gjorts, med syfte att få en större förståelse för den geografiska kontexten samt Norrvikenkonfliktens händelseutveckling, bakgrund och aktörer. Personerna har alltså intervjuats för sin inblandning i konflikten och kunnande om denna, men också hur de upplever fritidshustrismen. Den ena intervjupersonen kommer från Norrvikens Trädgårdssällskap (NTS), vilka kämpar för att bevara Norrviken. Den andra intervjupersonen är ledamot i Båstads kommunfullmäktige (KF).

Uppsatsen bygger både på en induktiv och deduktiv metod. En induktiv metod bygger på att forskaren först observerar ett fenomen och samlar in data kring detta. Dessa data analyseras och eventuella slutsatser kan sedan ligga till grund för en teoriutveckling.<sup>65</sup> Detta har jag gjort genom att samla in material från konflikten kring Norrviken, för att rent kronologiskt kunna förstå dess uppkomst och orsaker. Materialet har jag sedan analyserat och kommit fram till några slutsatser. Uppsatsen vilar emellertid också på en deduktiv metod. Denna går ut på att forskaren har sin utgångspunkt i teorin, vilken denne testar på verkligheten genom insamling av empiriskt material. Genom hypotestestning kan teorin då verifieras eller falsifieras.<sup>66</sup> I uppsatsen presenterar jag i mitt teoriavsnitt teorier kring fritidshustrism (och dess påverkan på regioner). Jag ämnar att undersöka och testa dessa teories förklaringsvärde för Norrvikenkonflikten. Kan den stora förekomsten av fritidshus vara en förklaring till orsakerna bakom konflikten? Därför står uppsatsen på två, växelverkande metodologiska fundament.

---

<sup>63</sup> Höst, M., Regnell, B., Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. Lund: Studentlitteratur, ss. 33-34.

<sup>64</sup> *Ibid.*, ss. 34-35.

<sup>65</sup> Gren, M. & Hallin, P. (2003). *Kulturgeografi - en ämnesteorietisk introduktion*. Malmö: Liber AB, s. 34.

<sup>66</sup> *Ibid.*, s. 34-35.

I geografin och landskap har människan en stor roll, vilket redan poängterades av Carl Sauer i början av 1900-talet. I artikeln *The morphology of a landscape*, tog Sauer fram ett analytiskt schema för hur landskapet kan studeras. Med devisen "*Culture is the agent, the natural area is the medium, the cultural landscape the result*" menade Sauer att människans kultur och verksamheter formar naturlandskapet över tid, vilket omvandlar det till ett kulturlandskap.<sup>67</sup> Norrvikenområdet utgör därför en geografisk arena där aktörernas respektive intressen möts och påverkar kulturlandskapet. Landskapet befinner sig aldrig i ett statiskt tillstånd, utan genomgår genom samhällsutvecklingen en ständig förändringsprocess. En ev. exploatering av området är ett uttryck av samtida makt, men också hur ett nytt lager historia skrivs in i landskapet. Motsatsvis är även ett bevarande ett uttryck för detta. Landskapet avgränsas och lösgörs från sin omgivning och konserveras i ett tidigare tillstånd. Båda vägarna är ett uttryck för ekonomi, makt, politik, men framförallt är båda utvecklingarna tecken på framväxten av ett modernt landskap.<sup>68</sup> Vad är egentligen det rumsliga utfallet av aktörernas intentioner i detta stycke begränsade landområde, belägen i en kontext som påverkas av människor aktiviteter; som t.ex. i detta fall fritidshustrism?

Litteratur- och dokumentstudien består både av sekundära och tertiära data. Det förstnämnda, de sekundära data, består av material som någon annan än forskaren har samlat in men inte tolkat. De tertiära data består av material som någon annan samlat in och tolkat.<sup>69</sup> Enligt Höst et al. (2006) finns det fyra kategorier av material som andra har samlat in. Den första är bearbetat material, dvs. data som insamlats och bearbetats/tolkats vetenskapligt i t.ex. vetenskapliga artiklar eller avhandlingar (jfr. tertiära data). Den andra gruppen består av statistik som samlats in och bearbetats, men inte blivit tolkat (jfr. sekundär data). Registerdata är den tredje gruppen och består av data som samlats in för ett specifikt syfte och finns tillgänglig i ett obearbetat format. Den sista gruppen består av arkivdata, vilket är data som inte systematiserats som data. Till detta kan protokoll, korrespondens och annan dokumentation räknas.<sup>70</sup>

Bland de sekundära data återfinns officiell statistik från SCB, fastighetsuppgifter från Lantmäteriet och plandokument från Båstads kommun. De tertiära data utgörs av offentliga dokument från myndigheter, som t.ex. Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet, domar från Tingsrätten, sammanträdesprotokoll från Båstads kommunstyrelse resp. kommunfullmäktige samt opublicerade dokument som t.ex. avtal. Även nyhetsbevakningen i den lokala dagstidningen Nordvästra Skånes Tidningar (Helsingborgs Dagblad)<sup>71</sup> har utgjort ett fruktsamt komplement till offentliga dokument och utsagor. För den

---

<sup>67</sup> Sauer, C. (1925) citerad i Gren & Hallin (2003), s. 57.

<sup>68</sup> Germundsson, T. (2010). Det förflutna landskapet som samtida resurs - det odelade kulturlandskapets konsekvenser: bakgrund och inledning, ss. 10-11.

<sup>69</sup> Cloke, P., Cook, I., Crang, P., Goodwin, M., Painter, J. & Philo, C. (2009). *Practising Human Geography*. London: SAGE Publications Ltd., s. 219.

<sup>70</sup> Höst et al. (2006) s. 98.

<sup>71</sup> Nordvästra Skånes Tidningar (NST) ägs av Helsingborgs Dagblad (HD), vars hemsida ger tillgång till NST:s artiklar, varför HD konsekvent används istället för NST för att beteckna dagstidningen i uppsatsen.

historiska bakgrunden har icke-vetenskapliga böcker om Båstad använts. För att tydliggöra exv. fastighetsindelning, har ett antal kartor i GIS gjorts.

Självfallet kan min objektivitet ifrågasättas. Inom samhällsvetenskap, vilken studerar människan och samhället, är forskaren en del av samhället. Därför kan forskaren inte ha en neutral observationspunkt i sin studie av (kulturgeografiska) samhällsfenomen, vilket i någon utsträckning påverkar resultatet.<sup>72</sup> Jag har själv kopplingar till Båstad genom fritidsboende och är varse om att fritidshustrismen omvandlar regionen. Min förhoppningar är dock att jag så sakligt som möjligt ska redogöra för och utreda Norrvikens utveckling och konflikten i området.

---

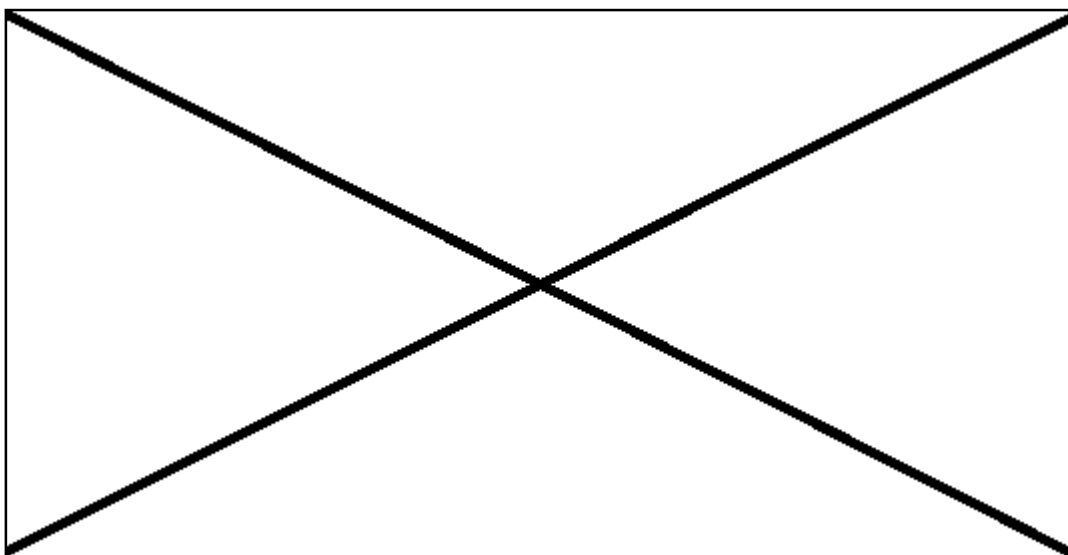
<sup>72</sup> Gren & Hallin (2003) s. 43.

## 4 Kontexten: Båstads kommun

*"Hur upplever du tennisveckan?"*

*"Ja, det är enkelt. Vi som bor här vet att vi ska gå på Systembolaget innan och sedan håller vi oss härifrån de där två veckorna."*

Båstads kommun är belägen i det nordvästra hörnet av Skåne och upptar hela Bjärehalvön (se karta 4.1). Andra större tätorter är bl.a. Förslöv, Torekov och Västra Karup.



**Karta 4.1:** Karta över Båstads kommun och Bjärehalvön.

**Källa:** Skånekartan (Lantmäteriet och Skånes kommuner). Tillgänglig:  
<http://kartor.smap.se/skane/?kommun=bastad> (modifierad av författaren).

### 4.1 Båstads historia

Bjärehalvön har en lång historia som jordbrukslandskap och var under tidigt 1900-tal en fattig bygd. Utöver jordbruket dominerade sillfisket och sjöfart som näringsgrenar.<sup>73</sup> Under 1900-talet kom dock bygden att förändras radikalt. Bjärehalvön omvandlades under denna tid från ett fattigt, agrart landskap till ett turist- och fritidslandskap. Denna omvandling skedde i flera etapper, men starten

---

<sup>73</sup> Eriksson, K. (2011). *Vår Bjäre historia i bild*. Båstad: Bjäreförlaget, s. 7-8.

torde ha kommit i samband med bad- och kurorternas uppkomst i början av seklet. Borgerlighetens framväxande badliv gjorde Båstad synonymt med bad.<sup>74</sup>

Badgästerna och sommarbesökarna var ett rikt klientel, som utgjorde ett välbehövligt ekonomiskt tillskott. Efter järnvägens öppnande, kunde fler samhällsklasser besöka orten, vilket ledde till ett uppsving i befolkning och handel.<sup>75</sup> I kombination med 1900-talets ökade välstånd, blev turismen blev en mångmiljonindustri för Båstad. Båstads omvandling till turistort accelererades av ingenjören Ludvig Nobels investeringar.<sup>76</sup> Nobel flyttade dit 1906 och investerade sitt arv i bygden. Han köpte loss kustområden, på vilka han lät bygga hotell och sommarvillor för sommargästerna.<sup>77</sup> Med Nobel blev även tennisen synonym med Båstad.<sup>78</sup> Han lät anlägga två tennisbanor, på vilka det arrangerades tävlingar inkl. en stor Båstadsturnering. 1948 startades Swedish Open, en av världens stora tennisturneringar.<sup>79</sup> Detta är i sig ett av Båstads kännetecken, i synnerhet med sina två "tennisveckor" under somrarna, då både kändis- och affärselit möts i Båstad.

Vid sidan om tennisen har golfen varit synonym med Båstad och Bjäre, vilken kom till Sverige under 1920-talet. Nobel ansåg att den statusfyllda golfen passade in i Båstad och anlade Skandinaviens dåvarande största golfbana i Boarp.<sup>80</sup>

Det ökade ekonomiska välståndet och allmänna bilinnehavet efter andra världskriget ledde till fritidsboendet växte sig starkare i området. De gamla historiska tätorterna kompletterades av renodlade kustsamhällen ämnade för fritidsboende.<sup>81</sup> 1971 bildades Båstads kommun, vars område tidigare hade utgjorts av ett antal mindre kommuner. Sammanslagningen medförde att bl.a. Torekov och Förslövsholm blev delar av storkommunen Båstad.<sup>82</sup> Båstadtrakten har, trots utvecklingen under 1900-talet, en betydligt längre historia: på Bjärehalvön finns det 1151 registrerade fornlämningar från bronsåldern.<sup>83</sup> Med andra ord upptar Båstads kommun ett landskap med en lång historia.

## 4.2 Vad definierar Båstad kommun idag?

Detta avsnitt syftar till att påvisa vad som definierar Båstad idag. Jag ämnar nedan att reda ut vad som kännetecknar kommunen, i synnerhet i demografiska och ekonomiska termer. Vilka karakteristika i kommunen utgör den kontext i vilken kommunens markkonflikter äger rum?

---

<sup>74</sup> Améen L., Germundsson, T., Hallberg, G. & Svensson, B. (1999). Det moderna landskapet växer fram, s. 95.

<sup>75</sup> Hassby, R. (1999). *Båstads historia*. Båstad: Föreningen Gamla Båstad, s. 204.

<sup>76</sup> Eriksson (2011) s. 120.

<sup>77</sup> Hassby (1999) ss. 210-211.

<sup>78</sup> Eriksson (2011) s. 15.

<sup>79</sup> Hassby (1999) ss. 211, 268.

<sup>80</sup> Ibid., s. 213.

<sup>81</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 12.

<sup>82</sup> Hassby (1999) s. 260.

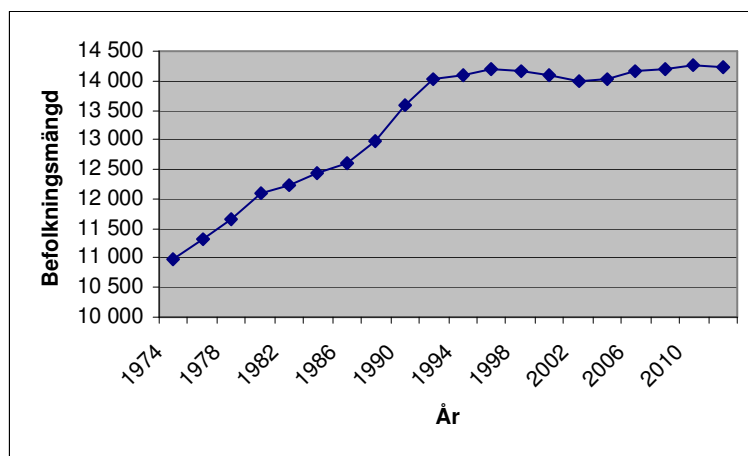
<sup>83</sup> Nord, J. (2009). *Changing landscapes and persistent places. An exploration of the Bjäre peninsula*. Diss., Acta Archaeologica Lundensia, Series in Prima 4°, No 29. Lund: Lund University, s. 19.

## 4.2.1 Demografi

Båstads kommuns befolkning ökade stabilt fr.o.m. 1970-talet, för att sedan tvärt mattas av (se diagram 4.1). Den stabiliserades på drygt 14 000 invånare under 1990-talets början och har de senaste 20 åren varit i det närmaste oförändrad. En förklaring bakom detta är den dåvarande ekonomiska krisen.<sup>84</sup> År 2011 bodde 14 230 människor i kommunen, varav en dryg tredjedel i Båstads centralort.<sup>85</sup> De som räknas endast är permanentboende, dvs. människor som är folkbokförda i kommunen (och skattebetalande). Hur många som är fritidsboende, dvs. fritidshustrister är dock oklart. Enligt kommunen själv menar de:

"Det finns inga säkra siffror på hur stor sommarbefolkningen är eller hur lång tid på året den vistas inom kommunen men den är uppskattningsvis lika stor som den fasta befolkningen under två till tre månader och tre gånger så stor under den mest intensiva månaden."<sup>86</sup>

Därför kan så många som 45 000 människor ha Båstad som sommarboende och uppehålla sig här under högsäsongen. Tillsammans med de permanentboende är det i så fall så många som 60 000 människor som är i kommunen under somrarna.



**Diagram 4.1:** Befolkningsmängden i Båstad 1974-2011

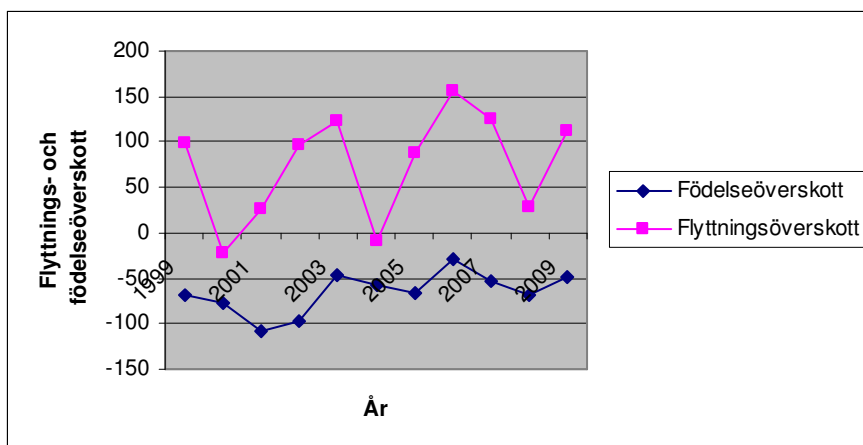
**Källa:** SCB (Folkmängd efter region och tid)

Trots att kommunens permanentbefolkning sedan 1990-talet varit nästintill statisk, upprätthålls befolkningen av en inflyttning, inte av ett födelseöverskott. Kommunen har under 2000-talet präglats av ett ständigt födelseunderskott, medan inflyttningen har varit desto mer positiv (se diagram 4.2).

<sup>84</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 44.

<sup>85</sup> <http://www.bastad.se/kommun-samhalle/om-kommunen/om-bastad/befolkning/> [2012-12-03]

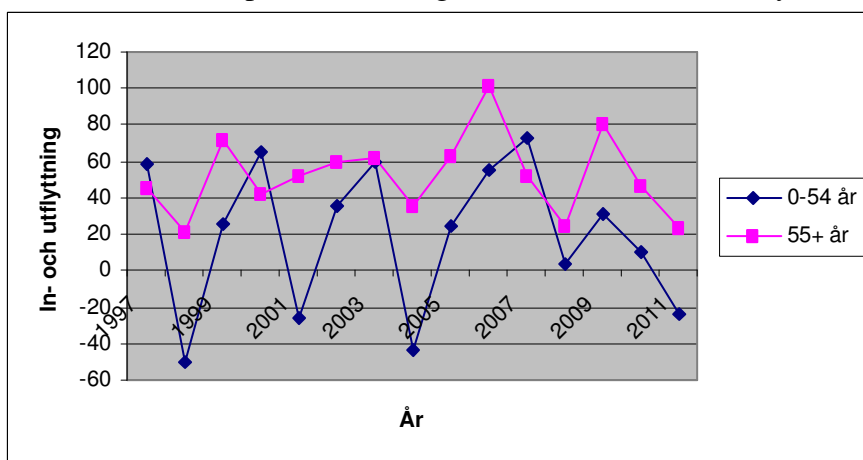
<sup>86</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 45.



**Diagram 4.2:** Födelse- respektive flyttningsöverskottet i Båstad kommun 1999-2009

**Källa:** SCB (Flyttningsöverskott efter region och tid samt födelseöverskott efter region och tid)

Vem är det då som flyttar in i kommunen? Grovt uttryckt är det i huvudsak äldre personer.<sup>87</sup> Inflyttningen i kommunen består primärt av personer över 55 år (se diagram 4.3). Dock växer hela gruppen människor i åldern 45 år och äldre, medan gruppen personer i 20-åldern minskar genom utflyttning. Troligtvis är det tidigare fritidsboende som vid pensionen beslutar sig för att bli permanentboende. Fastighetspriserna kan också påverka; yngre personer kan ha svårt att få tag på boende, vilket inte på samma sätt gäller för seniorer med ett yrkesliv bakom sig.<sup>88</sup>



**Diagram 4.3:** Åldersfördelning bland inflyttade i Båstads kommun 1997-2011

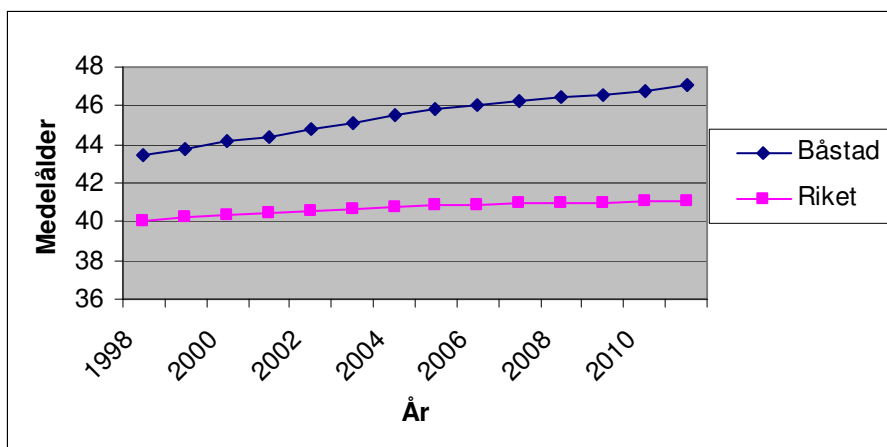
**Källa:** SCB (Flyttningsöverskott efter region, ålder och tid)

Inflyttningsstatistiken påverkar med stor sannolikhet till den ökande medelåldern i kommunen. Medelåldern i kommunen är en av de högsta i landet. Den totala medelåldern har ökat från 43,4 till 47,1 mellan åren 1998 och 2011. Rikets totala medelålder har under samma tid ökat från 40,0 till 41,1 (se diagram 4.5).

<sup>87</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 44.

<sup>88</sup> Ibid.

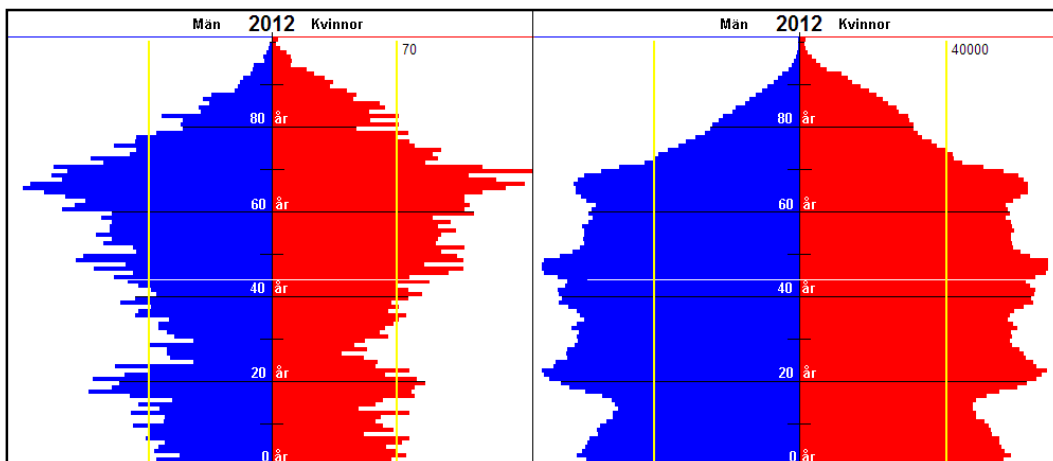




**Diagram 4.5:** Medelåldern i Båstad mellan 1998-2011 jämfört med riket.

**Källa:** SCB (Befolkningens medelålder efter region och tid)

Dessa tendenser speglar sig även i befolkningspyramiden för kommunens. I denna visualiseras det tydligt vilken problematik som kan uppstå i en fritidshuskommun.



**Figur 4.1:** Befolkningspyramid för Båstad kommun 2012 (t.v.) samt Riket 2012 (t.h.)

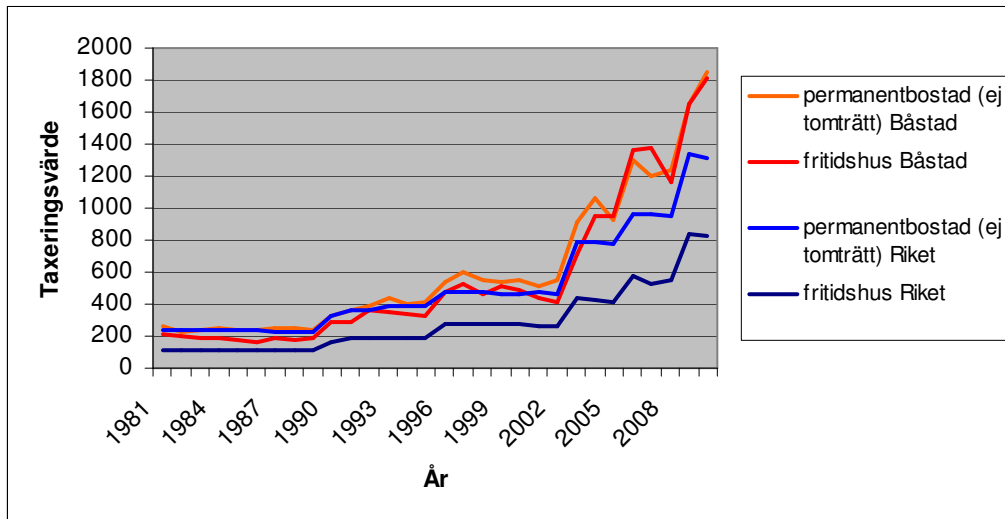
**Källa:** <https://www.h5.scb.se/kommunfakta/pyramider/index.asp> (Data från SCB:s databaser: folkmängd per 1-årsklasser, kön och år)

Befolkningspyramiden över Båstads kommun liknar en svamp, i vilken den enskilt största åldersgruppen är den över 60 år (se figur 4.1). Antalet 20- och 30-åringar är klart underrepresenterade, vilket rimligen kan bero på att dessa flyttar till andra platser för utbildning och arbete. Antingen finns det inte relevanta arbeten för dessa i kommunen eller så har de helt enkelt inte råd att bo i Båstad. Som jämförelse kan befolkningspyramiden för hela riket presenteras. Det är inte heller någon "riktig" pyramid, men oproportionerligt många seniorer är det inte.

#### 4.2.2 Ekonomi

Även ur ett ekonomiskt perspektiv utmärker sig Båstads kommun. För uppsatsen är fastighetspriserna intressanta. Till en början kan taxeringsvärdet för småhus

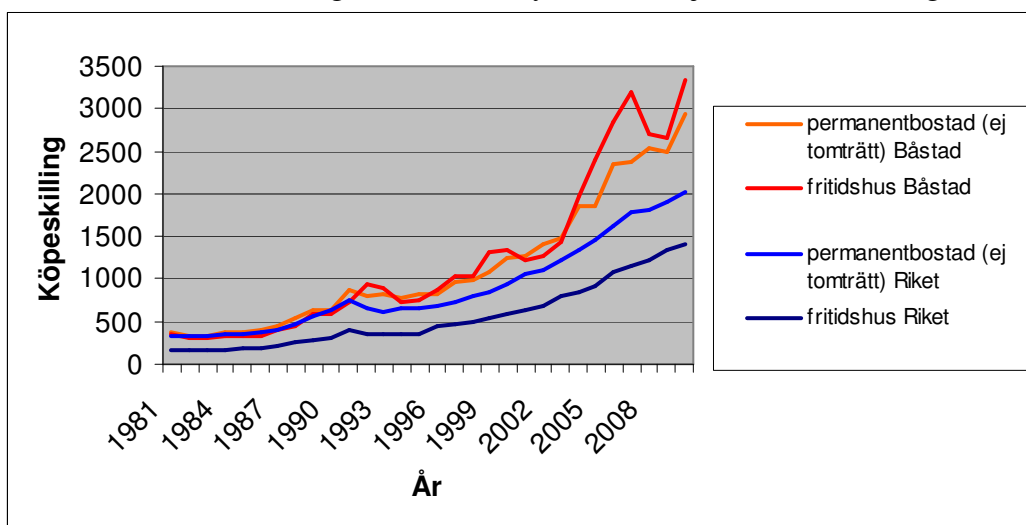
nämnas, vilket i Båstad år 2011 skenat iväg till 1 856 000 kr för permanenthus jämfört med 1 312 000 för riket i stort. Denna utveckling syns ännu tydligare i statistiken för taxeringsvärdena på fritidshusen, vilka i Båstad ligger på ungefär samma nivå som permanenthusen. I riket är denna siffra 830 000 kr, vilket är mindre än hälften av Båstads motsvarande tal (se diagram 4.6).



**Diagram 4.6:** Taxeringsvärden för småhus i Båstads kommun och Riket 1981-2011 (medelvärde i tkr).

**Källa:** SCB (Bas-/taxeringsvärde för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och tid).

Sett till vad människor har betalat för sina hus kan en tydlig prisutveckling urskönjas. Medan taxeringsvärdena först började skena iväg efter år 2003, har fastighetsprisinivån i Båstad stadigt ökat sedan 80-talet, för att sedan skena iväg under 2000-talets början (se diagram 4.7). Även sett till köpeskillning är fritidshusen oproportionerligt dyra i Båstad. Fritidshusen är rentav dyrare än permanenthusen med ett medelvärde på 3 326 000 kr jämfört med 1 408 000 kr för riket. Hus är alltså i regel dubbelt så dyra i Båstad jämfört med Sverige i stort.



**Diagram 4.7:** Köpeskillning för småhus i Båstads kommun och riket 1981-2011 (medelvärde i tkr).

**Källa:** SCB (Köpeskillning för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och tid).

År 2006 bestod Båstads kommuns totala bostadsbestånd av 8737 bostadsfastigheter, varav 3221 var registrerade som fritidshus. Detta innebär att 37 procent av bostadsfastigheterna är fritidshus.<sup>89</sup> År 2010 hade antalet fritidshus ökat till 3998. Efterfrågan på bostäder är i allmänhet mycket hög inom kommunen, men denna utgörs till allra största del av en efterfrågan på fritidshus. Efterfrågan gäller dock inte hela kommunen; dock är Båstads centralort en av brännpunkterna, vilket i synnerhet gäller bostäder nära havet och i utsiktsslagen.<sup>90</sup>

### 4.2.3 Geografi

Studerar man Båstad är det svårt att ignorera kommunens naturgeografiska kännetecken. Båstads kommun är som nämnt belägen på Bjärehalvön, vilket är en del av Hallandsåsen. Naturen är pga. åsryggen mycket kuperad och dramatisk. Tidigare har jordbruket dominerat på halvön och tillsammans med åsen har detta gjort att Bjärehalvön har ett, i mångas ögon, vackert kultur- och naturlandskap.<sup>91</sup> Rekreation och turism har därigenom blivit två starka näringar för kommunen. Det kvalitativa landskapet återspeglar sig i att delar av halvön är utpekade som riksintresse bl.a. för naturvård, rörligt friluftsliv samt för kustzon.<sup>92</sup>

Dessa naturgeografiska förutsättningar påverkar också Båstads centralort. Denna har utvecklats på en smal landhylla nedanför åsens branta nordsida, vilket gör att bebyggelseutvecklingen inte med enkelhet kan ske söderut, upp mot åsens slutning. Bebyggelsen följer alltså kusten i både östlig och västlig riktning. I väst tar den slut ungefär vid Norrviken. Naturen utgör en stor del av Båstads attraktion. Denna kan därför inte exploateras utan vidare, både från en natur- och kulturmiljösynpunkt likväl ur en ren fysisk eller topografisk.<sup>93</sup>

### 4.2.4 Från kommunens sida

Båstad kommun de senaste 30 åren dominerats av Moderata samlingspartiet. Partiet är det största i kommunfullmäktige med ca 30 procent av rösterna. De regerar tillsammans med de övriga borgerliga allianspartierna.<sup>94</sup> Vid valet 2010 fick alliansen en klar majoritet på 55,6 procent av rösterna.<sup>95</sup>

Hur ser kommunen själv som aktör på kommunens egenskaper och utveckling? I översiktsplanen proklamerar det att Båstads utvecklingsförutsättningar kan sammanfattas i två motsatta påståenden: (1) att kommunen är en landsbygdskommun mellan och i utkanten av storstadsområdena i

---

<sup>89</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 50.

<sup>90</sup> Ibid., s. 52.

<sup>91</sup> Ibid., s. 12.

<sup>92</sup> Ibid., s. 28.

<sup>93</sup> Ibid., s. 162.

<sup>94</sup> <http://www.bastad.se/kommun-samhalle/politik-och-paverkan/> [2013-05-07]

<sup>95</sup> <http://www.val.se/val/val2010/slutresultat/K/kommun/12/78/index.html> [2012-12-02]

Sydvästskåne och Göteborg samt (2) att kommunen är med sina natur- och kulturmiljöresurser strategiskt placerad i en tillväxtregion. Kommunens utveckling är därför mycket beroende av sin omvärld.<sup>96</sup> Båstads kommuns övergripande vision lyder som följer:

"Båstads kommun skall året om vara attraktiv att bo och verka i, bygga på tradition och förnyelse, präglas av småskalighet, god miljö, omtanke och generositet. Våra verksamheter skall baseras på våra naturliga förutsättningar samt präglas av mångfald och god kvalitet."<sup>97</sup>

Denna devis tjänar alltså, formellt sett, som underlag för planeringen. Det är värt att notera att redan bland de första orden poängteras att Båstads ska vara attraktivt *året om*. Fritidshusturismen är därför ingenting som kommunen ignorerar. Kommunen har i översiktsplanen från 2008 även formulerat ett antal konkreta mål kring planeringen:

- Tillväxt i sysselsättning och boende. Ett huvudmål för kommunen är att öka antalet fastboende, särskilt yngre barnfamiljer.
- Planeringen bör understödja såväl skapandet av nya arbetstillfällen inom kommunen bosättning inom den av dem som pendlar till arbeten utanför kommunen. /.../
- Permanentboendet skall förstärkas i förhållande till sommarboendet.
- Kommunens natur- och kulturmiljövärden är unika och skall vara en grundläggande utgångspunkt i planeringen. /.../ <sup>98</sup>

Enligt översiktsplanen skall befolkningstillväxten vara minst 100 invånare om året. Trots den obefintliga befolkningsutvecklingen påtalas tendensen att andelen äldre ökar, vilka flyttar hit vid pensionen. Vidare poängteras det att kommunen har en komplext bostadsproblem, i vilket efterfrågan på fritidsbostäder är mycket stark. Det är framförallt kapitalstarka köpare som söker sig till centrala delar av Båstads och Torekov. Detta skapar höga fastighetspriser, något som försvårar inflyttning och bosättning av normala inkomsttagare. I mindre attraktiva lägen i kustorter samt i inlandsorterna är prisnivån dock lägre.<sup>99</sup>

Båstads kommun har kommunala villatomter till salu, vilka kommunen riktar till barnfamiljer som önskar boende till ett rimligt pris. Kommunen tar inte ut någon vinst på dessa, utan köpeskillingen uppgår bara till kostnaden för kommunen att iordningställa dessa. Som motprestation kräver dock kommunen att köparen folkbokför sig på fastigheten, bebygger den inom två år efter köpet samt inte säljer den inom fem år. Detta för att undvika spekulation.<sup>100</sup>

I översiktsplanen tas även möjligheter kring den rådande regionförstoringen upp. Regionen, som kommunen ingår i, växer befolkningsmässigt och geografiskt. Genom förbättringar i kommunikationer blir regionens gemensamma arbets-, studie- och rekreationsmarknad större. I denna större region, vid ena sidan Öresundsregionen och andra sidan Göteborg och Halmstad, blir Båstads en

---

<sup>96</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 12.

<sup>97</sup> Ibid., s. 16.

<sup>98</sup> Ibid.

<sup>99</sup> Ibid., ss. 13, 16.

<sup>100</sup> Båstads kommun (2011). *Bo, lev och verka året runt i Båstads kommun. 2011/2012*. Båstads. [Informationsbroschyr från Båstads kommun], ss. 12-13.

strategisk pusselbit, både vad gäller arbete och rekreation. Allt fler människor efterfrågar, enligt översiktsplanen, Båstads resurser, i form av natur- och kulturmiljöer. Den historiska kopplingen till Stockholmsregionen, vad gäller fritidsboende, antas vara fortsatt stark.<sup>101</sup>

I översiktsplanen beskrivs fyra utgångspunkter för markanvändningen:

- Kommunikationerna och kommunens kontakt med omvärlden.
- Den befintliga strukturen av bebyggelse, vägar och annan infrastruktur.
- Kommunens unika natur- och kulturmiljöer.
- Efterfrågan, alltså viljan och preferensen hos bostadssökande, företag, handelsidkare att bo eller etablera sig på en viss plats.<sup>102</sup>

För uppsatsen är det i synnerhet de två sistnämnda utgångspunkterna som är intressanta, då dessa kan sägas stå i ett motsatsförhållande till varandra. Den unika natur- och kulturmiljön attraherar människor, vilket skapar en konflikt mellan utgångspunkterna. I planen klargörs det emellertid att: "*planerad markanvändning som enbart optimerar utifrån en utgångspunkt strider ibland mot planerad markanvändning utifrån andra utgångspunkter*".<sup>103</sup> Vad gäller natur- och kulturmiljövärden anger planen att den ska utveckla attraktionskraften som dessa värden innebär och därför skydda de mest värdefulla av dessa miljöer. Miljöerna är betydelsefulla för turismen och för att attrahera nya boende. Detta reglerar var ingen eller en begränsad bebyggelseutveckling får ske. Detta baserar sig på värderingar, t.ex. i form av riksintressen. Bebyggelse som tillåts i strid mot kultur- och naturmiljövärden måste kunna motiveras väl utifrån de andra utgångspunkterna eller av andra starka skäl.<sup>104</sup>

Vad gäller utgångspunkten kring efterfrågan, framgår det att planen tar hänsyn till den preferens som finns hos intressenter, som t.ex. företag och bostadssökande. Bostadssökande önskar helst att bo nära havet eller i utsiktslägen som helst av allt ska kombineras med centrala lägen i Båstad eller Torekov. Eftersom utbudet av detta är begränsat, blir också priserna mycket höga. Ett av de lägen som planen pekar ut som ett tänkt exploateringsområde är området kring Norrviken och fiskeläget Kattvik, trots att dessa "*inte riktigt stämmer med de andra strategierna ovan*".<sup>105</sup>

#### 4.2.5 Intervjusvar angående kommunen

Nedan återges respondenternas tankar kring kommunen och dess utveckling.

Hur ser du på Båstad om 10-20 år?

"Jag tror att inte Båstad kan växa mer. Det är fullt. Jag har hört här nu att det riktas kritik mot hela tennisetablissemangen,

---

<sup>101</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, ss. 13-14.

<sup>102</sup> Ibid., s. 18.

<sup>103</sup> Ibid.

<sup>104</sup> Ibid., ss. 19-20.

<sup>105</sup> Ibid., s. 20.

därför att det är för litet och måste växa, men det finns inte rum. Det är ju bebyggelse runtom. Det talas om att man borde lägga ett nytt tenniscentrum utanför Båstad. Båstad är för trångt. Båstad är en liten köping. Det är inte byggt för det här enorma, massiva moderna livet. Det tror jag är ett väldigt problem för Båstad. Hur ska de få plats med allting? Titta t.ex. på infarten. Den vägen är ju igenproppad under säsongen. De kan ju inte ordna någon annan infart." NTS

Vilka problem medför det här med att Båstad är en säsongskommun?

"Det medför ju framförallt att infrastrukturen måste byggas för den delen av boendet också, som inte betalar skatt här. Det är huvudproblemet. Ett litet mindre problem, men synbart, är att många hus står ju tomma tio månader om året. /.../" KF

"Jag har aldrig funderat över detta, men det är klart att om man ser en del av Båstad och en del där det märks tydligt är ju Torekov. Det är ju fullständigt dött på vintern. Det är svårigheter för affärer att överleva. Servicen blir ju lidande av att det är en säsongskommun. Nu blir inte Båstad lidande. Vi är tillräckligt stora här. /.../ Det är såklart att tomtpriserna blir ju väldigt höga, för att det är folk som har råd som kommer hit. Och skolorna fungerar här i Båstad, men inte i Torekov. De håller på att dö ut alltså, Torekovs grundskola. Så är det." NTS

Anser du att första generationens inflyttade är mer fientliga mot förändring av Båstad kommun än tidigare bofasta?

"/.../ Ja, jag är väldigt konservativ och det är även de som jag umgås med. /.../ Nu är det så att turismen är en stor inkomstkälla eller kanske rentav den största. Då får man ju värna om den. Att folk flyttar hit beror inte på att det är storskaligt och paddelbanor och sådant, utan för att det är så vackert här. Det är en speciell miljö. Det här landskapet, baden och skogarna... /.../ Man ska värna om detta och inte bygga tiovaningshus, som de har planerat. Så vi är konservativa, det är vi. /.../" NTS

"Ja, men fientlig är kanske inte rätt namn, men de försöker kanske vara mer objektiva, därför att de som har bott här ett tag, för att inte säga alla, på ett eller annat sätt uppbundna mot Peab. 'Man biter inte den hand som föder en' är ett vanligt uttryck. /.../ De som har bott här länge har ju blivit insyltade på ett sätt som gör det svårt att sticka ut. Därför är det väl de inflyttade, som inte får vara med i det här nätverket, som sticker ut." KF

Men känner du större av värde att Båstad förblir som det är?

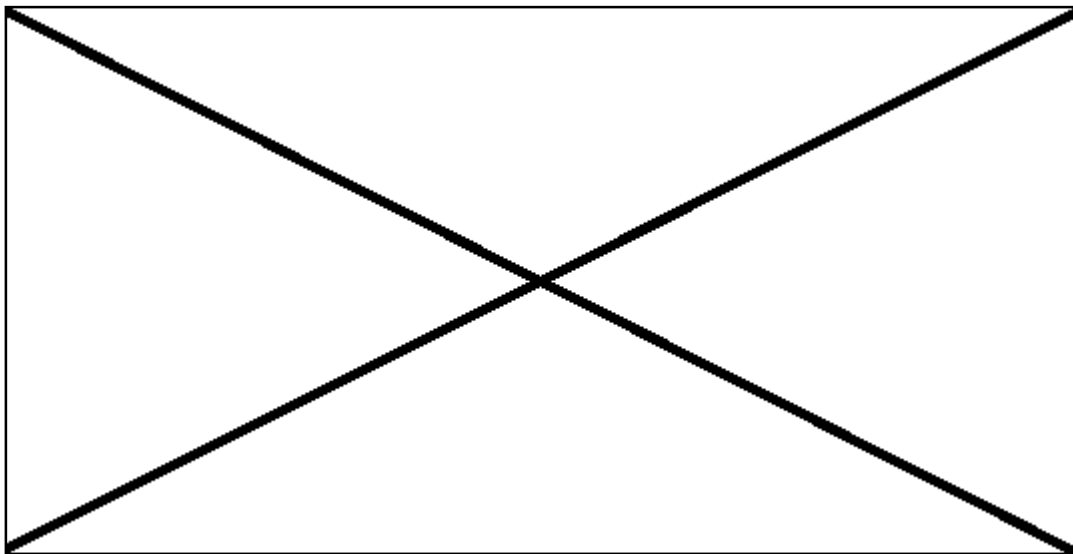
"Det var ju därför jag flyttade hit. Så enkelt är det ju. Det är en enkel förklaring. Jag flyttade hit därför jag tyckte det var bra här och vill egentligen inte ha någon förändring. Det är inget nödvändigt." KF

## 5 Fallet: konflikten kring Norrvikens trädgårdar

*"Vad till sist Norrvikens framtid beträffar, ligger även den i gudarnas knän. Detta tynger sinnet ej så litet. Erfarenheten här i Sverige har tyvärr lärt att även de bästa ansatser på detta område, av efterkommande ej respekteras, utan snart nog genom tillsatser eller försummelser i vården, går sin undergång till mötes. Ett bedrövt faktum är därför att vi ej så som i andra kulturländer veta hur en gammal trädgård skulle ha kunnat taga sig ut."*

Citat av Rudolf Abelin i filmen "Norrvikens Framtid" av Ulf Berggren.<sup>106</sup>

Norrvikens trädgårdar är en trädgårdsanläggning/-park, belägen ungefär ca tre kilometer utanför Båstads centrum (se karta 5.1). Norrviken med omnejd är även skådeplatsen för en markkonflikt, för vilken det ska redogöras för i detta kapitel.



**Karta 5.1:** Norrvikens trädgårdars geografiska lokalisering i förhållande till Båstads tätort.

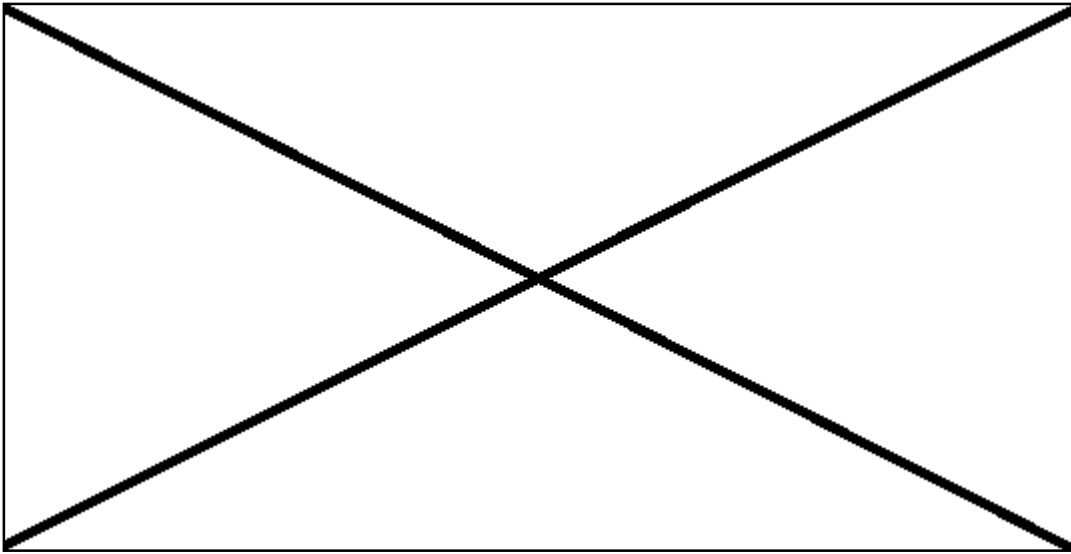
**Källa:** Lantmäteriet (modifierad av författaren).

Norrvikens trädgårdar är belägen på Hallandsåsens norrsida och löper från öst till väst. Själva trädgården ligger på en ca 100 meter bred och långsmal platå (se bild 5.1). Nord- och sydsidorna är branta och skogsbeväxta sluttningar, varav den förstnämnda löper mot Laholmsbukten, med undantag för en lägre, öppen platå åt öst. Dessa områden, ovan- och nedanför platån med själva trädgården, tillhör dock

---

<sup>106</sup> Norrvikens Framtid (2013). [Video]

inte trädgården längre rent juridiskt, utan har tillkommit andra markägare genom tomtklyvningar (se avsnitt 5.3).<sup>107</sup>



**Bild 5.1:** Norrvikens topografi

**Källa:** Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 11.

Norrvikens trädgårdar, skapad av Rudolf Abelin, visar upp flera internationella trädgårdsstilar. Norrviken består därför egentligen av flera trädgårdar, utformade utifrån olika mönster och ideal. Anläggningen är uppbyggd kring flera axlar, varav mittaxeln leder från entrén, genom Villa Abelin, Renässanssträdgården, Nordtyska planteringen och avslutas i spegeldammen. Längs med de två tvärxlar som skär mittaxeln återfinns exv. Vattenträdgården och Japanska trädgården. En av Abelins grundläggande deviser var att trädgårdsutformningen skulle samspela med naturen genom utsikt mot det omkringliggande landskapet. Trädgårdskonstens möte med naturen och havet är därför en viktig del av Abelins arbete och något som gör anläggningen unik.<sup>108</sup>

## 5.1 Norrvikens trädgårdars tidiga historia

Norrvikens trädgårdar har en drygt hundraårig historia. Upphovsmannen var Rudolf Abelin. Han föddes 1864 och växte upp på herrgårdar i Östergötland, där ett trädgårdsintresse föddes. Efter en avlagd trädgårdsmästarexamen, anlade Abelin sin första stilträdgård utanför Norrköping, med namnet Norrviken.<sup>109</sup>

---

<sup>107</sup> Nilén, K. (2001). *Norrvikens trädgårdar i Båstad. Kulturhistorisk värdering*. Rapport 2001:42. Kristianstad: Regionmuseet, s. 57.

<sup>108</sup> [www.norrvikensträdgårdssällskap.se](http://www.norrvikensträdgårdssällskap.se) 1 [2013-05-08]

<sup>109</sup> Nilén (2001) s. 11.



Norrviken i Östergötland blev dock genomkorsad av en järnvägsdragning, vilket gjorde att Abelin sökte efter en ny plats för sin trädgårdspark. Abelin tipsades då om Båstadtrakten. År 1906 köpte han den förfallna gården *Lilla Båstad*, med 14 tunnland mark. Under köpeförhandlingarna utarbetade Abelin en plan över trädgården med målet att utgå från de naturliga förutsättningarna och behålla dessa i möjligaste mån samt kunna anlägga en fruktodling.<sup>110</sup>

Efter köpet påbörjade Abelin tillsammans med ett manskap att anlägga trädgårdarna. 5000 fruktträd och dubbelt så många nötbuskar planterades, vilket följdes av anläggandet av stilträdgårdarna.<sup>111</sup> Dessa utgick från gårdshusen i mitten av tomten, vilka senare ersattes av Abelins egna Villa Abelin. Norrvikens trädgårdar öppnade för allmänheten år 1920.<sup>112</sup>

Norrviken kom redan från början att präglas av dålig ekonomi. Idén om att fruktträdgårdarna skulle utgöra en ekonomisk katalysator fungerade inte i praktiken. Skördarna blev flera år i rad förstörda samtidigt som konkurrensen av importerad frukt ökade. De ekonomiska musklerna att anlägga alla olika stilträdgårdar fanns inte. Istället för att avbryta företaget bildades 1923 en sammanslutning av sponsorer, *Föreningen Norrvikens trädgårdar*, med syftet att hjälpa Abelin att slutföra trädgårdarna. Norrviken kunde då anläggas fullt ut. Trots ett par produktiva år varade framgången inte länge. Nya ekonomiska bekymmer uppkom och pga. de kalla vintrarna under andra världskriget dog en betydande del av fruktträden och de andra växterna. Detta ledde till att anläggningen såldes till *Rederi AB Nordstjernen* år 1942. Fruktträden återplanterades aldrig; istället blev platsen för dessa omvandlad till parkering.<sup>113</sup>

## 5.2 Aktörer

Som det framgår nedan, har Norrvikens trädgårdar med omnejd länge varit en brännpunkt för konflikter kring markanvändning, med många aktörer inblandade. Nedan presenteras de viktigaste av dessa aktörer.

### 5.2.1 Föreningar och stiftelser

#### *Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar*

Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar (i fortsättningen kallad stiftelsen) bildades 1971, i samband med att Rederi AB Nordstjernen ville dra tillbaka sitt engagemang i Norrvikens trädgårdar. Stiftelsen blev ägare för den avstyckade fastigheten

---

<sup>110</sup> Ibid., ss. 12, 14.

<sup>111</sup> Ibid., s. 16.

<sup>112</sup> Hassby (1999) ss. 222-223.

<sup>113</sup> Nilén (2001) ss. 17-19, 56.

Elestorp 6:6, som idag är den egentliga trädgårdsanläggningen.<sup>114</sup> Stiftelsens syfte framgår i §1 i dess stadgar:

"§ 1. Stiftelsens huvudsakliga, allmännyttiga ändamål är att främja driften och förvaltningen av Norrvikens trädgårdar och tillse att dessa hålls tillgängliga för allmänheten samt främja verksamheten med naturlig anknytning till trädgårdarna."<sup>115</sup>

Verksamheten och kostnaderna för driften skulle enligt stadgarnas §2 täckas av entréavgifter och övriga inkomster av verksamheten. Ett ev. underskott skulle täckas genom bidrag från intressenter som var villiga att stödja verksamheten.<sup>116</sup>

Stiftelsen leddes av en styrelse med säte i Båstad. Denna bestod av fem ledamöter, av vilka Båstads kommun och Nordstjernen vardera utsåg två. Ledamöterna utsåg sedan en femte som ordförande. Ledamöterna valdes för en tid av högst tre år.<sup>117</sup> Sedan år 2000 utsåg dock Båstads kommun alla fyra ledamöter.<sup>118</sup> Den 3 januari 2013 försattes stiftelsen i konkurs. Stiftelsens sista styrelse bestod av ordföranden Anders Persson samt ledamöterna Kjell Bertilsson, Bengt Ljungkvist, Bertil Mattson och Ingegerd Wärnersson.<sup>119</sup>

#### *Norrvikens Trädgårdssällskap*

Norrvikens Trädgårdssällskap (NTS) är en ideell förening som bildades 1999 med syftet att bevara och utveckla Norrviken. Bildandet var en reaktion på att ett arrendeavtal mellan stiftelsen och bolaget Norrvikens Trädgårdar AB bröts.<sup>120</sup>

NTS arbetar utifrån två huvudlinjer: (1) att förhindra exploatering av Norrvikenområdet samt (2) att i Abelins anda och att främja en utveckling att Norrviken blir en trädgårdsanläggning av hög internationell klass.<sup>121</sup>

### 5.2.2 Peab och till Peab-anknutna bolag

I Norrvikenkonflikten är åtskilliga privata bolag inblandade. Gemensamt för alla är att de har någon koppling till byggföretaget Peab, antingen genom direkt ägande eller kopplingar genom styrelseledamöter (se bilaga 1).

#### *Peab och Paulsson-bröderna*

Peab AB (Paulsson entreprenad aktiebolag) grundades 1967 i Förslöv, ett par kilometer från Båstad, av bröderna *Mats och Erik Paulsson*. Från att ha börjat med sophämtning i fritidshusområden, har Peab utvecklats till en enorm koncern.

---

<sup>114</sup> Ibid., s. 18.

<sup>115</sup> Stadgar för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar [opublicerat material, nedan förkortat "opub."].

<sup>116</sup> Ibid.

<sup>117</sup> Ibid.

<sup>118</sup> Kammarkollegiet. Allmänna Enheten (2000). Permutation av Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. Stockholm. Beslut 2000-11-29, dnr. 430-12695-00 [opub.].

<sup>119</sup> Helsingborgs tingsrätt (2013). Konkursbeslut för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar . 2013-01-03, målnr. K 31-13 [opub.].

<sup>120</sup> www.norrvikensträdgårdssällskap.se 2 [2012-12-04]

<sup>121</sup> Ibid.

Huvudkontoret ligger fortfarande kvar i Förslöv.<sup>122</sup> Idag har Peab ca 130 kontor i Sverige, Norge och Finland, med totalt ca 14 000 anställda. Under 2012 omsatte Peab knappt 46 miljarder kronor.<sup>123</sup> Mats Paulsson, som är en Peabs största aktieägare, var VD fram till 2011.<sup>124</sup> Han sitter dock kvar i bolagets styrelse som vice styrelseordförande.<sup>125</sup> Erik Paulsson är inte längre aktiv i Peab, men har istället 38 bolagsengagemang i andra företag, varav flera är dotterbolag till Peab. Flertalet av bolagen är lokalt anknutna till Båstad, vilket gör att han har stort inflytande över kommunens näringsliv.<sup>126</sup> Detta kan jämföras med Mats Paulsson som har engagemang i 11 bolag, varav flera också är knutna till bygden.<sup>127</sup>

#### *Norrviken Intressenter AB*

Norrviken Intressenter AB är ett bolag bildat 2003. Bolaget står som moderbolag till Norrvikens Trädgårdar AB. I styrelsen sitter Peabgrundaren Mats Paulsson och har som styrelseordförande Malte Åkerström.<sup>128</sup> Värt att notera är att Åkerström tidigare var VD för Peab Asfalt.<sup>129</sup>

#### *Norrvikens Trädgårdar AB*

Norrvikens trädgårdar AB (NTAB) är ett bolag som bildades 1985 för att säkerställa driften av Norrvikens trädgårdar.<sup>130</sup> Verksamhetsbeskrivningen lyder:

"Bolaget skall huvudsakligen i grundarens anda sköta driften av Norrvikens Trädgårdar och tillse att dessa hålls tillgängliga för allmänheten samt främja verksamheter med naturlig anknytning till trädgårdarna. Bolaget skall bedriva en kvalitativ trädgårdsutveckling med anknytning till kultur och utbildning samt för att främja huvudmålet bedriva arrangemang, utställningar, kurser och konferenser, restaurangverksamhet samt utbildning och ävensom idka därmed förenlig verksamhet."<sup>131</sup>

För att säkra Norrvikens drift, upprättades ett 49-årigt arrendeavtal mellan NTAB och stiftelsen. Detta avtal bröts dock 35 år i förtid, då NCC lämnade styrelsen för stiftelsen.<sup>132</sup> Utan stöd i verksamhetsbeskrivningen har NTAB ägnat sig åt något uppseendeväckande fastighetsaffärer (se avsnitt 5.3). Styrelseordförande är Malte Åkerström. Bolaget, i sin nuvarande form, registrerades år 2001.<sup>133</sup>

---

<sup>122</sup> Peab (2009). Peab-journalen nr 1 2009, ss. 10, 12.

<sup>123</sup> Peab (2013). Årsredovisning för Peab AB 2012, s. III.

<sup>124</sup> Peab (2012). Årsredovisning för Peab AB 2011, s. 91.

<sup>125</sup> Peab (2013). Årsredovisning för Peab AB 2012, s. 90.

<sup>126</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Erik Paulsson [2013-05-14]

<sup>127</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Mats Paulsson [2013-05-14]

<sup>128</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Ntab Intressenter AB [2013-05-16]

<sup>129</sup> <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=101&artikel=309739> [2013-05-16]

<sup>130</sup> Nilén (2001) s. 19.

<sup>131</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Norrvikens Trädgårdar AB [2013-05-11]

<sup>132</sup> [www.norrvikensträdgårdssallskap.se](http://www.norrvikensträdgårdssallskap.se) 3 [2013-05-11]

<sup>133</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Norrvikens Trädgårdar AB [2013-05-11]

### *Norrvikens Exploaterings AB (NEAB)*

Norrvikens Exploaterings AB är ett bolag bildat 1984. Bolaget är dotterbolag till Bröderna Paulsson Entreprenad AB, vilket är ett dotterbolag till Peab AB.<sup>134</sup> NEAB, har som framgår i avsnitt 5.5.3, ägnat sig åt fastighetsaffärer i Norrvikens omnejd. NEAB blev finansiär till Norrvikens trädgårdar år 2001.<sup>135</sup> År 2005 motsatte sig NEAB att Norrvikens trädgårdar skulle skyddas i form av kulturresevat efter att bl.a. NTS ansökt om detta hos länsstyrelsen. Stiftelsen ansåg då att frågan skulle få anstå till senare. Länsstyrelsen menade därför att det inte fanns förutsättningar för ett välfungerande kulturresevat.<sup>136</sup>

### *Lilla Båstad AB*

Lilla Båstad var, som tidigare nämnt, namnet på den gård som utgjorde grunden till Abelins Norrvikens trädgårdar. Lilla Båstad är också namnet på Peabgrundaren Erik Paulssons bolag som ämnar att exploatera Norrviken och bygga om trädgårdarna till ett nytt samhälle eller by med namnet Lilla Båstad (se avsnitt 5.5). Lilla Båstad är således både ett bolagsnamn och ett planerat område beläget strax utanför Båstad.<sup>137</sup>

## 5.2.3 Myndigheter

### *Länsstyrelsen (i Skåne län)*

Länsstyrelsen i Skåne län är en av Sveriges 21 länsstyrelser. Länsstyrelsen är en statlig myndighet som ska fungera som en länk mellan å ena sidan regering, riksdag och centrala myndigheter och å andra sidan kommunerna och människorna i länet. Inom länsstyrelsens ansvarsområde finns bl.a. tillsyn av den fysiska planeringen i kommunerna samt handhavande av diverse överklagningsärenden.<sup>138</sup> I kommunernas fysiska planering är länsstyrelsen företrädare för statens intressen, som t.ex. riksintressen.<sup>139</sup> I Norrvikenkonflikten har länsstyrelsen främst tagit emot överklaganden kring detaljplaner och anmälningar kring brott mot miljöbalken.

### *Kammarkollegiet*

Kammarkollegiet är Sveriges äldsta myndighet med ett brett ansvarsområde inom juridik och ekonomi.<sup>140</sup> Myndigheten har bl.a. ansvar för att avgöra ärenden om

---

<sup>134</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Norrvikens Exploaterings AB [2013-05-16]

<sup>135</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl (Norrvikens trädgårdar) i Båstad, Båstads kommun. Antagandehandling 2008-09-08, ss. 2-3.

<sup>136</sup> Länsstyrelsen i Skåne Län (2005). Ifrågasatt förklaring av Norrvikens Trädgårdar som kulturresevat, Båstads kommun. Beslut 2005-07-14, dnr. 435-11110-05) [opub.].

<sup>137</sup> <http://lillabastad.se/sv/norrviken-lilla-bastad.aspx> [2013-05-13]

<sup>138</sup> <http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/om-lansstyrelsen/Pages/default.aspx> [2013-05-20]

<sup>139</sup> <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Oversiktsplanering/Lansstyrelsens-roll/> [2013-05-20]

<sup>140</sup> <http://www.kammarkollegiet.se/om-kammarkollegiet> [2013-05-20]

att ändra eller upphäva bestämmelser i stiftelseförordnanden, testamenten och gåvobrev samt avgöra andra ärenden som rör stiftelser.<sup>141</sup>

#### *Riksantikvarieämbetet*

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) är en nationell myndighet som ansvarar för frågor kring kulturarvet och kulturmiljöer.<sup>142</sup> Myndighetens syfte är att ta till vara på kulturvärden i landskapet och bebyggelsen samt bevaka kulturmiljöintresset vid samhällsplanering och byggande.<sup>143</sup>

Vem anser du bestämmer markanvändningen i Båstad?

"Den är ad hoc. Kommunen har ingen styrning över det. Det är när folk poppar upp: 'Jag vill köpa en bit mark och bygga här'. Det är så det går till. /.../ Byggföretag kommer och hittar en central och bra tomt. /.../" KF

Hur är din inställning till Peab och dotterbolag?

"Jag har inget bekymmer med dem. Tvärtom, det är ju framgångssaga. Att bygga upp ett företag 'from scratch', som de grabbarna har gjort, utan utbildning. Men tiden har kanske sprungit ifrån dem. De är ju vana vid att: 'Okej, då gör vi så' och så skakar man hand utan några formella papper. Det går kanske inte längre. Dessutom har de kanske blivit fartblinda och det är ju mänsklig skröplighet också. Det blir ju alla: politiker och fackföreningspampar och sån't där. Har man suttit ett antal år så blir man fartblind. Och det har de blivit också." KF

Vad skulle du säga att Paulssonbröderna har betytt för Båstad och Bjäre?

"De har mycket arbetstillfällen här. Vägarbeten och byggnader osv. De har ju byggt upp tennisstadion och hamnbolaget och allt det där. Det är ju framförallt Erik Paulsson. Han styr ju utvecklingen. Men jag tycker inte om den utvecklingen. Jag tycker att det är väl bra om de bygger hotell och bygger ut tennisbanorna osv., men nu ger de sig på hamnen också. De måste acceptera att det finns gränser som de inte ska gå över. Där är det kommunen som ska säga stopp. 'Stopp, stopp, nej nej, såhär gör ni inte!'. De har blivit alldeles för stora. De är fartblinda. Jag tänker på Ikarosmyten. En dag så kommer, speciellt Erik, flyga för högt och så smälter vaxet. Så störtar han och det kommer en katastrof. /.../" NTS

"Naturligtvis har de ju varit arbetsgivare för en handfull människor. Det är ju inte så vansinnigt mycket, eftersom det är bara huvudkontoret som ligger här. /.../ Men visst, det är ett av de större företagen här. Så det har betydelse. Om du hade ställt frågan lite grann på ett annat sätt och frågat: 'Vad har Peab-

---

<sup>141</sup> 5 § Förordning med instruktion för Kammarkollegiet (2007). Stockholm. (SFS 2007:824).

<sup>142</sup> <http://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/> [2013-05-20]

<sup>143</sup> 2 § Förordning med instruktion för Riksantikvarieämbetet (2007). Stockholm. (SFS 2007:1184).

bröderna gjort för kommunen?' Då kan jag svara direkt att de inte har gjort någonting som de inte har tjänat pengar på. Man skulle vänta sig att med en ordentlig plånbok så skulle man kunna göra vissa sponsorinsatser. Det finns ett undantag: brodern Mats har en fond där han delar ut lite pengar till ungdomsverksamhet och idrott, men jag vet inte om Erik har något i den stilen. Inga stora saker, men folk säger ju ofta att de har gjort så mycket för kommunen och så ber jag dem peka på vad de har gjort för att inte tjäna pengar..." KF

Du sitter förvisso i kommunen, men hur är ditt förtroende till kommunen som institution?

"Den är måttlig till så kallade 'ledande' politiker, därför att deras bindningar till de här företagen [Peabkoncernen] är alltför tydliga. /.../" KF

Hur är ditt förtroende för kommunen?

"Det är bottenlöst! Det är fullständigt bottenlöst!" NTS

## 5.3 Ägandet kring Norrvikens trädgårdar

I detta avsnitt behandlas hur ägandestrukturen kring Norrviken med omnejd, genom fastighetsöverlåtelser och tomtklyvningar, har förändrats genom åren.

Norrvikens trädgårdar upptar som nämnt ca 14 hektar. Ursprungligen var anläggningen dubbelt så stor, men genom tomtklyvningar har trädgårdarnas yta reducerats kraftigt.<sup>144</sup> Trädgårdarna är som nämnt belägna på en ca 100 meter bred plåtå på åsens norra sluttning. Områdena ovan- och nedanför denna plåtå tillhör inte längre Norrvikens trädgårdar juridiskt, utan har genom tomtklyvningar tillförts andra markägare.<sup>145</sup> Den tomt som är själva trädgårdarna idag, går numera under fastighetsbeteckningen *Elestorp 6:6*.<sup>146</sup> Den fastighet som Abelin köpte under 1900-talets början hade beteckningen *Elestorp 6:4* (se karta 5.2).

### 5.3.1 Från starten till avstyckning

De kalla vintrarna under andra världskriget blev en utlösande faktor till att Abelin år 1942 sålde Norrvikens trädgårdar till Rederi AB Nordstjernen. Detta efter att ha anlagt och skött trädgården under närmare 40 år, dock med ekonomiska svårigheter.<sup>147</sup> Idag äger Nordstjernen byggbolaget *NCC*, som dock bildades först

---

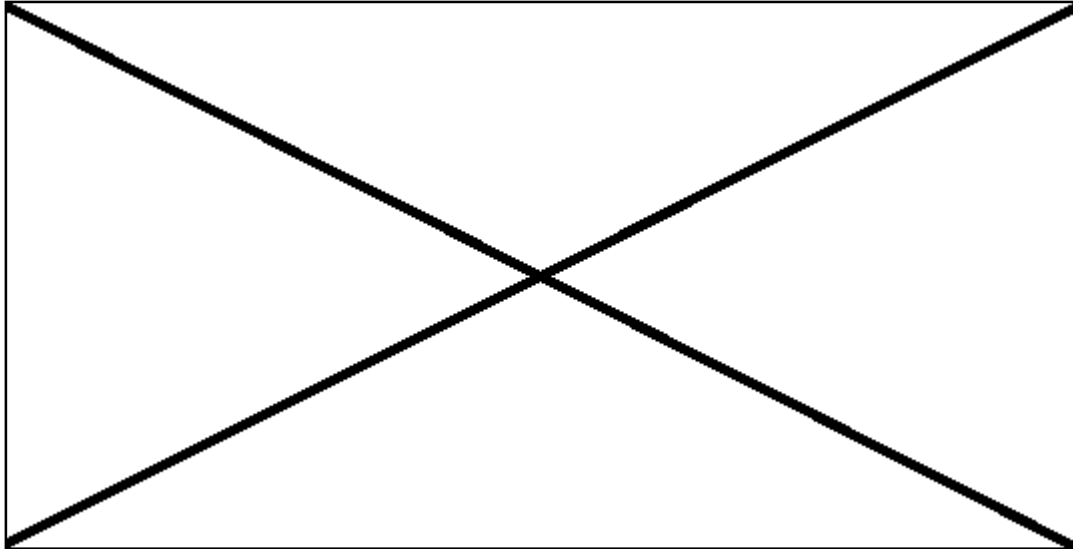
<sup>144</sup> Nordfjell, U. (2001). *Utvecklingsplan för Norrvikens trädgårdar*, s. 30.

<sup>145</sup> Nilén (2001) s. 57.

<sup>146</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 4.

<sup>147</sup> Nilén (2001) ss. 17-18.

1988.<sup>148</sup> Elestorp 6:4 avstyckades år 1949.<sup>149</sup> Abelin byggde på den nya, angränsande fastigheten en bostad, i vilken han bodde till sin död år 1961, varpå han begravdes i den östra delen av trädgårdarna.<sup>150</sup>



**Karta 5.2:** Utdrag ur Fastighetskartan från år 1971 med fastigheten Elestorp 6:4 markerad.

**Källa:** Rikets allmänna kartverk (modifierad av författaren).

Nordstjernen stod som ägare till Norrviken fram till år 1971, då de valde att dra tillbaka sitt engagemang. Som ett sätt att säkra den fortsatta driften av Norrviken, bildade Nordstjernen *Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar*.<sup>151</sup> Året efter, 1972 avstyckades fastigheten Elestorp 6:4 i bl.a. fastigheten Elestorp 6:6.<sup>152</sup> Denna 14 hektar stora fastighet, som idag utgör trädgårdarna, donerades till den nybildade stiftelsen. Nordstjernen/NCC behöll dock fastigheten Elestorp 6:4, vilket motsvarade området runt om Elestorp 6:6/trädgårdsanläggningen (se karta 5.3). Elestorp 6:4 lämnades åt sitt öde och hus samt mark lämnades för att förfalla.<sup>153</sup>

### 5.3.2 Från avstyckning till att NCC avvecklar sitt engagemang

Ett finansieringsavtal mellan bl.a. Nordstjernen, länsstyrelserna i Skåne samt Båstads-, Ängelholms- och Helsingborgs kommuner upprättades i samband med bildandet av stiftelsen.<sup>154</sup> Under 1970- och 80-talet var det dock fortsatta svårigheter med ekonomin. Finansieringsavtalet upphörde 1981 varpå en statlig

---

<sup>148</sup> <http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Var-historia/> [2013-05-08]

<sup>149</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>150</sup> Nilén (2001) ss. 18, 56.

<sup>151</sup> Ibid., s. 18.

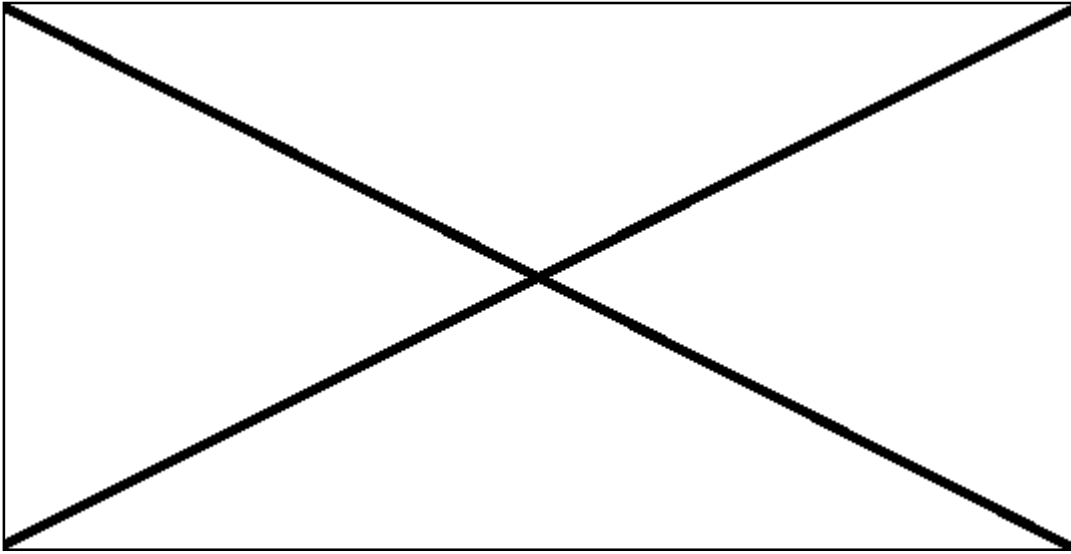
<sup>152</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>153</sup> Nilén (2001) s. 18, 56.

<sup>154</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 2.

förhandlingsgrupp presenterade olika verksamhetsplaner för att skapa en ekonomiskt hållbar drift av Norrviken. Båstads kommun tog fasta på nya idéer och tillät i sin generalplan från 1985 uppförande av exv. ett konferenshotell. Nordstjernan/NCC uppförde en visningslägenhet söder om parkeringen, men ytterligare bebyggelse skedde inte.<sup>155</sup>

År 1985 bildades stiftelsens driftsbolag *NTAB*, som slöt arrendeavtal med NCC och Peab för att driva trädgårdarna. År 1989, vann en detaljplan laga kraft, vilken medgav byggrätt åt ett lägenhetskomplex på lågplatån (Elestorp 6:4).<sup>156</sup>



**Karta 5.3:** Ägandeförhållanden för Norrviken efter avstyckning 1972.

**Källa:** Lantmäteriet (kartmaterial) samt Nilén (2001) och Lantmäteriets inskrivningsdel (uppgifter kring ägare; (modifierad av författaren).

I september 1992 sålde stiftelsen fastigheten Elestorp 6:7, vilken de också ägde. Den såldes för 63 900 kr till *NTAB*. Redan i november samma år sålde *NTAB* fastigheten, tillsammans med fastigheten Elestorp 6:2, som de köpt av NCC för 150 000 kr i april samma år. Fastigheterna såldes till en campingförening för totalt 3 300 000 kr.<sup>157</sup> Detta var en värdeökning på 1500 procent på två månader.

Enligt landsantikvarie Kristina Nilén ska Norrviken ha missköts under 1990-talet<sup>158</sup>; en åsikt som delas av NTS.<sup>159</sup>

### 5.3.3 2000-talet: Nya planer

---

<sup>155</sup> Nilén (2001) s. 18-19, 56.

<sup>156</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 2.

<sup>157</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>158</sup> Nilén (2001) s. 56.

<sup>159</sup> Intervju den 12 december 2012 med representant för Norrvikens Trädgårdssällskap (ca 1 h) [muntlig källa].



Enligt ett permutationsbeslut från 2000, lämnade Nordstjernen/NCC styrelsen för stiftelsen. Fr.o.m. då utsåg Båstads kommun alla ledamöter i stiftelsens styrelse.<sup>160</sup> I samband med detta lät NTAB bryta arrendeavtalet 35 år i förtid (det ska ursprungligen ha gällt till år 2035).<sup>161</sup> Två år senare, år 2001, beslutade kommunen att de inte längre avsåg att stötta Norrviken ekonomiskt. Istället försökte de samordna det kommunala intresset, att bevara och utveckla Norrviken, med intressen från privata aktörer. Genom att få dessa aktörer att investera i trädgårdarna och dess omnejd skulle anläggningen kunna leva vidare. Detta tog sig uttryck i att kommunen anlidade landskapsarkitekten Ulf Nordfjell för att utarbeta en utvecklingsplan för trädgården.<sup>162</sup> Enligt ett beslut i Båstad kommunfullmäktige från 2001-12-19 fastställdes det att den fortsatta planeringen av Norrviken skulle baseras på denna utvecklingsplan.<sup>163</sup>

Under 2001 kom *Norrvikens Exploaterings AB (NEAB)* in som finansiär till Norrviken. Deras strategi var att olika sidoinvesteringar skulle ge avkastning, som i sin tur skulle investeras i trädgårdarna. Detta skulle generera ökat besöksintresse, som på sikt skulle göra driften av trädgårdarna hållbar.<sup>164</sup> År 2003, bildades bolaget *Ntab Intressenter AB*, vilka sedan stod som ägare till driftsbolaget NTAB. I Ntab Intressenter AB:s styrelse år 2013 sitter Peabgrundaren Mats Paulsson.<sup>165</sup>

I en dokument som tjänade som ett förtydligande mellan stiftelsens och kommunens intentioner med Norrviken, som upprättades i samband med att ett samverkansavtal för driften av trädgårdarna skrevs, framgår det:

"Markinnehav som behärskas av Norrvikens Exploaterings AB skall i de avseenden de omfattas av utvecklingsplanen överföras till Båstads kommun genom ett marköverlåtelseavtal. Båstads kommun kan i samband med kommande detaljpaneläggning överföra mark till Stiftelsen Norrvikens trädgårdar, så att det ursprungliga området återställs."<sup>166</sup>

Den 19 januari 2004 ägde ett möte rum mellan Mats Paulsson, ett antal representanter från kommunen, så som det dåvarande kommunalrådet Lars Elofson och stadsarkitekten, ordförande för stiftelsen samt landshövdingen. Syftet med mötet var att en gång för alla reda upp Norrvikens dåliga ekonomi genom att skaffa investeringspengar. Mats Paulsson föreslog ett exploateringsavtal, i vilket byggrätter och bebyggelse i området runt Norrvikens trädgårdar skulle beläggas med en extra summa pengar som skulle gå till investeringar till trädgårdarna. Eftersom NCC dragit sig ur Norrviken, ägde nu Peab all mark som var påtänkt för bebyggelse (Elestorp 6:4). Avtalet skapade enighet bland aktörerna på mötet.<sup>167</sup>

I april samma år undertecknades ett arrendeavtal mellan NTAB och stiftelsen. Det kan noteras att för både stiftelsen och NTAB skrev samma person under,

---

<sup>160</sup> Kammarkollegiet. Allmänna Enheten (2000). Permutation av Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. Stockholm. Beslut 2000-11-29, dnr. 430-12695-00 [opub.].

<sup>161</sup> [www.norrvikensträdgårdssällskap.se](http://www.norrvikensträdgårdssällskap.se) 1 [2013-05-09]

<sup>162</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 2.

<sup>163</sup> Fördjupad översiktsplan Norrviken - Kattvik. Båstads kommun. Antagandehandling 2008-03-10, s. 6.

<sup>164</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 2-3.

<sup>165</sup> [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) / Ntab Intressenter AB [2013-05-12]

<sup>166</sup> Kvalitetsinriktning för drift och investeringar i Norrvikens trädgårdar 2003-03-31 [opub.].

<sup>167</sup> Killberg, E. (2004). "Enighet om planen för Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 20 jan.

(Robert Sundquist). Förutom att NTAB skulle sköta driften av trädgårdarna i enlighet med tradition och utvecklingsplanen från 2001 och hålla dessa öppna för allmänheten under sommarsäsongen, framgår det även att NTAB fick förköpsrätt till Villa Abelin samt att bolaget Ntab Intressenter AB, vid ingånget avtal, förvärvade samtliga av stiftelsens aktier i NTAB.<sup>168</sup>

Arrendeavtalet från 2004 ersattes år 2005 av ett nytt, 49-årigt avtal. Detta avtal var på de flesta sätt likt föregående avtal, men skiljde sig på ett par punkter. Även detta avtal förpliktigade NTAB att driva trädgårdarna i enlighet med föregående avtal, däremot förtydligades NTAB:s ekonomiska ansvar:

"1.4 Parterna har funnit det angeläget att finna en långsiktig och stabil lösning avseende driften av Anläggningen varvid särskilt beaktas det stora behov av medel som erfordras för reparation, underhåll och investeringar. Stiftelsen har inga ekonomiska resurser varför Arrendatorn måste bära det fulla ekonomiska ansvaret. Arrendatorn å sin sida har krävt ett långsiktigt avtal. /.../"<sup>169</sup>

Kommunens förköpsrätt till anläggningen överläts i avtalet till NTAB. Avtalet reglerade också att stiftelsens stadgar skulle ses över och om möjligt förändras i fråga om hur ledamöterna skulle utses samt förändringar som över tiden som skulle vara betydande för att leva upp till de stiftarnas ursprungliga planer eller för att anpassa dem till nutidens krav.<sup>170</sup>

De kommande åren präglades av olika planer för Norrvikenområdet (se avsnitt 5.4), liksom av en rad fastighetsköp i Norrvikens område av NTAB. Den från Abelins ursprungliga ägor, avstyckade tomten Elestorp 6:4, överfördes genom en fastighetsreglering år 2007 till fastigheten Boarp 1:20. Som ägare till Boarp 1:20 stod sedan 1991 NEAB. Denna fastighet såldes sedan till NTAB år 2011 och tillfördes, genom ytterligare en fastighetsreglering, i fastigheten Boarp 2:16. Året innan hade NTAB köpt denna fastighet. Boarp 2:16 avstyckades år 2012 och fastigheten Boarp 2:25 bildades därmed (se karta 5.4). Åtskilliga andra fastigheter som idag ingår i Boarp 2:16 närmast Elestorp 6:6 förvärvades också.<sup>171</sup>

År 2008 upprättades ett exploateringsavtal mellan NTAB, stiftelsen och kommunen. Detta upprättades i samband med att kommunen skulle anta detaljplanen för Norrvikenområdet (Elestorp 6:6 med omnejd) (se avsnitt 5.4.5). I avtalet framgår det: "*Kommunen äger ingen mark inom exploateringsområdet och ingen mark skall överföras till kommunen*" samt att: "*[kommunen ska] avstå från att utöva förköpsrätt vid exploatörens försäljning av mark inom exploateringsområdet*".<sup>172</sup> Exploatören, dvs. NTAB, förband sig att bekosta detaljplanens exploateringsarbeten samt:

"Återinvestera de mervärden som framtida exploateringar inom området för den fördjupade översiktsplanen /.../ kan medföra, på sådant sätt, att en fortsatt utveckling kan

---

<sup>168</sup> Arrendeavtal från 2004 mellan Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar och Norrvikens Trädgårdar AB. Rosenberg advokatbyrå. Undertecknat 2004-04-20 [opub.].

<sup>169</sup> Arrendeavtal från 2005 mellan Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar och Norrvikens Trädgårdar AB. Rosenberg advokatbyrå. Undertecknat 2005-09-21 [opub.].

<sup>170</sup> Ibid.

<sup>171</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>172</sup> Exploateringsavtal mellan Båstads kommun och Norrviken Trädgårdar AB, 2008-09-30 [opub.].

ske av Norrvikens Trädgårdar med dess verksamhet och fortlevnad, avseende trädgårdarnas natur- och kulturvärden. Dessa exploateringar är en förutsättning för exploatörens möjlighet att bidra till utvecklingen av Norrvikens Trädgårdar i erforderlig omfattning."<sup>173</sup>

I ett medgivande, som bilaga till exploateringsavtalet framgick det att NEAB överlätit allt sitt markinnehav till NTAB samt att NEAB:s krav gentemot kommunen upphörde, med förutsättning att detaljplanen skulle antas.<sup>174</sup>

År 2009 bröt emellertid NTAB arrendeavtalet från 2005, eftersom alla de exploateringsplaner och -idéer, som skulle generera investeringspengar till Norrvikens trädgårdar, blivit överklagade. Detta gällde i synnerhet byggrätten för 20 villor vid Kattviks kust, som länsstyrelsen hade avslagit. Dessa hade varit en förutsättning för att NTAB skulle investera i trädgårdarna. Mats Paulsson menade att NTS vilseledde allmänheten, medan arrendeavtalet reglerade att NTAB skulle investera i trädgårdarna. Paulsson påstod att NTAB lagt ner 17 miljoner i Norrviken de senaste åren. Stiftelsens ordförande menade att i och med NTAB:s utträde, blev risken för en konkurs av stiftelsen/trädgårdarna överhängande.<sup>175</sup>

I juni 2010 genomfördes en värdering av Elestorp 6:6 på uppdrag av stiftelsen, vilken fastslog att marknadsvärdet för fastigheten var 6,1 miljoner.<sup>176</sup>

## 5.4 Planer över Norrviken

I detta avsnitt sammanfattas de planer som genom åren gällt för Norrviken (Lilla Båstad-planen presenteras dock i avsnitt 5.5.1). Det har figurerat flera planer, varav några har varit juridiskt bindande, medan andra bara har varit förslag på utvecklingsscenario eller vägledande. Tidigare fanns det en generalplan för Norrviken, fastställd 1985-12-19.<sup>177</sup> En generalplan var tidigare en plan för ett visst område, i vilket grundragen för markanvändningen till olika ändamål fastslogs.<sup>178</sup> Generalplanen reglerade vissa områdesbestämmelser och uttryckte i korta ordalag att trädgårdarna skulle bevaras, medan hotell med tillhörande turistanläggningar fick byggas på lågplatån.<sup>179</sup>

År 1989 antogs en detaljplan (1989-02-22), över Norrvikens östra område. Denna gav byggrätt både på lågplatån, såväl som på sluttningen. Ett konferenshotell samt ett lägenhetshotell fick uppföras. Detaljplanen gav även

---

<sup>173</sup> Ibid.

<sup>174</sup> Bilaga/Medgivande till exploateringsavtal mellan Båstads kommun och Norrviken Trädgårdar AB, 2008-09-30 [opub.].

<sup>175</sup> Söderkvist, P. (2009). "NTAB drar sig ur Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 11 maj.

<sup>176</sup> Newsec Advice AB (2010). Värderingsutlåtande Elestorp 6:6 Kattviksvägen 233, Båstad. Juni 2010 [opub.].

<sup>177</sup> Fördjupad översiktsplan, Norrviken - Kattvik, s. 28.

<sup>178</sup> Boverket (2002). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering*. Karlskrona: Boverket, s. 153.

<sup>179</sup> Fördjupad översiktsplan, Norrviken - Kattvik, s. 28.

byggrätt för en scen med läktare samt att till dessa tillhörande byggnader fick uppföras vid parkeringen (se bilaga 2).<sup>180</sup> Planen gällde i 15 år, till 2004.<sup>181</sup>

#### 5.4.1 Nordfjells utvecklingsplan

Under 2001 presenterades en utvecklingsplan för Norrvikens trädgårdar, utarbetad av landskapsarkitekten Ulf Nordfjell. Planen beställdes av kommunen med syftet att utifrån dåvarande situation anvisa Norrvikens framtida utvecklingsmöjligheter.<sup>182</sup> Detta skedde efter att NTS tagit kontakt med Nordfjell och bedrivit ett lobbyarbete. Resultatet blev att kommunfullmäktige och stiftelsestyrelsen anlätade Nordfjell för att skapa en långsiktig plan.<sup>183</sup>

Utvecklingsplanen gick ut på att omvandla Norrviken till ett centrum för trädgårdskulturen, men även för musik, mat, konst och till detta relaterad utbildning. Trädgårdarna skulle klassas som ett värdefullt kulturarv, vars innehåll skulle bevaras och restaureras. Nordfjell ansåg att trädgårdarna skulle utvecklas i samspel med det övriga kulturlandskapet på Bjärehalvön, liksom att kulturlandskapet i och omkring trädgården skulle bevaras, skötas och underhållas. Han ville vidare att de markområden som tidigare tillhörde Norrviken åter skulle ingå i dess ägor. Nordfjell belyste även vikten av pedagogisk verksamhet, som skulle bedrivas i samarbete med regionens trädgårdsutbildningar för att på vis understödja trädgårdarnas återskapande och skötsel (se bilaga 3).<sup>184</sup>

I ett beslut i Båstads kommunfullmäktige 2001-12-19 fastslogs det att utvecklingsplanen skulle fungera som utgångspunkt för det fortsatta planarbetet för Norrviken. Detta hävdades dock genom ett nytt beslut under hösten 2011.<sup>185</sup>

#### 5.4.2 Hidemarks dispositionsplan

NEAB beställde en dispositionsplan över Norrviken av Ole Hidemarks arkitektkontor, vilken stod klar 2007. Planen täckte hela området, dvs. både själva Norrvikens trädgårdar samt angränsande fastigheter. Planen föreslog en radikal bebyggelse på stora markområden (se bilaga 4), t.ex. hotellvillor lågplatån.<sup>186</sup>

#### 5.4.3 Fördjupad översiktsplan

---

<sup>180</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 6.

<sup>181</sup> Nilén, (2001) s. 19.

<sup>182</sup> Nordfjell, U. (2001). *Utvecklingsplan för Norrvikens trädgårdar*. 2001-06-05. , s. 2.

<sup>183</sup> [www.norrvikensträdgårdssällskap.se](http://www.norrvikensträdgårdssällskap.se) 2 [2013-05-15]

<sup>184</sup> Nordfjell, U. (2001). *Utvecklingsplan för Norrvikens trädgårdar*. 2001-06-05. , s. 4, 6.

<sup>185</sup> Båstads kommunfullmäktige (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-10-26, , dnr. KS 367/11 -310 [opub.].

<sup>186</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 5.

År 2008 antogs en fördjupad översiktsplan för bl.a. Norrvikenområdet, med syftet att förtydliga sammanhangen mellan Norrviken, byn Kattvik med natur- och rekreationsvärdena i området.<sup>187</sup>

Planen hade sin utgångspunkt i Nordfjells utvecklingsplan och Hidemarks dispositionsplan. Ifråga om trädgårdarna var den fördjupade översiktsplanen i stort sett en bekräftelse på utvecklingsplanen. Vad gällde lågplatån, föreslog planen, med utgångspunkt i dispositionsplanen, ytterligare bebyggelse.<sup>188</sup>

Motiven bakom den fördjupade översiktsplanens tillägg och justeringar var att följa utvecklingsplanens riktlinjer och skapa incitament för en likvärdig utveckling, men att anpassa dessa till rådande förutsättningar. Trädgårdarna skulle vara orörda och ny bebyggelse skulle koncentreras till parkeringen. Hotell och bostäder gavs möjlighet att uppföras på hela lågplatån, även norr om stilträdgårdarna (se bilaga 5). Villa Abelin skulle vara centrum för både konferens- och utbildningsverksamhet med trädgårdstema. Förutom en mindre scen eller amfiteater och en ny entrédel med tillhörande attraktioner, uppmanade den fördjupade översiktsplanen att det skulle gälla ett ovillkorligt skydd av trädgårdarna. Därtill aktualiserades frågan om att reglera skyddet genom ett kulturresevat samt att en ny detaljplan över området skulle upprättas.<sup>189</sup>

#### 5.4.4 Ny översiktsplan

År 2008 antogs även en kommuntäckande översiktsplan. I planens avdelning "delområde norr", i vilket exv. Båstads centralort och Norrviken ingår, betonas en basal planeringsförutsättning:

"Planeringsproblematiken i denna del av kommunen består i att möta den utvecklingspotential och det utvecklingstryck som finns i Båstad med omgivningar och samtidigt bevara den natur- och kulturmiljö som skapar mycket av attraktiviteten och i viss mån begränsar utvecklingen."<sup>190</sup>

Båstad är vid sidan om Torekov den ort som präglats mest av fritidsboendet och turismen. Bostadsefterfrågan är stor nära hamnen och havet, liksom i kustområdet mot Kattvik, med höga fastighetspriser som följd.<sup>191</sup>

Mot Kattvik är vegetationen på åsens sluttning begränsad, vilket skapar en vidsträckt utsikt mot havet. På en av dessa terrängplatåer ligger Norrviken. I dessa områden finns ett stort tryck på att bygga både permanent- och fritidshus.<sup>192</sup>

Eftersom de naturgeografiska förutsättningarna, ur både rekreations- och tillgänglighetssynpunkt, sätter gränser på var det är lämpligt att bygga, anvisar planen att det finns tillgänglig mark i planområdets östra del samt vid Norrviken. Planen föreslår förtätningar och mindre grupp-bebyggelse i Norrviken-

---

<sup>187</sup> Fördjupad översiktsplan, Norrviken - Kattvik. Båstads kommun, s. 6.

<sup>188</sup> Ibid., s. 29.

<sup>189</sup> Ibid., ss. 29, 32-33.

<sup>190</sup> Översiktsplan 2008, Båstads kommun, s. 162.

<sup>191</sup> Ibid.

<sup>192</sup> Ibid.

Kattviksområdet. Tanken bakom detta är både att möta efterfrågan, men också för att skapa ekonomiska incitament för en utbyggnad av avloppsnätet. I planen påpekas det att detta område ligger i anslutning till känsliga naturpartier samt omfattas delvis av riksintresse för naturvård. Bedömningen som görs är dock att planeringsförslagen är förenliga med dessa.<sup>193</sup>

I planen påpekas det att Norrviken är en av kommunens viktigaste besöksanläggningar och mest kända turistmål, men att det råder ekonomiska problem. Norrvikens framtid bedöms ligga på ytterligare satsningar på besöksturism och utbildning. Området kännetecknas av ett stort intresse för fritidsboende. Översiktsplanen föreslår, liksom den fördjupade översiktsplanen byggande av kustnära bostäder i Kattvik och i anslutning till Norrviken. Vidare nämns det att trädgårdarnas siktaxel inte får blockeras. Ifråga om själva trädgårdarna, är översiktsplanen en bekräftelse på den fördjupade översiktsplanen och alltså indirekt en bekräftelse utvecklingsplanen och dispositionsplanen. Trädgårdarna bevaras och nya verksamheter skapas vid trädgårdsentrén, samtidigt som hotell och bostäder får byggas på den nedre platån.<sup>194</sup>

## 5.4.5 Detaljplan

Över Norrvikenområdet antogs 2008 även en detaljplan, med motiven:

"Att anvisa fysisk plats för investeringar som kan bidra till att skapa ekonomiska förutsättningar för fortsatt drift och utveckling av Norrvikens trädgårdar på mark i anslutning till trädgårdarna.

De hittills gällande planerna (ÖP/Områdesbestämmelser samt detaljplan) från 1980-talet innebär i dessa avseenden alltför stora rättigheter. Nya planer skall reducera dessa, ge bättre styrning av markanvändning och ett bättre skydd åt den kulturhistoriska värdekärnan i Norrvikens trädgårdar.

Planen har markägare av marken i anslutning till trädgårdarna som intressent. Dennes förslag till markanvändning skall vägas mot markanspråk som framför allt kan härledas från anläggningens kulturhistoriska kärnvärden."<sup>195</sup>

Syftet med planen var att pröva möjligheten för uppförande av (1) en ny entrédel och bl.a. utbildningslokaler och konsthall vid Norrvikens parkering; (2) bostäder och hotell i anslutning till trädgårdarna; samt (3) stärka skyddet för trädgårdarna och de omgivande skogsområdena på åsens sluttningar. Även detaljplanen byggde på Nordfjells utvecklingsplan, men klargjorde att idéerna inte kunnat förverkligas pga. bristande ekonomi.<sup>196</sup>

Detaljplanen föreslog att områdets huvudsakliga användning skulle vara natur/rekreativsområde. Den övre, skogsbeklädda sluttningen skulle hållas fri från bebyggelseexploatering, bortsett från en ev. friluftsteater. Bebyggelse och

---

<sup>193</sup> Ibid., ss. 164-166.

<sup>194</sup> Ibid., ss. 186, 188-189.

<sup>195</sup> Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl, s. 3.

<sup>196</sup> Ibid., ss. 4, 6.

verksamheter med koppling till trädgårdarna tilläts på parkeringen. Den nedre slutningen skulle hållas fri från bebyggelse, med undantag för en konsthall (se bilaga 6). På den nedre platån tilläts emellertid bebyggelse, där trädgårdarna och utsikten från denna skulle påverkas som minst. De naturvärden som är viktiga ur en estetisk synpunkt för trädgårdarna fick inte störas. Slutningarna skulle därför vara oexploaterade.<sup>197</sup> Bortsett från bl.a. konsthallen på övre platån, rörde det sig på lågplatån om totalt sex fyrvånings punkthus, ett tvåvåningshus, ett två våningar högt hotell samt ca 40 lägenheter grupperade som parhus. Bebyggelsen motiverades utifrån att det är en naturlig utveckling av Båstad, med tanke på svårigheterna att expandera inåt land. Lågplatån har plan mark, vilket är ovanligt i det kuperade Båstad. I övrigt syftade planen på att skydda trädgårdarna, men ett bildandet av ett kulturresevat var är aktuellt.<sup>198</sup>

Kommunstyrelsen hävde dock denna plan två år efter att den vann laga kraft. Istället ska en ny detaljplan göras som ska bygga på Lilla Båstad.<sup>199</sup> Detta gör att det idag inte finns någon juridiskt bindande plan över Norrvikenområdet.

#### 5.4.6 Norrvikens Kust

I juni 2011 presenterades NTAB:s projekt "*Norrvikens Kust*" i kommunens samhällsbyggnadsutskott.<sup>200</sup> Projektet omfattar uppförandet av ett antal bostadshus på lågplatån.<sup>201</sup> Enligt prospektbroschyren kommer projektet "*uppföras på något så unikt som en i stort sett orörd strandäng strax nordväst om fashionabla Båstad, precis där Bjärehalvön är som allra vackrast*".<sup>202</sup> Husen kommer att ha fem våningar och uppföras av Peab. Norrvikens Kust marknadsförs genom att Bjäres kvalitéer lyfts fram, som t.ex. tennisen och naturen. Det påstås att halvön sägs vara världens näst mest golfbanetäta region, där endast Florida i USA har fler golfbanor på samma yta.<sup>203</sup> Husen byggs nedanför Norrvikens trädgårdar på NTAB:s fastighet, idag är registrerad som Boarp 2:25 (se karta 5.4.).

Projektet hamnade i blåsväder under sommaren 2011 då det kom fram att NTAB:s markarbeten hotade den fridlysta vattensalamandern i området. När SVT:s Sydnytt sökte Båstads samhällsbyggnadschef meddelade hon att fortfarande inväntade bygglov från NTAB.<sup>204</sup> I augusti krävde länsstyrelsen att NTAB skulle upphöra med markarbetena i området.<sup>205</sup> Månaden efter backade dock Länsstyrelsen från sitt beslut.<sup>206</sup> I december 2011 beviljades NTAB bygglov

---

<sup>197</sup> Ibid., ss. 14, 17.

<sup>198</sup> Ibid., ss. 17, 18-19, 23.

<sup>199</sup> Båstads kommunfullmäktige (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-10-26, dnr. KS 367/11 -310 [opub.].

<sup>200</sup> Båstads kommuns samhällsbyggnadsutskott (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-06-13 [opub.].

<sup>201</sup> <http://www.norrvikenskust.se/> [2013-05-12]

<sup>202</sup> Norrvikens Trädgårdar AB (u.å.). *Prospekt Norrvikens Kust*, s. 5 [Informationsbroschyr].

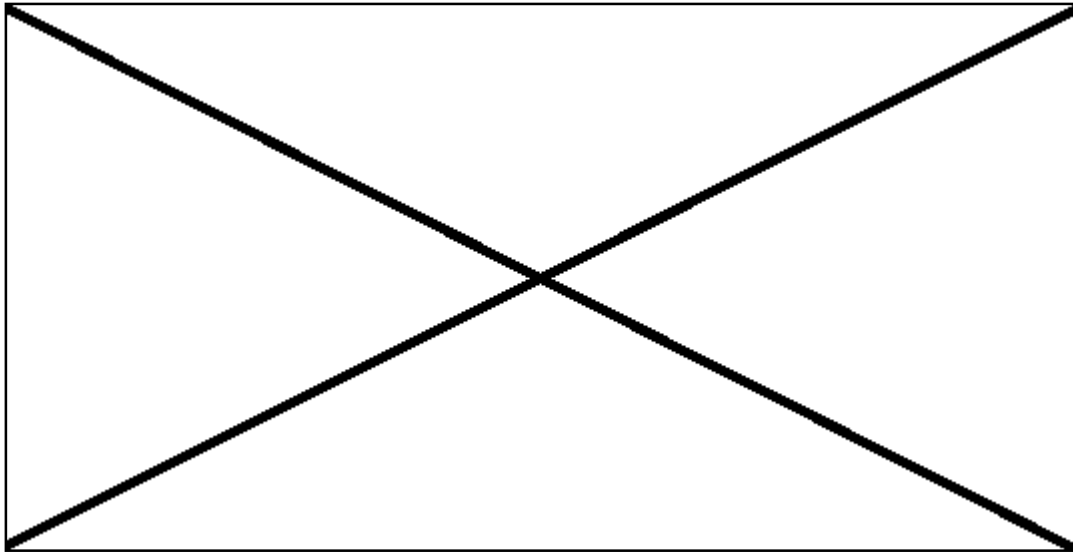
<sup>203</sup> Ibid., s. 2, 5, 6, 18.

<sup>204</sup> Sydnytt [TV-program]. Sveriges Television, SVT1, 12 jul 2011.

<sup>205</sup> Richardsson, A. (2011). "Salamander stoppar bygge av lyxlägenheter", *Helsingborgs Dagblad*, 15 aug.

<sup>206</sup> Länsstyrelsen i Skåne Län (2011). Föreläggande enligt miljöbalken gällande fastigheten Boarp 2:16 i Båstads kommun. Beslut 2011-09-01, dnr. 515-1829-11 [Opublicerat material].

för nio punkthus med 68 bostadsrätter.<sup>207</sup> I mars 2013 hävdes byggförbudet efter att NTAB ansökt om dispens.<sup>208</sup>



**Bild 5.2:** Norrvikens Kust

**Källa:** <http://www.norrvikenskust.se/byggherren.html> [2013-05-12]

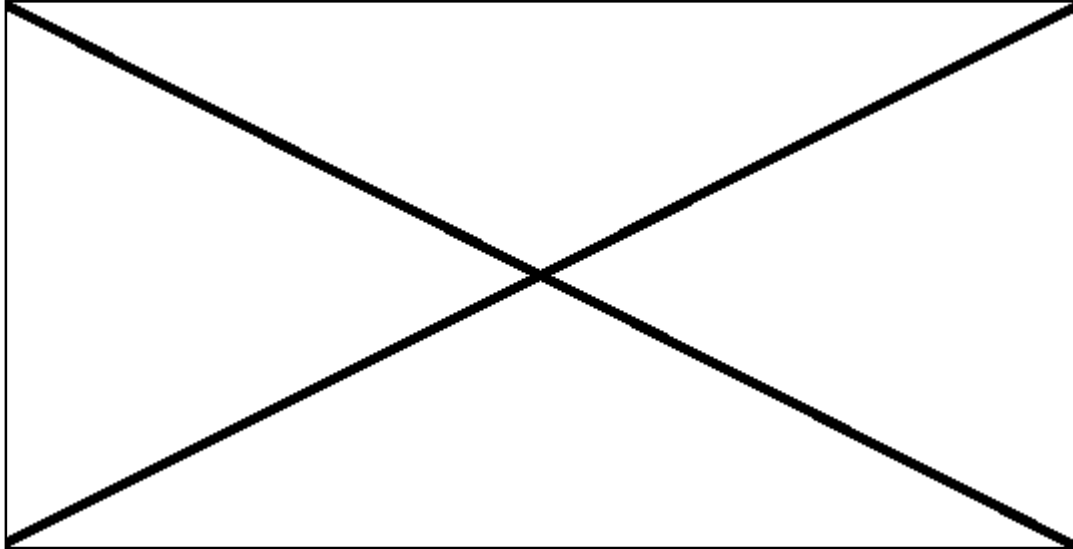
Under 2011 var det inte bara NTAB som visade och försökte realisera sina planer i Norrvikenområdet. Samma år dök en ny aktör upp på spelplanen, nämligen Lilla Båstad AB. Resultatet av 1900- och 2000-talets fastighetsaffärer blev att, år 2013, äger Lilla Båstad AB Elestorp 6:6 (Norrvikens Trädgårdar), medan NTAB äger stora delar av marken runtomkring (se karta 5.4).

---

<sup>207</sup> Richardsson, A. (2011). "Bygglov för Norrviken-hus", *Helsingborgs Dagblad*, 19 dec.

<sup>208</sup> Lind, E. (2013). "Klartecken för Norrvikens kust", *Helsingborgs Dagblad*, 17 mar.





**Karta 5.4:** Markägoförhållanden kring Norrviken år 2013

**Källa:** Lantmäteriet (kartmaterial) och Lantmäteriets inskrivningsdel (uppgifter kring ägare); (modifierad av författaren).

## 5.5 Lilla Båstad

Den sista och tillika mest betydande, av de fastighetsaffärer som präglat Norrvikenområdet, är Erik Paulssons bolag Lilla Båstad AB:s köp av Norrvikens trädgårdar. Bolaget ämnar att bebygga området och skapa ett nytt, litet samhälle, med namnet Lilla Båstad.<sup>209</sup>

Den 1 februari 2013 köpte Lilla Båstad AB Norrviken (Elestorp 6:6).<sup>210</sup> Detta skedde efter två år av kontroverser, förhandlingar och ett stort medieuppbåd. Detta hade sin början i mars 2011 då Lilla Båstad-projektet offentliggjordes under en presskonferens. Före presskonferensen hade Erik Paulsson tillsammans med bl.a. investerare, stiftelsen och en arkitekt, under minst ett halvår utarbetat ett förslag på denna nya by.<sup>211</sup> Erik Paulsson ska ha fått en förfrågan av stiftelsen under hösten 2010 om att undersöka möjligheterna för Norrvikens framtid.<sup>212</sup>

---

<sup>209</sup> <http://lillabastad.se/sv/norrviken-lilla-bastad.aspx> [2013-05-13]

<sup>210</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>211</sup> Lindgren, H. (2011) "Norrviken ny mötesplats på Bjäre", *Helsingborgs Dagblad*, 2 mar.

<sup>212</sup> <http://lillabastad.se/sv/erik-har-ordet.aspx> [2013-05-13]

### 5.5.1 Lilla Båstads plan och idéer

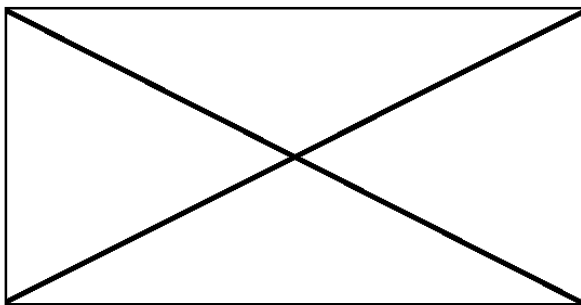
Projektet bygger på tre pelare, som ska skapa grunden för ett modernt samhälle i en historisk miljö: *trädgården* som ska vara området lunga; en *hantverksby* som ska vara dess hjärta; samt en *kunskapsby* som ska utgöra området hjärna. Visionen är att Lilla Båstad ska vara en attraktiv miljö för entreprenörer, bygdens folk och utbildning, med ett attraktivt, men prisvänligt permanentboende.<sup>213</sup>

Samhället ska vara en km långt och ha en yta på 14 ha samt sträcka sig i riktning från öst till väst (i likhet med dagens Norrviken). Här ska bostäder, utbildning och offentliga platser blandas med en hantverksby med kombinerat boende och en IT-baserad företagsby (se bilaga 7 samt bild 5.3). Ett hotell är planerat att byggas sydväst om Villa Abelin.<sup>214</sup>

Själva trädgården ska vårdas och utvecklas till en välbesökt oas, samtidigt som den får nya attraktioner. Trädgårdarna ska bibehållas och utvecklas efter byns framtida behov. Enligt Lilla Båstad finns det inga motsägelser ifråga om att bygga för att bevara trädgårdarna: *"Vi ser inte att det finns ett motsatsförhållande i utvecklingen av området parallellt med utvecklingen av de historiska trädgårdarna. Vi vill att detta nedgångna området åter ska blomstra."*<sup>215</sup>

Erik Paulsson menar att projektet både för trädgårdarnas arv vidare samtidigt som det skapar förutsättningar för framtiden.<sup>216</sup> Han anser att Lilla Båstad:

*".. skapar förutsättningar för att Bjäre även i framtiden kommer att vara en attraktiv plats att leva och bo, utbilda sig och arbeta i. Med vårt förslag skapar vi också en rad attraktiva platser för turister, svenska såväl som utländska, något som ger nya affärsmöjligheter och arbetstillfällen. Min dröm är att skapa en plats för framtiden, Lilla Båstad, där miljö-natur-kultur-kunskap-entreprenörskap-boendeturism lever i symbios. Detta blir inte enkelt, men det är min dröm!"*<sup>217</sup>



**Bild X.X:** Konceptbild från Lilla Båstad

**Källa:** <http://lillabastad.se/sv/mediaintresse/media.aspx> [2013-05-13]

Det är värt att återigen notera att Lilla Båstad-projektet inte är någon detaljplan, utan är i nuläget endast ett förslag på idéstadiet.

---

<sup>213</sup> <http://lillabastad.se/sv/norrviken-lilla-bastad.aspx> [2013-05-13]

<sup>214</sup> Ibid.

<sup>215</sup> Ibid.

<sup>216</sup> <http://lillabastad.se/sv/erik-har-ordet.aspx> [2013-05-13]

<sup>217</sup> Ibid.

I en kort telefonintervju med Erik Paulsson gavs följande svar.<sup>218</sup>  
Hur kommer det sig att du och Lilla Båstad ger dig in på att vilja utveckla trädgården?

"Jag är Bjärebo och har stor ansvarig känsla för hembygden, så därför tycker jag att det är roligt att få ordning på det som har pågått i 40 år, men inte blivit någonting."

Det har väckt ganska många känslor, vad man har kunnat läsa i NST [HD]...

"Ja, det väcks känslor för att man vill leva kvar i det förgångna, men det går ju inte. Vi måste se till att det är nutiden som gäller, framtiden som gäller och det är ju det jag förordar."

Jag har förstått att ni ska bygga ett hotell i anslutning till stilträdgårdarna. Stämmer det? [Pga. en ev. missuppfattning gavs följande svar.]

"Det är personalbostäder, ja."

Det jag har hört av NTS är att de har varit väldigt kritiska...

"Vi vill se till att de studenter som ska studera där har någonstans att bo. Det är inte konstigt tycker vi, men det tycker de. Och då kan man ju inte köra utbildningar om det inte har någonstans att bo. Det är enkelt, väldigt enkelt."

Det har låtit som att Lilla Båstad skulle bebygga hela trädgårdarna...

"Nä, det är ett hus det handlar om och det skulle vara för studenter som kommer till att gå i skola där. Vi vet inte [ej uppfattat] det finns ingenstans att bo och därför måste vi göra någonting och det är det vi har redovisat det, så vi tycker inte att vi är konstiga. De som är pensionärer tycker det är onödigt. De vill gärna bo där själva och tycker då att det är onödigt att satsa på ungdomar, men vi vill ha fram ungdomar för att bygden ska leva även vintertid och inte bara på en månad på sommaren. Så det är mycket enkelt."

## 5.5.2 Hur Norrvikens trädgårdar tillföll Lilla Båstad AB

*"Avståndet mellan sunt bondförnuft och juridik är himmelskt vid."*

Kommunfullmäktigeledamoten Håkan Mörnstad i Helsingborgs Dagblad den 6 feb 2013.<sup>219</sup>

Tiden från det att Lilla Båstad presenterade sitt projekt till att de köpte trädgårdarna tog knappt två år. I detta avsnitt redogörs det för denna period.

*Lilla Båstad presenteras och kontroverserna tar sin början*

Som nämnt, hade processen sin början i mars 2011 då Lilla Båstad, inför press och allmänhet, presenterade projektet.<sup>220</sup> Det dröjde inte länge förrän det framkom

---

<sup>218</sup> Telefonintervju den 31 maj 2013 med Erik Paulsson (ca 5 min) [muntlig källa].

<sup>219</sup> Malmros, E. (2013) "Jag lämnar detta med lättnad", *Helsingborgs Dagblad*, 6 feb.

<sup>220</sup> Lindgren, H (2011). "Norrviken ny mötesplats på Bjäre", *Helsingborgs Dagblad*, 2 mar.

att kommunens dåvarande planchef varit med och tagit fram Lilla Båstad-förslaget. Detta väckte kritik från en ledamot i kommunfullmäktige som menade att planchefen "suttit på dubbla stolar" då han som chef för en planavdelning arbetat för ett privat projekt på arbetstid. Planchefen avfärdade detta och menade det ingick i hans arbete att ta fram förslag och diskutera utformning med privata intressenter; i slutändan är det kommunen som tar fram de riktiga planerna.<sup>221</sup>

I mars skrev Helsingborgs Dagblad att Erik Paulsson hade skänkt 50 miljoner till en stiftelse som skulle bedriva en entreprenörsutbildning i Lilla Båstad.<sup>222</sup>

I början av maj 2011 uttalade sig länsstyrelsen skeptiskt kring Lilla Båstad. De menade att deras idé inte skulle vara förenlig med riksintresset för kustzon, vilket varit föremål för diskussion under tidigare planprocesser. Länsstyrelsen föreslog dock att kommunen skulle utarbeta en ny fördjupad översiktsplan för området, då den aktuella översiktsplanen inte skulle ge stöd för Lilla Båstad-planerna.<sup>223</sup>

I maj 2011 JO-anmälde NTS bl.a. Båstads kommun, länsstyrelsen och regeringen för några misstänkta lagöverträdelser. Bl.a. rörde det sig om att det skulle förekomma jävsituationer inom kommunen; felaktiga tillämpningar av miljöbalken; samt att länsstyrelsen felbedömt att detaljplanen för Norrvikenområdet inte skulle ha stridit mot riksintressen. Ifråga om jävanklagelserna menade NTS att planchefens engagemang i Lilla Båstad skulle vara föremål för jäv. Misstankar riktades även mot kommunstyrelsens dåvarande ordförandes underlåtenhet att kritisera planchefens engagemang. I anmälan skrevs det att denne är tjänstledig från sitt arbete på Peab. Vidare riktades misstankar mot stiftelsen, som NTS menar har en rad kopplingar till kommunen och Peab. Stiftelseledamoten Anders Persson är f.d. fullmäktigeledamot och tidigare anställd i företaget Lindab, en stor underleverantör till Peab. Kjell Bertilsson är f.d. kommunalråd, som sitter i styrelsen för Erik Paulssons bolag Båstad Hamn AB.<sup>224</sup>

I början av juni 2011 skrev Helsingborgs Dagblad att 163 personer kommit med förslag kring Lilla Båstad-projektet.<sup>225</sup> Detta följdes några dagar senare av att ledamoten i stiftelsestyrelsen, agronomen Gudrun Edh, lämnade sina uppdrag med omdelbar verkan. Detta skedde i ett brev till länsstyrelsen, i vilket Edh grundade avhoppet av tre skäl: (1) Ingen vilja till dialog med stiftelsestyrelsen från exploitörerna, (2) oenighet i stiftelsestyrelsen om målsättningen med arbetet samt (3) litet stöd av kommunen. Hon ansåg att Lilla Båstad-förslaget innehåller oacceptabelt mycket bebyggelse. Edh menade att stiftelsen inte följde stiftelsemålsättningen och stiftelselagen genom sitt samarbete med Lilla Båstad. Hon ansåg planerna var ett missbruk av att få in kapital till trädgårdarna. Hon påstod att det arrendeavtal, som diskuterades med Lilla Båstad, var utformat som ett överlåtelseavtal där stiftelsen förband sig att sälja för ett grovt underpris.

---

<sup>221</sup> Söderkvist, P. (2011). "Känsligt om Norrvikenengagemang", *Helsingborgs Dagblad*, 18 apr.

<sup>222</sup> Lindgren, H. (2011). "50 miljoner till blivande entreprenörer", *Helsingborgs Dagblad*, 3 mar.

<sup>223</sup> Söderkvist, P. (2011). "Länsstyrelsen kritisk till Lilla Båstad", *Helsingborgs Dagblad*, 7 maj.

<sup>224</sup> GBH Miljörätt (2011). JO-anmälan från Norrvikens Trädgårdssällskap 2011-05-09 [opub.].

<sup>225</sup> Söderkvist, P. (2011). "Över 100 förslag på Norrviken-utveckling", *Helsingborgs Dagblad*, 4 juni.

Slutligen menade Edh att stödet hos kommunen var obefintligt vad gällde ambitionen att bevara trädgårdarna, men att stöd för exploatering var stort.<sup>226</sup>

#### *Planändringar godkänns*

Den 14 september 2011 tog kommunstyrelsen beslut kring planändring av detaljplanen för Norrviken/Elestorp 6:6. De punkter som beslutades var bl.a.:

1. Kommunstyrelsen medger att förslag till detaljplan för Lilla Båstad, Elestorp 6:6 får upprättas samt att samråd får hållas (ändring av plan Norrviken, Elestorp 6:6). Lilla Båstad AB:s planerade förankringsprocess ska vara del av samrådet.
2. Den fysiska planen bildar ram kring ett innehåll som ska möjliggöra finansiering av vidare utveckling av Norrvikens Trädgårdar. Planarbetet ska ske i dialog med finansären Lilla Båstad AB och Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. /../<sup>227</sup>

Under kommunfullmäktigemötet den 26 oktober 2011 togs ännu ett viktigt beslut. Detta gällde en upphävning av två punkter från ett tidigare fullmäktigebeslut. Den ena (1) gällde att Nordfjells utvecklingsplan inte längre skulle vara mall för planeringen av Norrviken, eftersom denna inte är förenlig med Lilla Båstad. Den andra punkten (2) rörde beslutet att verka för att stiftelsens mark skulle utökas med angränsade fastigheter (jfr. trädgårdarnas område), inte heller längre skulle gälla, då kommunen inte längre var villig att driva detta.<sup>228</sup>

#### *Försäljning på Kammarkollegiets bord*

Den 21 februari 2012 framkom det att Norrviken skulle säljas till Lilla Båstad, för att hindra en konkurs av stiftelsen.<sup>229</sup> Kort därefter meddelades att det var oklart om stiftelsens stadgar skulle tillåta försäljning, eftersom en stiftelses verksamhet helt styrs av dess stadgar.<sup>230</sup> Länsstyrelsen övervägde därför att stoppa försäljningen, ifall inte stiftelsen skulle ansöka om permutation (stadgeändring) och få den godkänd hos Kammarkollegiet.<sup>231</sup> Kammarkollegiet mottog följdaktligen en ansökan om prövning av försäljningen samt stadgeändring. I denna framhöll stiftelsen att ekonomin var undergrävd och ett fortsatt ägande med tillhörande verksamhet inte längre var möjligt. Genom att ändra stadgarna och därmed syftet, skulle verksamheten fortlöpa i en form som låg nära den ursprungliga.<sup>232</sup> De stadgeändringar som stiftelsens styrelse ansökte om var:

- § 1. Stiftelsens huvudsakliga, allmännyttiga ändamål är att främja driften och förvaltningen av Norrvikens trädgårdar och *tillse att dessa hålls tillgängliga för allmänheten* samt främja verksamheten med naturlig anknytning till trädgårdarna.<sup>233</sup>

---

<sup>226</sup> Email till Mats Riddersporre & Thomas Romberg vid länsstyrelsen i Skåne län, skickat den 2011-06-09 av stiftelseledamoten Gudrun Edh [opub.].

<sup>227</sup> Båstads kommunfullmäktige (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-10-26, dnr. KS 367/11 -310 [opub.].

<sup>228</sup> Ibid.

<sup>229</sup> Kudo, P. (2012). "Norrvikens trädgårdar säljs", *Helsingborgs Dagblad*, 21 feb.

<sup>230</sup> Kudo, P. (2012). "Oklart om stadgarna tillåter försäljning", *Helsingborgs Dagblad*, 23 feb.

<sup>231</sup> Kudo, P. (2012). "Länsstyrelsen överväger stoppa försäljningen av Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 29 feb.

<sup>232</sup> Kammarkollegiet, Advokatfiskalenheten (2012). Permutation av Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. Beslut 2012-06-27, dnr. 9.2-1568-12 [opub.].

<sup>233</sup> Ibid.

Styrelsen önskade att orden i kursiv stil skulle strykas helt. De yrkade även på att § 2 skulle utgå eftersom denna, pga. det massiva ekonomiska underskottet, saknade förankring i verkligheten:

§ 2. Kostnaderna för driften av trädgårdarna skall täckas genom entréavgifter och inkomster i övrigt av verksamheten. Därest underskott uppkommer skall bidrag till täckning härav lämnas i enlighet med särskilt avtal härom mellan de intressenter som förklarat sig villiga att ekonomiskt stödja stiftelsens verksamhet.<sup>234</sup>

Det är i sammanhanget värt att notera att § 11 i stiftelsens stadgar löd:

§ 11. Ändring av dessa stadgar beslutas av styrelsen. För ändring av stadgarna erfordras dessutom permutation. Dock får ändring ej ske av 1§ eller av denna paragraf.<sup>235</sup>

Kammarkollegiets avvisade prövningen av fastighetsöverlåtelsen samt upphävande av § 2, då de menade att det var över deras befogenhet att pröva en fastighetsöverlåtelse liksom en upphävning av § 2 andra stycket. Däremot bifölls ansökan i övrigt.<sup>236</sup> Därmed fick stiftelsen tillstånd att sälja fastigheten.

I början av juli 2012 polisanmälde en privatperson försäljningen av Norrviken. Anmälaren menade att trädgården sålts till kraftigt underpris, något som var till vinning för köparen och eventuellt även säljaren. Anmälan blev rubricerad som bestickning eller otillbörlig belöning.<sup>237</sup> Kort därefter JO-anmälde länsstyrelsen på nytt, denna gång av en lokal aktionsgrupp. Denna menade att länsstyrelsen brustit i sin tillsyn över stiftelsen, vilka de också polisanmälde för trolöshet mot huvudman. Aktionsgruppen anmärkte att ansvarig handläggare vid länsstyrelsen slarvat vid tillsynen av stiftelsen och ignorerat att stiftelsens redovisning inte innehållit några åtgärder för att öka intäkter och på sikt ordna upp ekonomin. Trots att stiftelseledamöter avgått i protest, hade länsstyrelsen inte granskat stiftelsen, utan låtit denna driva Norrviken i botten. Ifråga om anmälan av stiftelsestyrelsen, menade gruppen att styrelsen åtsidosatt sina åtaganden för att Norrviken skulle kunna säljas till Lilla Båstad, i strid mot deras uppdrag. Gruppen påtalade också att styrelsen avstått från att ha inkomstbringande evenemang i trädgårdarna, liksom underlåtit att marknadsföra dem samt att de gjort en sluten uppgörelse med Lilla Båstad istället för att sälja trädgårdarna på en öppen marknad.<sup>238</sup> Samma dag lades emellertid polisanmälan mot försäljningen ned.<sup>239</sup>

I september, efterfrågade Riksantikvarieämbetets (RAÄ) länsstyrelsens hållning inför att utse Norrviken som riksintresse för kulturmiljövården. RAÄ hade under 2008 fått en hemställan om att utse Norrviken till riksintresse, men omöjliggjordes av det då pågående detaljplanarbetet.<sup>240</sup>

Ifråga om försäljningen, såg inte NTS köpeavtalet som giltigt, det undertecknades innan stiftelsen ansökt om permutation. Istället erbjöd sig NTS att

---

<sup>234</sup> Ibid.

<sup>235</sup> Ibid.

<sup>236</sup> Ibid.

<sup>237</sup> Lind, E. (2012). "Försäljningen av Norrvikens Trädgårdar polisanmäld", *Helsingborgs Dagblad*, 2 jul.

<sup>238</sup> Söderkvist, P. (2012). "Länsstyrelsen JO-anmäls för Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 9 jul.

<sup>239</sup> Anonym (2012). "Polisanmälan mot Norrvikens ägarstiftelse nedlagd", *Helsingborgs Dagblad*, 9 jul.

<sup>240</sup> Riksantikvarieämbetet (2012). Fråga om Norrvikens trädgårdar som riksintresse för kulturmiljövården. Fråga till länsstyrelsen från Riksantikvarieämbetet 2012-09-12, dnr. 335-3161-2012 [opub.].

ta över driften av trädgårdarna.<sup>241</sup> I oktober JO-anmälde NTS återigen kommunen och länsstyrelsen. Denna gång gällde det att länsstyrelsen misskött tillsynen av området med vattensalamandern, i vilket NTAB utfört markarbeten. Länsstyrelsen anmälades också för bristande tillsyn av stiftelsen och att de inte agerat då stiftelsen, enligt NTS, misskött både ekonomi och trädgård. Även NTS ansåg detta medvetet skulle ha försatt stiftelsen i en situation som tvingade dem att sälja. Kommun anmälades återigen för jäv då politiker med kopplingar till Peab skulle ha deltagit vid beslutsfattandet kring Norrvikenområdet.<sup>242</sup>

I november beslutade en statsåklagare att utreda försäljningen av Norrviken, då den blivit anmäld tre gånger. Den tredje anmälan kom in till Riksenheten för korruption i september 2012, inskickad av NTS. Anmälan gällde ifall stiftelsen sålt Norrviken till underpris till Lilla Båstad och ifall stiftelseledamöterna och politikerna som varit med och tagit beslut suttit på dubbla stolar.<sup>243</sup>

I ett yttrande ställde sig länsstyrelsen positiv till frågan om att förklara trädgårdarna som riksintresse för kulturmiljövården, eftersom trädgårdens kulturmiljövården inte rymdes i de befintliga riksintressena. Den här gången pågick det inte heller någon planprocess i området.<sup>244</sup>

#### *Lilla Båstad skrotas och stiftelsen begärs i konkurs*

Den 12 december 2012 kom ett tämligen oväntat besked. På en presskonferens meddelade Lilla Båstad att de lade ner sitt projekt. Enligt dem hade de satt en tidsram på två år, som då var nära sitt slut. Förutsättningarna hade ändrats under denna tid och när länsstyrelsen ställt sig positiva till att göra Norrviken till riksintresse för kulturmiljövård, menade de att detaljplanen inte kanske inte skulle kunna ändras för området (och därmed omöjliggöra Lilla Båstad-projektet).<sup>245</sup>

Den 14 december meddelade statsåklagaren att förundersökningen mot Lilla Båstad lades ner, eftersom försäljningen av Norrviken inte hade gått igenom.<sup>246</sup>

År 2013 inleddes med att stiftelsen skickade in en ansökan till Helsingborgs tingsrätt om att försätta dem i konkurs. Konkursbeslutet kom den 3 januari. I konkursansökan skrev ledamöterna att försäljningen till Lilla Båstad varit vilande i avvaktan på att permutationen skulle vinna laga kraft. Trädgårdarnas verksamhet hade finansierats genom ett förskott på köpeskillingen och att Lilla Båstad under senare tid arrenderat trädgårdarna. Pga. överklagandena kring permutationen samt länsstyrelsens positiva inställning till riksintresset, valde Lilla Båstad att dra sig ur affären. Därför menade stiftelsen att de inte kunde fullgöra sina ekonomiska åtaganden, eftersom köpeskillingen, som var en tillgång för stiftelsen, förvandlats till en skuld. Stiftelsens skulder hade helt enkelt överstigit deras tillgångar.<sup>247</sup>

---

<sup>241</sup> Lind, E. (2012). "Trädgårdssällskapet vill ta över Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 10 jul.

<sup>242</sup> Malmros, E. (2012). "Bristande tillsyn av Norrviken JO-anmäls", *Helsingborgs Dagblad*, 17 okt

<sup>243</sup> Malmros, E. (2012). "Korruptionsutredning kring Norrvikenaffären", *Helsingborgs Dagblad*, 6 nov.

<sup>244</sup> Länsstyrelsen i Skåne Län (2012). Yttrande angående Riksantikvarieämbetets fråga om Norrvikens trädgårdar som riksintresse för kulturmiljövården. Yttrande: 2012-11-08, dnr. 408-22650-12 [opub.].

<sup>245</sup> Glantz, R. (2012). "Norrvikenplanerna skrotas", *Helsingborgs Dagblad*, 12 dec.

<sup>246</sup> Anonym (2012). "Inget mutbrott i Lilla Båstad-affären", *Helsingborgs dagblad*, 14 dec

<sup>247</sup> Helsingborgs tingsrätt (2013). Konkursbeslut för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. 2013-01-03, målnr. K31-13 [opub.].

Lilla Båstads utträde ur Norrvikenförsäljningen blev dödsstöten för den ekonomiskt tyngda stiftelsen. Stiftelsen såg inga möjligheter att driva trädgården vidare. Stiftelsen var vid konkursen skyldiga Lilla Båstad 2,28 miljoner kr som förskott på köpeskillingen samt 1,2 miljoner i lån och arrende.<sup>248</sup>

Det fanns således ett ingånget köpekontrakt med Lilla Båstad AB, vilket gjorde Lilla Båstad till ägare av Norrviken ifall de skulle välja att fullfölja köpet. Konkursen hade upplöst stiftelsens stadgar, vilket således underlättade en försäljning.<sup>249</sup> I februari 2013 kom beskedet att Lilla Båstad köper Norrviken.<sup>250</sup> Genom en konkursförsäljning stod Lilla Båstad den 1 februari som ägare till Elestorp 6:6, för ett pris på 7 800 000 kr.<sup>251</sup>

Den 15 april beslutade RAÄ att peka ut Norrviken som riksintresse för kulturmiljövården.<sup>252</sup> Motiveringen bakom beslutet löd:

"Områdets kulturlandskap återspeglar genom sitt innehåll, särskilt tydligt och mångsidigt, hur sociala och estetiska ideal påverkats av och påverkat samhällsutvecklingen under mer än 100 år. Trädgårdsanläggningen med omgivning bildar sammantaget ett rekreationslandskap som präglats av internationella och nationella influenser såväl som lokala förutsättningar och traditioner. Norrvikens trädgårdar har sedan lång tid varit ett attraktivt besöksmål och studieobjekt samt spelat en framträdande roll som förebild för andra trädgårdsanläggningar runt om i landet. Området återspeglar Skånes kulturmiljöprofil (kusten och folkrörelserna) och utgör en kulturhistorisk landskapstyp som inte finns representerad bland de riksintressen för kulturmiljövården som tidigare utpekats i länet."<sup>253</sup>

Kort efter RAÄ:s beslut uttalade sig Lilla Båstad kring riksintresset. Projektledaren Bo Nilsson påtalade att Lilla Båstad-planen stod kvar, men att det inte skulle vara något konstigt med att de får ta hänsyn till beslut och förordningar under tiden man utvecklar och förvaltar området. De kvaliteter som pekas ut som värdefulla i riksintresset ska beaktas i framtagandet av en ny detaljplan.<sup>254</sup>

Lördagen den 8 juni 2013 öppnar Norrvikens trädgårdar för säsongen.<sup>255</sup> Dock för första gången sedan 1970-talet av en ny ägare.

### 5.5.3 Intervjusvar kring om Norrviken och Lilla Båstad

Hur skulle du sammanfatta din inställning till Lilla Båstad-projektet?

---

<sup>248</sup> Kontrollbalansräkning per 2012-12-21 för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar [opub.].

<sup>249</sup> Malmros, E. (2013). "Norrviken försatt i konkurs", *Helsingborgs Dagblad*, 3 jan.

<sup>250</sup> Malmros, E. (2013). "Lilla Båstad köper Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 5 feb.

<sup>251</sup> Uppgifter från Lantmäteriets inskrivningsdel [opub.].

<sup>252</sup> Riksantikvarieämbetet (2013). Utpekande av område av riksintresse för kulturmiljövården - M 36 Norrvikens trädgårdar, V Karup sn, Båstads kommun, Skåne län. Beslut 2013-04-15, dnr. 3.5.1-3161-2012 [opub.].

<sup>253</sup> " Riksantikvarieämbetet (2013). Utpekande av område av riksintresse för kulturmiljövården - M 36 Norrvikens trädgårdar, V Karup sn, Båstads kommun, Skåne län. Beslut 2013-04-15, dnr. 3.5.1-3161-2012 [opub.].

<sup>254</sup> Lind, E. (2013). "Planen för trädgårdarna står kvar", *Helsingborgs Dagblad*, 18 apr.

<sup>255</sup> <http://www.norrvikenstradgardar.se/> [2013-05-13]



"Om jag nu ser det ur kommunens synvinkel, så är det ju att förstöra ett väl inarbetat varumärke. I Båstads kommuns varumärke kan man säga att där är tennis, det är kusten med baden och det är Norrviken. Det är de tre viktiga punkterna, som bildar Båstads varumärke. Så ska de sälja bort det till ett underpris för att det ska bebyggas och bli hantverksby, studentbostäder, seniorbostäder och restaurang. Det kommer inte att dra turister. Kommunen är en idiot som säger ja till detta. Själva Norrviken är något alldeles unikt och det ska man inte förstöra, det ska man inte bebygga. Det ska man utveckla. Det är underbart. Men även om man inte är trädgårdsintresserad så menar jag att förstöra en viktig del av Båstad, som rätt skött skulle kunna betyda kolossalt mycket för Båstads turistnäring."  
NTS

Marken eller trädgården har väl sålts eller håller på att säljas för 7,8 miljoner. Vad tror du att marknadspriset skulle vara? En uppskattning?

"Ja, jag är ju inte mäklare, jag kan säga såhär: det här nybyggda huset bakom mig här är till salu för 8,9 miljoner. Det är ju något skumt. /.../ Om en stiftelses tillgångar ska säljas, så ska det vara till marknadsmässigt pris. Det ska ut på öppna marknaden och det har ju inte skett här. Du vet hur de har fifflat. De har ju tagit lån av Erik Paulsson, så han har ju kommit in i Norrviken, bakvägen." NTS

Hur skulle du beskriva din relation till Norrvikens trädgårdar?

"/.../ Det finns ju de som har beskrivit vilka varumärken kommunen har och då har man sagt att det är tennisen, det är baden och det är Norrvikens trädgårdar. Så jag tycker de är viktiga för kommunen. Men det har ju satts till sin spets nu den sista tiden genom att man försöker slumpa bort dem till 'kompisar'. Mina skäl att ge mig in i det här är två: (1) att jag tycker trädgårdarna är viktiga för kommunen, vilket kommunen inte tycker själv av någon anledning, eller ledande i kommunen, och (2) att det min själ inte får gå till på det viset." KF

Varför, tror du, man väljer att försöka exploatera Norrviken så pass många gånger? Vad är det bakomliggande?

"Peab här och deras uppbyggnad av ett företag från att ha tömt latriner för 50 år sedan för två grabbar fram till idag, är ju en framgångssaga i stil med IKEA. Det är deras jobb. Men de gör ju inte någonting utan att tjäna pengar på det. Så när det kom på tal att de skulle rädda Norrvikens trädgårdar, så var det ju inte det som det gick ut på. Utan här fick man ju billig mark för att kunna exploatera och sedan sälja dyrt och tjäna pengar på." KF

Hur var din inställning till Lilla Båstad-projektet i början?

"Det presenterades på ett kommunfullmäktigemöte. De enda som får komma och presentera sina projekt på kommunfullmäktige är bröderna Paulsson. Min första tanke var 'Wow, vad häftigt'. Men det fordrades egentligen bara natten

därpå då jag tänkte: 'Vad fan har det gett sig på? Nej! Det här kan jag inte gå med på'. Men sen om man frågar på byn här om att de ska bygga där ute så säger de: 'Det är väl bra'. Sedan när man visar att de vill bygga på allt så säger de: 'Att det hade jag ingen aning om. Är det så mycket?'. Så det har liksom inte spridit sig på byn." KF

Om du spontant skulle värdera tomten, vad skulle den vara värd?

"Med en ny detaljplan som tillåter byggnation så är den värd 100 miljoner. En vanlig villatomt utmed kuststräckan går på 2-3 miljoner. Och här får ju plats 200 tomter..." KF

Varför har det skett så många exploateringsförsök av just Norrviken?

"Det har ju alltid varit ekonomiska bekymmer, men det ska det ju vara, höll jag på att säga. Det är ju ingen som kan räkna med att trädgårdsanläggning ska gå med vinst. Det ska naturligtvis gå ihop. Det har det ju gjort med hjälp av inträden, sponsring och lite gåvor och sådär. Det är fullt okej. Det har ju gått ända fram tills för tio år sedan eller något sån't där. Men därefter har det blivit rätt stort inflytande i styrelsen av personer som har knytningar till Peabsfären. Jag tror inte att det var lika mycket innan. /.../ Jag tror att inblandningen mellan politiskt inflytelserika personer, trädgårdarna och Peabsfären har nog ökat de sista tio åren. Tror jag." KF

Tidigare, som jag har förstått det som, skedde en del verksamheter på Norrviken som fungerade som ekonomiska incitament, men att de har tagits bort och flyttats till hamnen?

" Ja, om man nu tror att det här har förberetts för tio år sedan, att detta ska övergå i Peabsfären, så är det rätt smart att låta det gå rätt dåligt här [i Norrviken] och att låta de aktiviteter som fanns här flytta ner till hamnen. Det är kanske inte så mycket. Det är kanske tre stora evenemang som har flyttats. Andra har bara försvunnit. Det fanns ju den här berömda Classic Car Show som säkert drog 30 000 besökare på en dag, för några år sedan. Det var innan jag kom hit, men de har inte varit godkända eller välkomna längre. Det fanns i fjol ett par, tre som ville komma hit, men inte fick. Det var inget arrangemang alls under den här sommaren som gick. Så det beror på hur konspiratoriskt lagd man är. Ville man, så kan man mena att det här ska gå så jävla dåligt så att 'vi tar över det'." KF

## 6 Diskussion och avslutning

### 6.1 Båstad som fritidshuskommun/-region

Båstads kommun har sedan början av 1900-talet dominerats av turism, både traditionell såväl som fritidshusbaserad. Denna tendens har sannolikt sin grund i borgerlighetens badliv samt Ludvig Nobels investeringar på orten. Detta har tillsammans skapat tre signa för Båstad: bad, tennis och golf. Genom statliga kampanjer har exklusiviteten i fritidshusturismen emellertid avtagit, vilket möjliggjort för fler samhällsklasser att ha fritidshus i kommunen. Frågan är dock om Båstads kommun är en typisk fritidshuskommun?

Utifrån det empiriska material som presenterats, bekräftas ett sådant påstående till allra största del. Müllers begrepp "*hot spots*" blir här fruktsamt. En hot spot karaktäriseras av: (1) stor efterfrågan och därmed priser på bostäder (större än utbudet); (2) ett naturgeografiskt kvalitativt landskap; (3) möjligheten till fritidsaktiviteter; (4) relativ lokalisering i förhållande till storstadsregion; samt (5) status. Båstad stämmer in på alla dessa kriterier. Medelvärde på taxeringsvärden samt köpeskillingen för både permanent- och fritidshus korrelerar i Båstad. I regel är bostadspriserna dubbelt så höga i Båstads kommun jämfört med Riket i stort. Fritidshusen är i regel dessutom dyrare än permanenthusen. Detta beror på en stor efterfrågan på fastigheter av kapitalstarka personer (därmed inte sagt att det bara är överklass som är i Båstad), vilka har råd att bjuda över varandra. Intresset för att bo i Båstad är alltså mycket stort. Med tanke på prisutvecklingen i Båstad kan kapitalplacering i fastigheter vara lukrativt, vilket kan inbjuda till spekulation. Att detta händer i en landsbygdskommun är ganska anmärkningsvärt. Båstad har på detta sätt mer gemensamt med Stockholms innerstads platsbrist och fastighetspriser, än med andra landsbygdkommuner.

Att påstå att landskapet i Båstads kommun har många kvaliteter, borde inte vara kontroversiellt. Bjärehalvön är till tre fjärdedelar omringat av vatten och tillsammans med Hallandsåsens kuperade terräng, utgör detta sannolikt en lokaliseringfaktor för fritidshusturism. Inte minst kommunen själva, i reklam och planer, framhåller dessa kvaliteter. Det faktum att länsstyrelsen skyddat områden i både naturreservat och riksintresse för kustzon, stärker detta. Landskapet skapar också möjligheten till olika fritidsaktiviteter. Förutom att Bjärehalvön är en av världens mest golfbanetäta regioner, finns möjlighet till bl.a. segling och tennis.

Lokaliseringen av Båstads kommun är däremot inte perfekt i förhållande till Stockholmsregionen, till vilken kommunen har starka band. Dock är avståndet till Malmö-Lund-regionen inom ett helgpendlings-avstånd. Avståndet till Stockholm

torde skapa en ökad konsumtion hos fritidshusturisterna, något som är gynnsamt för kommunens ekonomi.

Den femte punkten, status, stämmer också in på Båstad. Båstad utgör ett centrum för affärs- och kändiseliten under sommaren, i synnerhet under tennisveckan. Statusen har troligen koppling till ovanstående faktorer. Jag menar hur som helst att tennisveckan är ett tecken på ett skapande av en kunskapsinfrastruktur mellan kommunens näringsidkare och fritidshusturisterna. Detta är bra sätt för kommunen och dess företag att dra nytta av fritidshusturismen.

Vid en jämförelse med exemplet från Torrevieja i Spanien har Båstad en ännu större andel osynlig befolkning i form av fritidshusturister. Enligt kommunens egna uppskattningar utgör den permanenta befolkningen endast 23 procent av den totala sommarbefolkningen på 60 000, vilket kan jämföras med Torreviejas 27 procent. Båstad är därför en ännu mer extrem brännpunkt för fritidshusturism.

Även de demografiska tendenserna speglar Båstad som fritidshuskommun. Här är både in- och utflyttningen stor. Utflyttningen av ungdomar gör att andelen 20-30-åringar i kommunen är klart underrepresenterade. Huruvida dessa flyttar pga. de höga fastighetspriserna går inte att säga säkert. Troligtvis lockas dessa av stadens arbets- och utbildningsmöjligheter, därför kan man inte belägga kommunens fastighetspriser som push-faktorer. Istället är städers pullfaktorer en troligare infallsvinkel. Huruvida de höga fastighetspriserna skapar svårigheter för unga människor att flytta tillbaka är dock mer intressant. Inflyttningen till Båstad sker i betydligt större utsträckning av människor som är äldre än 55 år, än av de som är yngre. Dessa är sedan länge etablerade på bostadsmarknaden och har en stor del av sina karriärer bakom sig, vilket troligen gör dessa betydligt ekonomiska starkare än de unga. Sett till födelsetalen kan Båstads oproportionerliga befolkningspyramid samt ökande medelålder utgöra en förklaring. Den stora andelen äldre medför att fertiliteten i kommunen är låg. Befolkningen hålls inte uppe av att människor skaffar barn, utan av en inflyttning (i första hand äldre). Tillsammans med den höga efterfrågan på fritidshus kan pensionärerna varit delaktiga i en rural gentrifieringsprocess av Båstads kommun.

Kommunen framhäver själva att målet är att Båstad ska leva året om samt att deras viktigaste mål är att öka antalet barnfamiljer, liksom befolkningen i stort. Detta stämmer överens med Müllers tes om att kommuner vill ha en ökad officiell befolkning för att få ökade anslag från staten. Kommunen har även försökt lösa detta genom kommunala villatomter, som med dess billiga pris, ska locka till sig permanentboende. Detta kan kopplas till Gallent et al. och deras planeringsramverk för fritidshuskommuner. Genom att erbjuda billigt permanentboende, kan även mindre kapitalstarka personer bo kvar.

## 6.2 Norrvikenkonfliktens aktörer

I Norrvikenkonflikten har ett antal aktörer kunna urskönjas, som på olika sätt är inblandade. Aktörerna kan bestå av flera enheter. Den ekonomiska sfären består av Peab-anknutna bolag; de må vara flera juridiska personer, men deras mål är

gemensamt. I övrigt finns Båstads kommun, ideella föreningar samt staten. Aktören staten är också i form av flera enheter, i detta fall länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet. Alla aktörer drivs av någon form av mål eller intresse. Detta intresse kommer att ha ett utslag i rummet (se figur 6.1).

#### *Båstads kommun*

Enligt översiktsplanen är Båstads kommuns mål att göra kommunen levande året om. Därför vill kommunen stärka permanentboende i förhållande till fritidsboendet, med en årlig befolkningstillväxt på 100 personer. Primärt vill kommunen att yngre barnfamiljer ska flytta in. Även tillväxten i sysselsättning och arbetstillfällen betonas. Dessa typer av tillväxt strävar de flesta kommuner efter; för ekonomisk tillväxt är utflyttning inte särledes gynnsamt och motsatsvis är ekonomisk stagnation inte gynnsamt för befolkningsnivån. Vidare ska markanvändningsprincipen utgå från de befintliga natur- och kulturmiljövärdena. Dessa är viktiga för Båstad och deras betydelse för Båstads framväxt som turistort ska inte föringas. Frågan är då, om eventuella inflyttare lockas att bo nära havet i ett naturgeografiskt känsligt område, är kommunen då beredd att bortse från denna princip? Enligt kommunen finns det ett stort utvecklingstryck för orten. För att möta denna, är det logiska att Båstads centralort expanderar mot Norrviken, pga. det annars så kuperade landskapet. Kommunen har förvisso i flera plandokument uttryckt en önskan om att bevara Norrviken, men att det måste fungera ekonomiskt. Anledningen till att kommunen drog tillbaka sitt ekonomiska stöd till Norrviken går bara spekulera i. En rimlig tanke är att kommunens ekonomi är så pass undergrävd pga. serviceförsörjning till kommuns majoritet av icke-skattebetalande fritidshusturister. Antagligen finns det då viktigare saker att prioritera i kommunen än att bevara en trädgård? Peabs och Lilla Båstads idéer kan på detta sätt utgöra en kompromiss för kommunen. Trädgårdarna bevaras till en viss del, samtidigt som orten expanderar och satsningar görs på både boende och företagande. Lilla Båstad-projektet borde därför vara ett plussummespel för kommunen och Peab. Kommunen kan tjäna på utvecklingen i det långa loppet, vilket också Peab kan göra i direkta ekonomiska termer. En fråga kvarstår dock: om trädgårdarna skulle betyda så pass mycket för Båstads turistnäring som intervjupersonerna menar; varför vill kommunen då bygga bort en turistanläggning? Troligen är Båstads kommuns varumärke så pass starkt att det klarar sig utan Norrviken i sin nuvarande form, samtidigt som kommunen ser en stark potential i Lilla Båstad-projektet.

#### *Norrvikens Trädgårdssällskap*

NTS verkar ha ett övergripande mål, nämligen att villkorslöst bevara trädgårdarna. Det är detta som är deras uttalade mål, vilket också lyser igenom i det faktum att de överklagat de planer som tillåtit någon som helst bebyggelse, liksom anmält exv. stiftelsen och kommunen. Överklagandena gäller i synnerhet den planerade bebyggelsen på lågplatån, alltså NTAB:s Norrvikens Kust. Helst av allt skulle NTS göra Norrviken till det område det var från början, dvs. Elestorp 6:4 och därmed låta trädgårdarna uppta det område som det ursprungligen gjorde. I brist på empiri om hur trädgårdarna fungerade under Nordstjernans inflytande, är

det svårt att spekulera i om det förekom ekonomiska problem under denna tid. Problemen kom hur som helst tillbaka när stiftelsen tog över. Att en trädgård ska gå med vinst är naivt, men frågan är om NTS saknar insikt i hur ekonomin fungerar i verkligheten? Eller är det så att NTS är helt enkelt så konservativa att de vill bevara Båstad som det är och inte låta Båstad utvecklas mot att bli en liten "stad"? Detta i likhet med fritidshustristers och första generationens inflyttades negativa inställning till investeringar och exploateringar, vilket nämndes i teoriavsnittet? På samma sätt vill kanske därför NTS att Norrviken ska vara som det var fram till 1970-talet? Eller är det som Erik Paulsson uttrycker det att motståndarna till Lilla Båstad lever i det förgångna? NTS verkar dock ha en mängd idéer om hur Norrviken skulle kunna fungera rent ekonomiskt, vilket inte minst framgår i Nordfjells utvecklingsplan. Det verkar emellertid som om trots dessa konkreta idéer, är det ingen som velat ta fasta på dem. Därför kan det anas en skillnad i aktörernas intressen. Uttalat vill alla bevara trädgårdarna, men NTS:s idéer på faktiskt hur det skulle gå till, är det ingen som vill förverkliga.

### *Staten*

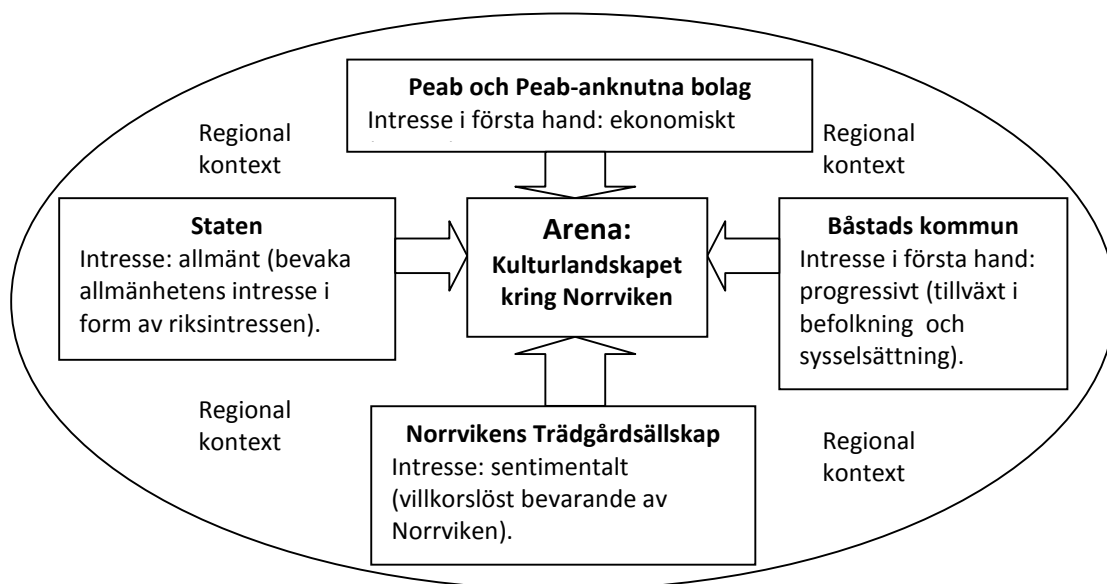
Länsstyrelsen har som uppdrag att bejaka allmänna intressen i den fysiska planeringen. Dessa kan hotas om planeringen bara sker på kommunal nivå, ifall kommunens mål står i motsatsförhållande till dessa intressen eller värden. Vad gäller Norrviken har det framförallt kretsat kring riksintresset för kustzon. Från och med 2013 ska de också bevaka riksintresset för kulturmiljövård. Vilken begränsning detta medför är det svårt att sja om, men länsstyrelsen har godkänt planer som faktiskt ger möjlighet att bebygga kuststräckan på den nedre platan. Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet har inga ekonomiska intressen i detta, utan representerar istället Sveriges allmänna intresse. Anser inte kommunen att det är viktigt med kulturmiljövärden eller att kusten hålls fri från fritidshus, är det upp till staten att reglera detta. Istället för ekonomisk tillväxt vill de statliga aktörerna, genom övervakande av planeringen, skapa ett diversifierat och till viss del bevarat kulturlandskap i Skåne och Sverige. Därför är kommunens och Peabs olika tillväxtmål underordnade statens mål.

### *Peabsfären*

Peabs inblandning kring Norrviken är komplicerad. Att vissa delar av Norrvikenområdet hamnade i NCC:s ägo från första början borde vara startskottet för detta. Båstad är hemmaplan för Peab, vilket torde medföra ett större engagemang från dessa jämfört med NCC. Peab har gjort mycket för Båstad, men vad de egentligen vill med Norrviken är oklart. Retoriken har ju varit att bevara trädgårdarna, något som kan ske genom att exploatera delar av området (lågplatan). Denna idé har dock upprört NTS, som vill att allt ska vara som det var. Det går inte att bortse från ett faktum: Oavsett vilken agenda Peab har, så är det ett företag det är frågan om. Ett företags övergripande mål är att gå med vinst. Med tanke på att Peab omsätter 14 miljarder kronor, borde dessa ha en viss vetskap om hur man gör investeringar och tjänar pengar. Trots att Peabs syfte att bevara trädgårdarna är nobelt, är det fortfarande underordnat kapitalackumulation. NTAB:s idéer om exploatering för att återinvestera i trädgårdarna är ett uttryck för

detta. NTAB har dessutom visat sig vara affärsinriktade genom försäljningen av den tomt som senare blev camping. Vinstmarginalen på 1500 procent, visar på att åtminstone NTAB vet hur man gör goda affärer. Om man låter sig vara lite pragmatisk är det möjligt att strategin med att exploatering för att kunna bevara skulle gynna trädgårdarna och kunna hålla dem just bevarade. Effekten av exploateringen skulle vara god, oavsett om Peab-företagen i första hand ser det som ett sätt att tjäna pengar. Vidare kan man fråga sig varför NEAB hade köpt upp så mycket mark i området, om de inte hade haft en plan? Norrvikenområdet är troligen för värdefullt för att inte låta sig exploateras.

Kommunen tjänar troligen på Peabs satsningar. Peab utför en utbyggnad av Båstad, vilket kan vara ett incitament för tillväxt i både befolkning och ekonomi. Kontentan av detta är att pga. detta ruralt gentrifierade område i form av Norrviken, inser Peab att trädgårdarna absolut kan ha ett värde, men området är alltför dyrbart för att bara vara för detta ändamål. Ska denna kanske viktiga anläggning ur turism- och kultursynpunkt finnas kvar, måste den ekonomiska verkligheten få säga sitt, t.ex. genom att det byggs lägenheter eller hotell i eller i anslutning till trädgårdarna. En annan fråga är dock huruvida bröderna Paulsson har haft en personlig vendetta för Norrviken? Att Mats Paulsson försvinner ur konflikten och efterföljs av brodern Erik, vittnar om en familjär envishet. Detta har sannolikt skapat bilden av att bröderna har delat upp området mellan sig. Jag tror emellertid att de först och främst vill tjäna pengar, men att de också, på sina egna sätt, ser chansen att bevara trädgårdarna samtidigt som detta gynnar kommunen. Även här är det frågan om ett plussummespel, men som de ivriga förspåkrarna för bevarande, i form av NTS, vägrar acceptera.



**Figur 6.1:** Modell över aktörernas divergerande intressen i rummet.

**Källa:** Skapad av författaren.

### 6.3 Fritidshusturism - ett fruktsamt sätt att undersöka markkonflikter?

Finns det ett samband mellan Norrvikenkonflikten och Båstad som fritidshuskommun? Ett par faktorer styrker ett sådant samband. Till att börja med har kommunen uppmärksammat problemen som uppstår i fritidshuskommuner i allmänhet och hot spots i synnerhet (utan att använda denna terminologi). Kommunens överordnade mål är att öka permanentbefolkningen, vilket kan ske genom och vara ett resultat av skapandet av fler arbetstillfällen i kommunen. Lilla Båstads investeringar är därför troligen attraktiva.

Fastighetspriserna i kommunen är mycket höga. Norrviken, belägen på en flack platå precis vid havet, i anslutning till Båstad är lokaliseringsmässigt optimal. I ett sådant område vill människor bo enligt kommunen. Ifråga om markanvändning blir bostäder och företagsbyar mer lukrativa för kommunen, än att bara låta marken användas till en trädgård med ekonomiska problem. Att Norrviken är eller åtminstone har varit en turistmagnet spelar ingen större roll. Kommunen har via sin status och rykte sannolikt inga problem att locka turister ändå. Landskapet är kuperat och i mångas ögon vackert. Det är en av grunderna till Båstads framväxt som turistort, men likväl en faktor bakom platsbrist. Valet för kommunen står mellan att stötta en ekonomiskt trängd trädgård i en av de tänkbara expansionszonerna, eller låta bolag få investera i utbildning, bostäder och företagande. Detta val när kommunen har en mycket stor osynlig befolkning som bara temporärt är i sina fritidshus. Kalkylen för kommunen borde vara ganska enkel. Kommunen har mer att vinna på Peabs planer än på att bevara ett kulturarv. Att staten ser detta utifrån ett större perspektiv skapar divergens mellan kommunal och central nivå. Kapitalet får alltså överhanden på den kommunala nivån, vilket säkert kan bekräfta teorierna kring framväxten av ett elitlandskap. Golf värderas högre än jordbruk. Företagande värderas högre än kulturvården.

Vad teorier kring fritidshus inte förklarar är Peabs förankring i kommunen. Peab är ett kolossalt bolag, vars närvaro inte andra fritidshusregioner har. Hade samma utveckling skett om inte Peab fanns i regionen? Det är svårt att svara på. Även andra vinstdrivande företag skulle kunna uppmärksamma utvecklingspotentialen vid Norrviken, men frågan är hur mycket inflytande ett sådant bolag skulle kunna ha i kommunen? Detta kan återspegla ett demokratiproblem. I en så pass liten kommun som Båstad med ett så pass stort företag som Peab, kan kommunpolitiken inte riktigt fungera i verkligheten. Då många känner varandra och har kopplingar till Peab, är det svårt för kommunens institutioner och dess förtroendevalda att vara helt objektiva och lösgjorda från Peabsfären. Inte för att kommunen är korrumpierad, men för att det kommunala självstyret inte alltid fungerar i praktiken, eftersom folk i en liten kommun känner varandra eller är anställda i samma företag.



## 6.4 Slutsatser - vad Norrvikenkonflikten beror på

Efter att ha definierat fritidshuskommunens Båstads egenskaper, Norrvikenkonfliktens aktörers respektive mål och relaterat konflikten till teorier kring fritidshus, kvarstår en sak: att svara på varför Norrvikenkonflikten har uppstått.

Jag vill belysa tre faktorer: (1) oenighet i Norrvikens framtid; (2) tomtklyvningen 1972 då privata intressenter kom in i Norrvikens omnejd; samt (3) Båstad som fritidshuskommun. Oenigheten mellan aktörerna kring hur Norrvikens framtid ska se ut diskuterades i avsnitt 6.2. Mellan aktörerna har det förvisso, i alla fall på pappret, funnits ett brett konsensus att trädgårdarna skulle bevaras och utvecklas. Hur detta skulle ske i praktiken har dock aktörerna tvistat om. Medan Peabsfären vill exploatera delar av området för att kunna investera och på så vis bevara står i stark kontrast till NTS:s vilja att bevara trädgårdarna som de var fram till 1970-talet. Länsstyrelsen ser på det allmännas bästa för att bevara riksintressen, oberoende om detta gynnar kommunen eller inte. Slutligen har kommunen också uttalat sig att vilja bevara Norrviken, men har inte varit beredda att stötta denna själv. Istället har de blickat mot Peab om att få dessa att exploatera och investera. Målet för aktörerna är snarlikt, men medlen skiljer.

Grunden till konflikten kan härledas till början av 1970-talet då Nordstjernan drog tillbaka sitt engagemang i Norrviken. Den tomtklyvning som gjordes då i Elestorp 6:6 resp. 6:4, var startpunkten då privata intressen kom in i Norrvikenområdet. Med tanke på kommunens fastighetspriser, i synnerhet vid kust och utsiktslägen (Norrviken har både och) är det sannolikt att klyvningen var en ekonomisk kompromiss för Nordstjernan. Att skydda trädgårdarna genom stiftelsen, samtidigt som man behöll en stor del värdefull mark. Intresset att bebygga Elestorp har sedan dess varit konstant, vilket inte är konstigt sett till den potentiella ekonomiska avkastningen. När sedan Peab kom in i området via arrendebolaget NTAB, intensifierades denna önskan.

Den avslutande faktorn är att Båstad är en fritidshuskommun. Denna egenskap sätter spelreglerna för Norrvikenkonflikten. De höga fastighetspriserna i detta läge, liksom Båstads potentiella utveckling i och med en exploatering av Norrviken står i kontrast mot trädgårdarnas bevarande. En tomt med sådana optimala egenskaper (platt, vid kusten, naturligt expansionsområde för Båstad etc.) är troligen helt enkelt för dyrbar både i ekonomiska termer och i kommunens utvecklingspotential för att *bara* vara en trädgårdsanläggning. Här i går åsikterna mellan aktörerna isär, vilket är grunden för en unik markkonflikt i en unik region. Konflikten är inte över och vad Lilla Båstads och NTAB:s nästa steg är, kommer sannolikt att väcka nya känslor samtidigt som kommunen bara vill utvecklas åt "rätt håll". En avslutande fråga: är det egentligen rätt att en kommun tvingas exploatera ett kulturarv och låta sin utveckling styras av att en privilegierad del av samhället ska kunna ha både ett first och ett second home?

## 6.5 Sammanfattning

Uppsatsen "*En trädgård med ogräs?*" syftar till att granska konflikten kring den fysiska planeringen av trädgårdsanläggningen Norrvikens trädgårdar i Båstads kommun. Då anläggningen är belägen i en kommun som är dominerad av fritidshus och fritidshusturism, undersöks konflikten i ljuset av dessa. Koncept och teorier kring fritidshus och fritidshusturism samt dess påverkan på regionen utgör ett teoretiskt ramverk i uppsatsen.

Metoden är kvalitativ och bygger på en litteratur- och dokumentstudie samt två semistrukturerade djupintervjuer. Metoden bygger på både en induktiv resp. en deduktiv ansats. Den induktiva grundar sig på att insamlad empiri ligger till grund för konfliktorsakerna. Den deduktiva syftar till att undersöka förklaringsvärdet på teorier kring fritidshus på konflikten.

Den regionala kontexten definieras ifråga om demografi, ekonomi, geografi och kommunens egna inställning till förutsättningar och utveckling.

Fallstudien av Norrvikens trädgårdar beskriver att denna grundlades under början av 1900-talet. Pga. ekonomiska bekymmer såldes den under 1940-talet till rederiet Nordstjernen. Under 1970-talet valde rederiet att dra tillbaka sitt engagemang, varpå de klöv fastigheten. Den delen med själva trädgårdarna donerades till en nybildad stiftelse (Elestorp 6:6), medan Nordstjernen behöll området runtom (Elestorp 6:4). De ekonomiska bekymren fortsatte prägla trädgårdarna, medan byggbolag intresserade att bygga hotell och bostäder på den angränsande fastigheten. Detta tilläts i planer från 1980-talet, men realiserades inte. För att säkerställa driften av trädgårdarna grundades arrendebolaget Norrvikens Trädgårdar AB. Ägandet för arrendebolaget togs över av den ena grundaren av byggbolaget Peab Mats Paulsson. Med en uttalad önskan om att bevara trädgårdarna föreslog denne ett exploateringsavtal mellan kommunen. Kapitalet som genereras genom en exploatering av Elestorp 6:4, skulle återinvesteras i trädgårdsanläggningen. Pga. överklaganden drog sig NTAB ur detta projekt och lät säga upp ett 49-årigt arrendavtal med stiftelsen. Risker för en konkurs av stiftelsen blev då överhängande. NTAB fortsatte med sina exploateringsplaner på Elestorp 6:4.

Under 2011 presenterade Peabgrundaren Erik Paulssons bolag Lilla Båstad ett förslag på ett nytt samhälle i Norrvikenområdet. Detta väckte känslor hos folk, i synnerhet hos föreningen Norrvikens Trädgårdssällskap, vilka satte sig emot all exploatering. Efter två år av överklaganden och anmälningar köpte Lilla Båstad Norrvikens trädgårdar av stiftelsen, som då gått i konkurs.

Sambandet mellan konflikten och utvecklingen vid Norrviken kan kopplas till Båstads egenskaper som fritidshuskommun. Trädgårdarna ligger i ett alltför optimalt område, både sett till fastighetspriser och kommunens önskan för att expandera och utveckla orten; något som grundar sig i den utbredda fritidshusturismen. Själva konflikten har sin grund i fastighetsklyvningen, då privata intresser i form av byggbolag fick inflytande över området.

# 7 Referenser

## Tryckta källor

### Monografier och antologier

- Améen L., Germundsson, T., Hallberg, G. & Svensson B. (1999). Det moderna landskapet växer fram. I: Germundsson, T. & Schlyter, P. (red.). *Sveriges Nationalatlas: Atlas över Skåne*. Stockholm: Sveriges Nationalatlas Förlag.
- Bohlin, M. (1982). Fritidsboendet i den regionala ekonomin. Vart fritidshusägarnas pengar tar vägen. Diss. Geografiska regionstudier nr 14.
- Boverket (2002). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering*. Karlskrona: Boverket.
- Butler, R. (1998). Rural recreation and tourism. I: Ilbery, B. *The Geography of Rural Change*. Harlow: Addison Wesley Longman Ltd.
- Cloke, P., Cook, I., Crang, P., Goodwin, M., Painter, J. & Philo, C. (2009). *Practising Human Geography*. London: SAGE Publications Ltd.
- Clout, H.D. (1977). Résidences Secondaires in France. I: Coppock, J.T. (red.). *Second Homes: Curse or Blessing?*. Oxford: Pergamon Press Ltd.
- Coppock, J.T. (1977). Second homes in perspective. I: I: Coppock, J.T. (red.). *Second Homes: Curse or Blessing?*. Oxford: Pergamon Press Ltd.
- Eriksson, K. (2011). *Vår Bjäre historia i bild*. Båstad: Bjäreförlaget.
- Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second Homes. European Perspectives and UK Policies*. Aldershot: Ashgate Publishing Ltd.
- Germundsson, T. (2010). Det förflutna landskapet som samtida resurs - det odelade kulturlandskapets konsekvenser: bakgrund och inledning. I: Germundsson, T. & Sanglert, C.J. (red.). *Landskapet, förflutenheten och samtiden - uppsatser om bevarandets dilemma*. Rapporter och notiser 171. Lund: Inst. för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet.
- Gren, M. & Hallin, P. (2003). *Kulturgeografi - en ämnesteoritisk introduktion*. Malmö: Liber AB.
- Hall, C.M. & Müller, D.K. (2004). Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. I: Hall, C.M. & Müller, D.K. (red.). *Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Hall, C.M., Müller, D.K. & Keen, D. (2004). Second Home Tourism Impact, Planning and Management. I: Hall, C.M. & Müller, D.K. (red.). *Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Halseth, G. (2004). The 'Cottage' Privilege: Increasingly Elite Landscapes of Second Homes in Canada. I: Hall, C.M. & Müller, D.K. (red.). *Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Hassby, R. (1999). *Båstads historia*. Båstad: Föreningen Gamla Båstad.
- Höst, M., Regnell, B. & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. Lund: Studentlitteratur.

- Lundmark, L., Marjavaara, R. & Müller D.K. (2011) *Turismen i Sverige – branscher och aktörer*. Malmö: Liber AB, s. 130.
- Marjavaara, R. (2008). *Second Home Tourism. The Root to Displacement in Sweden?* Diss. GERUM 2008:1. Umeå: Umeå universitet, Kulturgeografiska institutionen.
- Müller, D.K. (2004). Second Homes in Sweden: Patterns and Issues. I: Hall, C.M. & Müller, D.K. (red.). *Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser (2012). *Rural Housing – Landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland*. Östersund. (Rapport 2012:05).
- Nilén, K. (2001). *Norrvikens trädgårdar i Båstad. Kulturhistorisk värdering*. Rapport 2001:42. Kristianstad: Regionmuseet.
- Nord, J. (2009). *Changing landscapes and persistent places. An exploration of the Bjäre peninsula*. Diss. Acta Archaeologica Lundensia, Series in Prima 4°, No 29. Lund: Lund University.
- Rogers, A.W. (1977). Second Homes in England and Wales: A Spatial View. I: Coppock, J.T. (red.). *Second Homes: Curse or Blessing?*. Oxford: Pergamon Press Ltd.

### **Bakgrundslitteratur**

- Flyvbjerg, B. (1998). *Rationality & Power. Democracy in Practice*. Originaltitel: *Rationalitet og magt, vol 2: Et case-baseret studie af planlægning, politik og magt*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Henecke, B. (2006). *Plan & protest. En sociologisk studie av kontroverser, demokrati och makt i den fysiska planeringen*. Lund Dissertations in Sociology 71. Lund: Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Nyström J. & Tonell, L. (2012). *Planeringens grunder. En översikt*. Tredje upplagan. Lund: Studentlitteratur.

### **Vetenskapliga artiklar**

- Casado-Diaz, M.A. (1999). Socio-demographic Impacts of Residential Tourism: a Case Study of Torrevieja, Spain. *International Journal of Tourism Research*. vol. 1. ss. 223-237.
- Chaplin D. (1999). Consuming work/productive leisure: the consumption patterns of second home environments. *Leisure Studies*, vol. 18:1. ss. 41-55.
- Gallent, N., Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2004). Second homes. A new framework for policy. *Town Planning Review*, 75 (3) 2004. ss. 287-308.
- Green, G.P, Marcoullier, D., Deller, S., Erkkila, D. & Sumathi, N.R. (1996). Local Dependency, Land Use Attitudes, and Economic Development: Comparisons between Seasonal and Permanent Residents. *Rural Sociology*, 61 (3) 1996, ss. 427-445.
- Müller, D.K. (2002). German Second Homeowners in Sweden: Some remarks on the Tourism – Migration – Nexus. *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 18 - n°1 | 2002, ss. 67-86.
- Müller, D.K. (2010). Turismgeografi eller turism? Reflektioner om utvecklingen i ett ämne. *Geografiska Notiser*, nr 2010/2. ss. 61-67.
- Hall, C.M. & Müller, D.K. (2003). Second Homes and Regional Population Distribution: On Administrative Practices and Failures in Sweden. I: *Espace, populations, sociétés*, 2003-2. Tourisme et dynamiques démographiques, ss. 251-261

Phillips, M. (1993). Rural Gentrification and the Process of Class Colonisation. *Journal of Rural Studies*, Vol. 9. No. 2, 1993, ss. 123-140.

## **Plandokument**

Översiktsplan 2008, Båstads kommun.

Detaljplan för Elestorp 6:6 m fl (Norrvikens trädgårdar) i Båstad, Båstads kommun.  
Antagandehandling 2008-09-08.

Fördjudad översiktsplan, Norrviken - Kattvik. Båstads kommun. Antagandehandling 2008-03-10.

Nordfjell, Ulf (2001). Utvecklingsplan för Norrvikens trädgårdar.

## **Svensk författningssamling**

Förordning med instruktion för Kammarkollegiet (2007). Stockholm. (SFS 2007:824).

<http://www.kammarkollegiet.se/om-kammarkollegiet>

Förordning med instruktion för Riksantikvarieämbetet (2007). Stockholm. (SFS 2007:1184).

<http://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/>

## **Opublicerat material**

Arrendeavtal från 2004 mellan Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar och Norrvikens Trädgårdar AB.  
Rosenborg advokatbyrå. Undertecknat 2004-04-20.

Arrendeavtal från 2005 mellan Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar och Norrvikens Trädgårdar AB.  
Rosenborg advokatbyrå. Undertecknat 2005-09-21.

Bilaga/Medgivande till exploateringsavtal mellan Båstads kommun och Norrviken Trädgårdar AB  
2008-09-30.

Båstads kommunfullmäktige (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-10-26, dnr. KS 367/11 -310.

Båstads kommuns samhällsbyggnadsutskott (2011). Sammanträdesprotokoll 2011-06-13.

Email till Mats Riddersporre & Thomas Romberg vid länsstyrelsen i Skåne län, skickat 2011-06-09 av stiftelseledamoten Gudrun Edh.

Exploateringsavtal mellan Båstads kommun och Norrviken Trädgårdar AB, 2008-09-30.

GBH Miljörätt (2011). JO-anmälan från Norrvikens Trädgårdssällskap 2011-05-09.

Helsingborgs tingsrätt (2013). Konkursbeslut för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar. 2013-01-03, målnr. K 31-13.

Kammarkollegiet. Allmänna Enheten (2000). Permutation av Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar.  
Stockholm. Beslut 2000-11-29, dnr. 430-12695-00.

Kammarkollegiet, Advokatfiskalenheten (2012). Permutation av Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar.  
Beslut 2012-06-27, dnr. 9.2-1568-12

Kontrollbalansräkning per 2012-12-21 för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar.

Kvalitetsinriktning för drift och investeringar i Norrvikens trädgårdar 2003-03-31.

Länsstyrelsen i Skåne Län (2005). Ifrågasatt förklaring av Norrvikens Trädgårdar som kulturresevat, Båstads kommun. Beslut 2005-07-14, dnr. 435-11110-05.

Länsstyrelsen i Skåne Län (2011). Föreläggande enligt miljöbalken gällande fastigheten Boarp 2:16 i Båstads kommun. Beslut 2011-09-01, dnr. 515-1829-11.

Länsstyrelsen i Skåne Län (2012). Yttrande angående Riksantikvarieämbetets fråga om Norrvikens trädgårdar som riksintresse för kulturmiljövården. Yttrande 2012-11-08, dnr. 408-22650-12.

Newsec Advice AB (2010). Värderingsutlåtande Elestorp 6:6 Kattviksvägen 233, Båstad. Juni 2010.

Riksantikvarieämbetet (2012). Fråga om Norrvikens trädgårdar som riksintresse för kulturmiljövården. Fråga till länsstyrelsen från Riksantikvarieämbetet 2012-09-12. Dnr. 335-3161-2012.

Riksantikvarieämbetet (2013). Utpekande av område av riksintresse för kulturmiljövården - M 36 Norrvikens trädgårdar, V Karup sn, Båstads kommun, Skåne län. Beslut 2013-04-15, dnr. 3.5.1-3161-2012.

Stadgar för Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar.

Uppgifter ur Lantmäteriets inskrivningsdel.

## **Reklam, samhällsinformation och årsredovisningar**

Båstads kommun (2011). *Bo, lev och verka året runt i Båstads kommun. 2011/2012*. Båstad. [Informationsbroschyr från Båstads kommun].

Norrvikens Trädgårdar AB (u.å.). *Prospekt Norrvikens Kust*, [Informationsbroschyr].

Peab (2009). Peab-journalen nr 1 2009.

Peab (2012). Årsredovisning för Peab AB 2011. Tillgänglig: [http://www.peab.se/global/peab/rapporter/ar\\_sv\\_11.pdf](http://www.peab.se/global/peab/rapporter/ar_sv_11.pdf) [2012-12-16]

Peab (2013). Årsredovisning för Peab AB 2012. Tillgänglig: [http://www.peab.se/Global/PEAB/Rapporter/AR\\_sv\\_12.pdf](http://www.peab.se/Global/PEAB/Rapporter/AR_sv_12.pdf) [2013-05-13]

## **Dagspress och tidskrifter (efter publiceringsdatum)**

Killberg, Eva (2004). "Enighet om planen för Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 20 jan.

Söderkvist, Pernilla (2009). "NTAB drar sig ur Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 11 maj. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2009/05/12/ntab-drar-sig-ur-norrviken/> [2013-05-20]

Lindgren, H (2011). "Norrviken ny mötesplats på Bjäre", *Helsingborgs Dagblad*, 2 mar. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/03/03/norrviken-ny-motesplats-pa-bjare/> [2013-05-13]

Lindgren, H. (2011). "50 miljoner till blivande entreprenörer", *Helsingborgs Dagblad*, 3 mar. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/03/03/50-miljoner-till-blivande/> [2013-05-13]

Söderkvist, P. (2011). "Känsligt om Norrvikenengagemang", *Helsingborgs Dagblad*, 18 apr. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/04/18/kansligt-om-norrvikenengagemang/> [2013-05-13]

Söderkvist, P. (2011) "Länsstyrelsen kritisk till Lilla Båstad", *Helsingborgs Dagblad*, 7 maj. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/05/07/lansstyrelsen-kritisk-till-lilla/> [2013-05-13]

Söderkvist, P. (2011). "Över 100 förslag på Norrviken-utveckling", *Helsingborgs Dagblad*, 4 juni. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/06/04/over-100-forslag-pa-norrviken/> [2013-05-13]

Söderkvist, P. (2011). "Stiftelseledamot lämnar Norrviken i protest". *Helsingborgs Dagblad*, 15 jun. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/06/15/stiftelseledamot-lamnar-norrviken/> [2013-05-16]

Richardsson, A. (2011). "Salamander stoppar bygge av lyxlägenheter", *Helsingborgs Dagblad*, 15 aug. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/08/15/salamander-stoppar-byggplaner-ntab/> [2013-05-12]

Richardsson, A. (2011). "Bygglov för Norrviken-hus", *Helsingborgs Dagblad*, 19 dec. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2011/12/20/bygglov-for-norrviken-hus/> [2013-05-12]

Kudo, P. (2012). "Norrvikens trädgårdar säljs", *Helsingborgs Dagblad*, 21 feb. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/02/21/norrviken-saljs-till-lilla-bastad/> [2013-05-14]

Kudo, P. (2012). "Oklart om stadgarna tillåter försäljning", *Helsingborgs Dagblad*, 23 feb. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/02/23/oklart-om-stadgarna-tillater/> [2013-05-14]

- Kudo, P. (2012). "Länsstyrelsen överväger stoppa försäljningen av Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 29 feb. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/03/01/lansstyrelsen-overvager-stoppa-av/> [2013-05-14]
- Lind, E. (2012). "Försäljningen av Norrvikens Trädgårdar polisanmäld", *Helsingborgs Dagblad*, 2 jul. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/07/02/tradgardsforsaljning-polisanmald/> [2013-05-14]
- Söderkvist, P. (2012). "Länsstyrelsen JO-anmäls för Norrviken". *Helsingborgs Dagblad*, 9 jul. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/07/09/lansstyrelsen-jo-anmals-for/> [2013-05-16]
- Anonym (2012). "Polisanmälan mot Norrvikens ägarstiftelse nedlagd", *Helsingborgs Dagblad*, 9 jul. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/07/09/polisanmalan-mot-norrvikens/> [2013-05-14]
- Lind, E. (2012). "Trädgårdssällskapet vill ta över Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 10 jul. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/07/11/tradgardssallskapet-vill-ta-over/> [2013-05-16]
- Malmros, E. (2012). "Bristande tillsyn av Norrviken JO-anmäls", *Helsingborgs Dagblad*, 17 okt. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/10/17/bristande-tillsyn-av-norrviken-jo/> [2013-05-14]
- Malmros, E. (2012). "Korruptionsutredning kring Norrvikenaffären", *Helsingborgs Dagblad*, 6 nov. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/11/06/forsaljning-av-norrviken/> [2013-05-14]
- Glantz, R. (2012). "Norrvikenplanerna skrotas", *Helsingborgs Dagblad*, 12 dec. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/12/12/norrvikenplanerna-skrotas/> [2013-05-14]
- Anonym (2012). "Inget mutbrott i Lilla Båstad-affären", *Helsingborgs dagblad*, 14 dec. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2012/12/14/inget-mutbrott-i-lilla-bastad/> [2013-05-14]
- Malmros, E. (2013). "Norrviken försatt i konkurs", *Helsingborgs Dagblad*, 3 jan. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2013/01/03/norrviken-forsatt-i-konkurs/> [2013-05-14]
- Malmros, E. (2013). "Lilla Båstad köper Norrviken", *Helsingborgs Dagblad*, 5 feb. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2013/02/05/lilla-bastad-koper-norrviken/> [2013-05-14]
- Malmros, E. (2013). "Jag lämnar detta med lättnad", *Helsingborgs Dagblad*, 6 feb. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2013/02/06/jag-lamnar-det-har-med-lattnad/> [2013-05-18]
- Lind, E. (2013). "Klartecken för Norrvikens kust", *Helsingborgs Dagblad*, 17 mar. Emma Lind. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2013/03/17/klartecken-for-norrvikens-kust/> [2013-05-12]
- Lind, E. (2013). "Planen för trädgårdarna står kvar", *Helsingborgs Dagblad*, 18 apr. Tillgänglig: <http://hd.se/bastad/2013/04/18/planen-for-tradgardarna-star-kvar/> [2013-05-14]

## Otryckta källor

### Multimedia

Norrvikens Framtid (2013). [Video].

Tillgänglig:

<http://www.youtube.com/watch?v=PSvxRoar1XU&feature=youtu.be>  
<http://www.youtube.com/watch?v=PSvxRoar1XU&feature=youtu.be> [2013-05-10]

Sydneytt [TV-program]. Sveriges Television, SVT1, 12 jul 2011.

### Muntliga källor

Intervju den 12 december 2012 representant för Norrvikens trädgårdssällskap (ca 1 h).

Intervju den 21 december 2012 med ledamot från Båstads kommunfullmäktige (ca. 1 h).

Telefonintervju den 31 maj 2013 med Erik Paulsson (ca 5 min).

## Internetkällor

Alla Bolag <http://www.allabolag.se/>

[www.allabolag.se](http://www.allabolag.se/) / Erik Paulsson [2013-05-14]

[www.allabolag.se](http://www.allabolag.se/) / Mats Paulsson [2013-05-14]

[www.allabolag.se](http://www.allabolag.se/) / Ntab Intressenter AB [2013-05-16]

[www.allabolag.se](http://www.allabolag.se/) / Norrvikens Trädgårdar AB [2013-05-11]

[www.allabolag.se](http://www.allabolag.se/) / Norrvikens Trädgårdar AB [2013-05-11]

Boverket

<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL->

[kunskapsbanken/Oversiktsplanering/Lansstyrelsens-roll/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Oversiktsplanering/Lansstyrelsens-roll/) [2013-05-20]

Båstads kommun

<http://www.bastad.se/kommun-samhalle/om-kommunen/om-bastad/befolkning/> [2012-12-03]

<http://www.bastad.se/kommun-samhalle/politik-och-paverkan/> [2013-05-07]

Kammarkollegiet

<http://www.kammarkollegiet.se/om-kammarkollegiet> [2013-05-20]

Länsstyrelsen

<http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/om-lansstyrelsen/Pages/default.aspx> [2013-05-20]

Lilla Båstad

<http://lillabastad.se/sv/norrviken-lilla-bastad.aspx> [2013-05-13]

<http://lillabastad.se/sv/erik-har-ordet.aspx> [2013-05-13]

<http://lillabastad.se/sv/norrviken-lilla-bastad.aspx> [2013-05-13]

NCC

<http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Var-historia/> [2013-05-08]

Norrvikens kust: <http://www.norrvikenskust.se/> [2013-05-12]

Norrvikens trädgårdar: <http://www.norrvikenstradgardar.se/> [2013-05-13]

Norrvikens Trädgårdssällskap

1 <http://www.norrvikenstradgardssallskap.se/om-traedgardarna/2-om-traedgardarna/29-2-beskrivning-av-norrvikens-traedgardar.html> [2013-05-08]

2 <http://www.norrvikenstradgardssallskap.se/nts/3-nts/21-1-detta-aer-nts.html> [2012-12-04]

3 <http://www.norrvikenstradgardssallskap.se/om-traedgardarna/2-om-traedgardarna/26-4-norrvikens-exploateringshistoria-med-kaellfoerteckning.html> [2013-05-11]

Sveriges Radio

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=101&artikel=309739> [2013-05-16]

Valmyndigheten

<http://www.val.se/val/val2010/slutresultat/K/kommun/12/78/index.html> [2012-12-02]

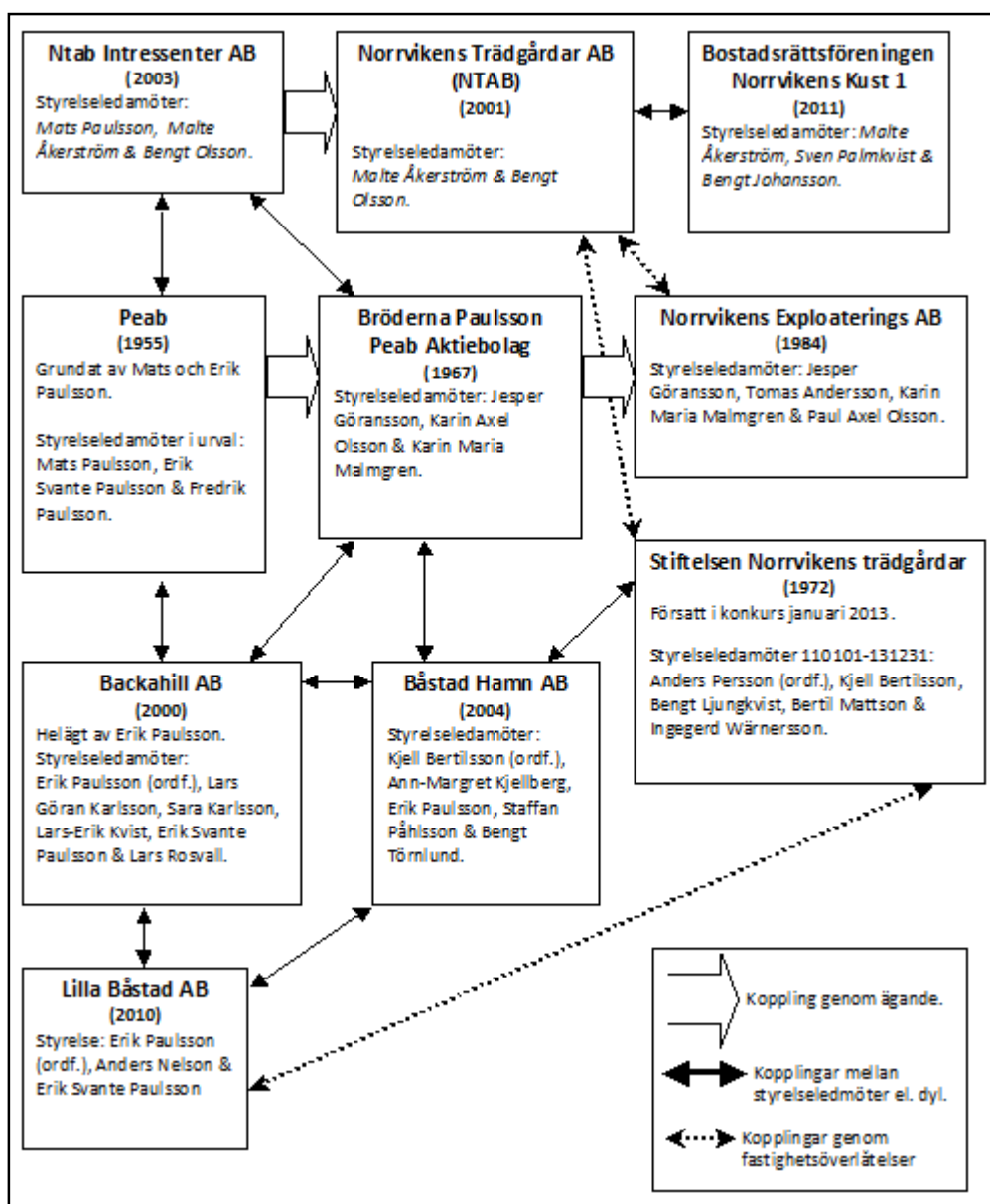


# 8 Bilagor

## Bilaga 1: Peabsfären

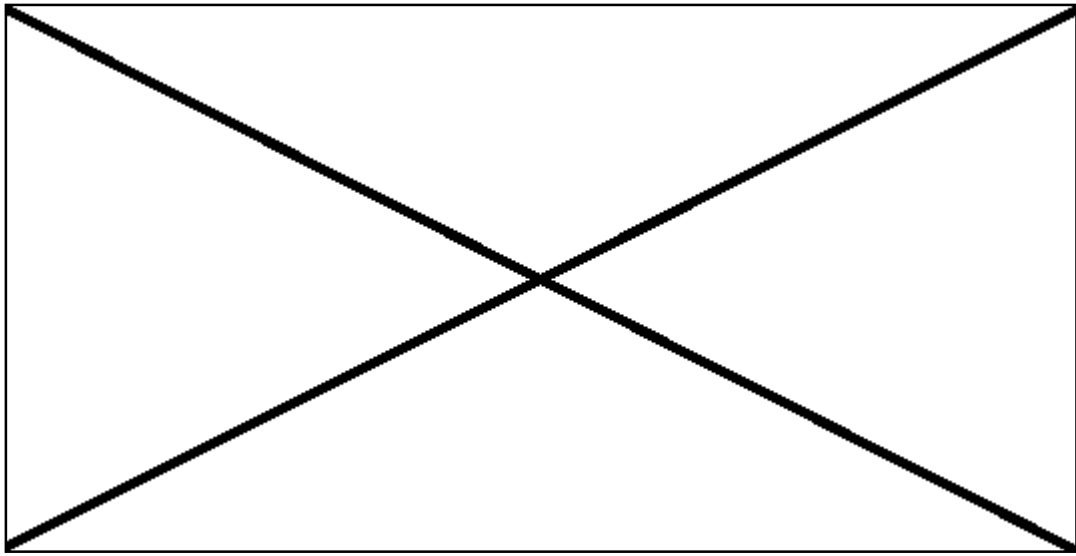
Privata bolag samt Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar i Norrvikenkonflikten med kopplingar till varandra.

**Källa:** Uppgifter från [www.allabolag.se](http://www.allabolag.se) samt Lantmäteriets inskrivningsdel; figur skapad av författaren.



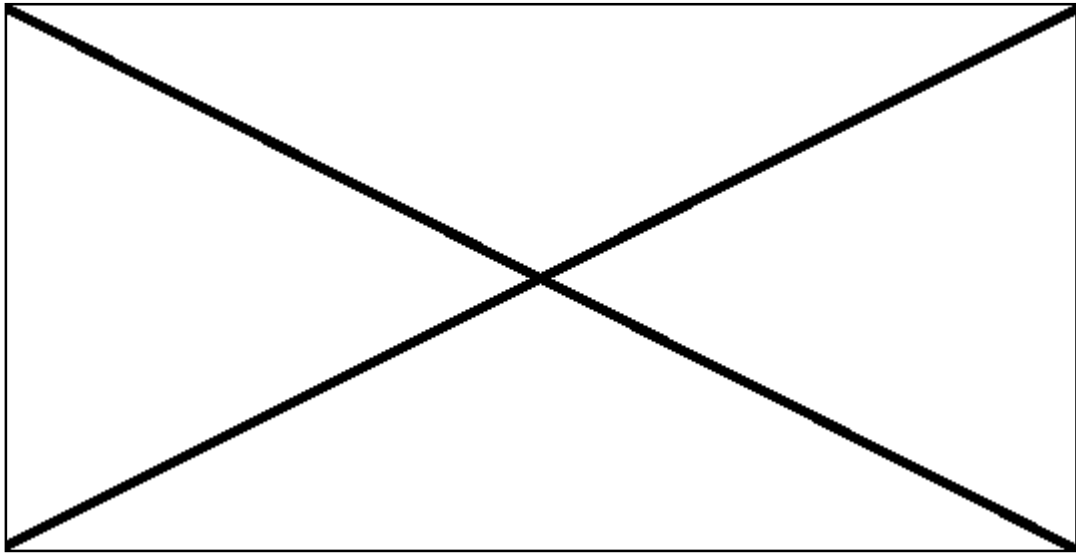
## **Bilaga 2: Detaljplan för Norrviken 1989**

**Källa:** Bilaga 3 i Nilén (2001)



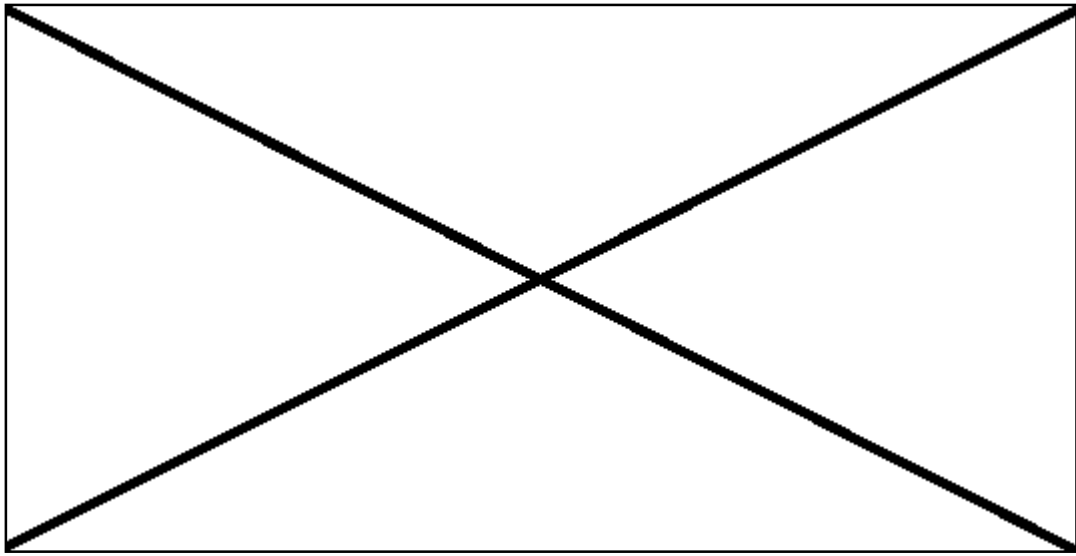
### **Bilaga 3: Ulf Nordfjells utvecklingsplan 2001**

**Källa:** Nordfjell (2001) s. 7.



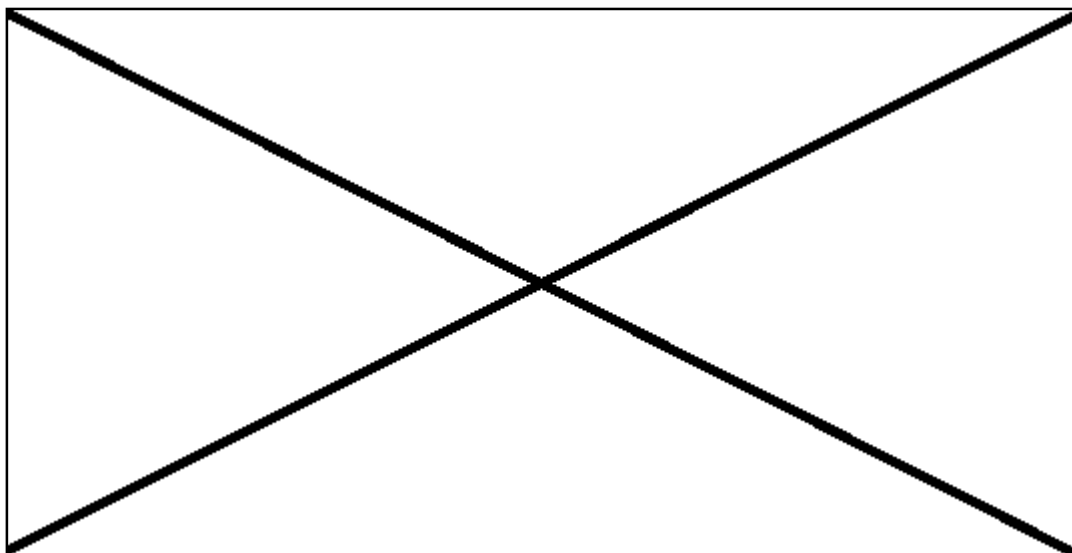
**Bilaga 4: Hidemarks dispositionsplan 2007**

**Källa:** Bilaga till Fördjupad översiktsplan, Norrviken - Kattvik..

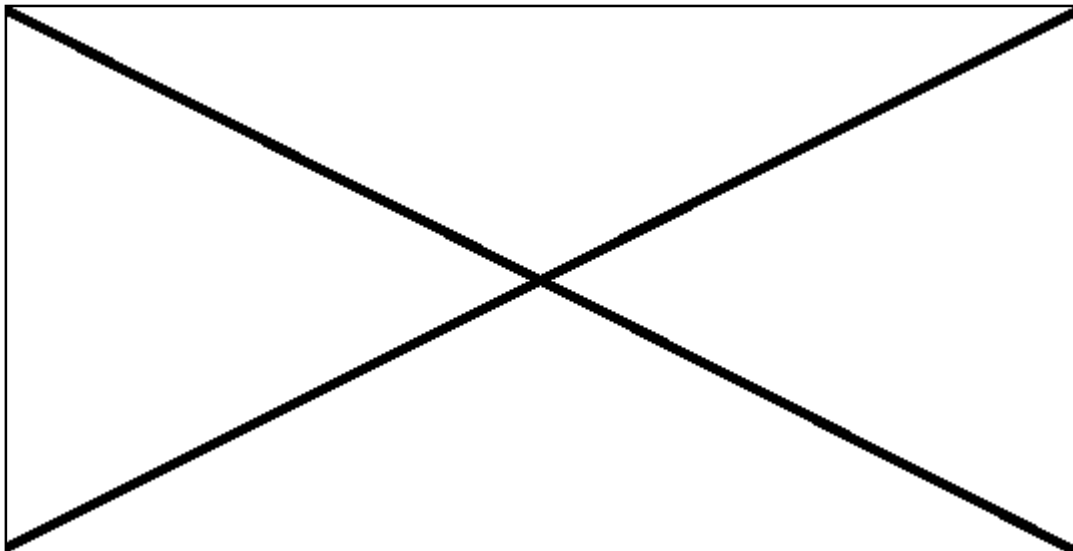


**Bilaga 5: Förslagsskiss i Fördjupad översiktsplan 2008**

**Källa:** Fördjupad översiktsplan, Norrviken - Kattvik., s. 30-31.



**Bilaga 6: Detaljplan 2008 med föreslagna förändringsområden**  
**Källa:** Detaljplan för Eletorp 6:6 m fl, s. 15 (modifierad av författaren).



## Bilaga 7: Lilla Båstad-planen

Källa: <http://lillabastad.se/sv/mediaintresse/media.aspx> [2013-05-13]

