



MELLAN STAD OCH LAND





LUNDS UNIVERSITET

Mellan stad och land | Between the Urban and Rural
AAHM01 | Examensarbete i Arkitektur | Degree Project in Architecture
Lunds Tekniska Högskola | 2023

Författare: Mia Lena Schipperges Tjus
Examinator: Lars-Henrik Ståhl
Handledare: Tomas Tägil



SAMMANFATTNING

I en tätort söder om Stockholm ligger Karlskronaviken, beläget i ett naturskönt, sjönära område där sommarvillor, fritidshus, egnahem och mindre jordbruk samsats om marken sedan sekelskiftet. Med närheten till Rönninges centrum och dess service samt kollektivtrafik till Stockholm och Södertälje är det inte konstigt att området sedan en tid tillbaka exploateras. Dagens bostadspriser i innerstäderna och den höga efterfrågan på tomter med närhet till stan leder till förändringar runt Sveriges storstäder i områden som detta.

Platser som Karlskronaviken besitter den unika kvaliteten att befinna sig *mellan stad och land* - en plats där du kan leva i och med naturen, men samtidigt ta del av det urbana livet. När allt fler bosätter sig permanent i dessa områden ställer det bland annat krav på kommunerna att bygga ut avlopp, bredda vägarna och utveckla övrig service. Bristen på reglering vid nybyggnation och ekonomiska intressen från både kommunen och privata aktörer leder i många fall till att platsens kvaliteter byggs bort och att områdets karaktär förändras. Befintliga tomter styckas av för nybyggnation, fritidshus byggs om till permanentbostäder eller rivs för att även här ge plats åt ett större nybygge. Stora delar av skogen tas bort, fuktig mark torrläggs, och strandskydd kringgås. En ytterligare effekt är att tillgänglighet och rekreationsmöjligheter byggs bort.

Projektet *Mellan stad och land* är en reaktion och kritik mot den nybyggnation som sker i Karlskronaviken idag. Målet är att genom analys av området, dess förutsättningar, historiska bakgrund, naturvärden och byggtradition undersöka vad det är som skapar kvalitet och karaktär i området och ta fram riktlinjer för hur en försiktigare, mer hänsynsfull nybyggnation kunde ha genomförts.

ABSTRACT

My master thesis takes place in an urban, yet rural area south of Stockholm called Karlskronaviken. Located in a scenic, lakeside area where holiday homes, private homes and small farms have shared the land since the turn of the 20th century. With the close distance to the town center of Rönninge, its services and public transport to Stockholm and Södertälje, it is no wonder that the area has been exploited for some time. Today's housing prices in the inner cities and the high demand for plots lead to changes around the big cities of Sweden, especially in areas like this.

Areas like Karlskronaviken have the unique quality of being located between the urban and the rural - a place where you can live in and with nature, but at the same time take part in an urban lifestyle. When more and more people settle permanently in these areas, it places demands on the municipalities to expand a lot of services. The lack of regulation for new buildings and financial interests from both the municipality and private can lead to a loss of qualities and a change of character of the whole area. Existing plots are cut off for new construction, holiday homes are converted into permanent homes or demolished to make room for more new buildings. Large parts of the forest is removed, wet land is drained, and shoreland protection is bypassed. Another aspect is that accessibility and recreational opportunities get lost in the transformation process.

The project *Mellan stad och land* is a reaction and criticism against the new construction that is taking place in Karlskronaviken today. The goal is to, through analysis of the area, its conditions, historical background, natural values and building tradition, investigate what it is that creates quality and character in the area and develop guidelines for a more careful, more considerate new construction.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4	KARTLÄGGNING OCH ANALYS	50
ABSTRACT	5	BEBYGGELSESTRATEGI	54
		STRATEGI-TESTER	55
1. INTRODUKTION	7	UNDERLAG FÖR SITEPLAN	56
		REFERENSER	57
INLEDNING	8		
MÅL OCH METOD	9	6. GESTALTNINGSPROGRAM	58
PROBLEMFÖRMULERING	10	SYFTE	59
AVGRÄNSNINGAR	11	VISIONER FÖR KARLSKRONAVIKEN	60
FRÅGESTÄLLNING	11	STRATEGIER	60
		STÄLLNINGSTAGANDEN	61
2. BAKGRUND	13	1. BEBYGGBARA OMRÅDEN	62
STORSTADEN VÄXER	14	1.2 MÖJLIG EXPANSION	63
FRITIDSHUSOMRÅDEN	15	2. LANDSKAPSTYPER	63
INTEGRITET	16	3.1 VÄGAR	64
MÅLGRUPPEN	17	3.2 VÄGARNAS KARAKTÄR	65
		3.3 FÖRHÅLLANDE TILL VÄGARNA	67
4. PLATSEN	19	SITUATIONSPLAN	68
RÖNNINGE ÖVERBLICK	21		
HISTORIA OCH FRAMVÄXT	22	7. TYPHUS	69
KARLSKRONAVIKEN ÖVERBLICK	27	SYFTE	70
NÄRMILJÖ OCH LANDSKAP	28	STÄLLNINGSTAGANDEN INTEGRITET	71
PLANOMRÅDET	30	GENERELL PLAN	72
BYGGNADSTRADITION OCH DETALJER	32	BYGGNADSBESTÄMMELSER:	73
HISTORISKA KARTOR	34	REFERENSER FASAD	74
ÖVERGRIPANDE KARAKTÄRSDRAG	36	FASADSKISSER	75
		GÅRDSHUSEN	77
5. PROCESS	39	SKOGSHUSEN	89
LÄSNING AV ÖVERSIKTSPLAN	40	HÖJDHUSEN	101
KOMMUNENS ILLUSTRATIONSPLAN	41		
LÄSNING AV DETALJPLAN	42	REFLEKTION	112
KFS	44	KÄLLHÄNVISNING	114
SAMTAL MED ROLF OCH NINA	44		
KRITIK	46		

1. INTRODUKTION

INLEDNING

Innan läsning av rapporten vill jag beskriva min personliga bakgrund till projektet för att ni ska förstå min grundinställning och kunna se hur den har en viss påverkan över de vägar projektet har tagit under arbetets gång.

Min relation till Rönninge, den tätort utanför Stockholm där mitt projekt utspelar sig, är som sommargäst. Vår sommarstuga, ett fritidshus som byggdes på sent 1920-tal av min farmors föräldrar är sedan länge det svarta fåret i ett kvarter som för flera år sedan började sin omvandling från fritidshusområde till villakvarter. I kvarteret finns några enstaka fritidshus kvar, varav alla idag har omvandlats till- eller brukas som permanentbostäder. Många stugor har också rivits för att istället ge plats åt nya villor.

Förra året byggdes ett nytt hus på tomten intill vår, som stått orörd så länge jag kan minnas. Helt plötsligt var det inte möjligt att gå med dasstunnans innehåll till tomtragransen längre. En förändring och anpassning från vår sida var oundviklig. För första gången tänkte jag på huset i sin kontext, dess framtid och historia, hur utvecklingen i området sakta men säkert förändrats i grunden. Jag insåg också att vår situation är ett vanligt fenomen kring Stockholm; den intressekonflikt mellan sommarboende och permanentboende i de många områden som ligger i ett typ av gränsland mellan stad och land.

Att kalla Uttringe Hages väg där vi har landställe för "landet" känns inte helt rätt idag. Men för tio år sedan, när det saknades kommunal busstrafik ut dit och de flesta av de nybyggda kataloghusen inte stod där, så kändes det som landet för mig. Att hitta en allmängiltig definition för ordet landsbygd och vad som är landsbygd kring Stockholms tätorter idag har inte varit lätt och definitionen varierar beroende på var man söker efter den. Inte heller ordet fritidshusområde har varit helt rätt som definition när det kommer till att beskriva grannområdet Karlskronaviken, vilket är området som mer specifikt fått agera kontext för mitt projekt. Mycket av mitt inläsningsmaterial har trots det behandlat permanentering av fritidshusområden, eftersom det är ett av de sätten som Stockholms tätorter växer på idag och jag kan dra paralleller till utvecklingen i närområdet.

Dessa svårdefinierade stadsnära områden som hyser många kvaliteter och egenskaper som jag förknippar med landsbygd är de platser som projektnamnet *Mellan stad och land* syftar på. Min inställning till dessa områden är att de besitter den unika möjligheten att förverkliga ett stadsnära boende i en lantlig kontext och att det därför är viktigt att styra exploateringen i ett tidigt skede för att se till att utvecklingen går till på rätt sätt. Det här projektet kan därför ses som ett försök till att hitta svaret på hur vi kan bevara en plats kvaliteter vid exploatering för att främja en unik boendesituation.

MÅL OCH METOD

Målet är att genom analys av området, dess förutsättningar, historiska bakgrund, naturvärden och byggtradition komma fram till ett mer hänsynsfullt förtättningsförslag för Karlskronaviken än det som föreslagits och genomförs av kommunen idag.

Med avstamp från analysen, platsbesök och ett undersökande skissarbete förväntar jag mig kunna formulera visioner, ställningstaganden och riktlinjer för området. Dessa kommer resultera i ett gestaltungsprogram för området, som i sin tur kommer ligga till grund för ett gestaltungsförslag i form av en ny situationsplan och ett generellt typhus som förkroppsligar de definierade gestaltungsprinciperna i olika situationer.



Farmor med familj framför vårt fritidshus Björkhaga.





PROBLEMFÖRMULERING

Angränsande områden har redan exploaterats och följer en allmän trend för omvandling till ett tätbebyggt villaområde och har därmed till olika grad tappat sin ursprungliga karaktär.

Stora villor på förhållandevis små, avstyckade tomter byggs och förändrar områdesbilden från ett glesbebyggt och naturrikt område till ett privatiserat villaområde. I många fall har tomterna rensats på träd och planats ut för att ge plats åt ett nyckelfärdigt kataloghus med anlagd gräsmatta, ofta med tillhörande carport eller attefallshus.

I Karlskronavikens fall har en privat aktör köpt upp flera fastigheter för att bygga och sälja bostadsrätter med största möjliga vinst. Identiska vita parhus i så kallad New England-stil har placerats mitt på ängarna. Tre hushåll per bygggrätt delar på en inhägnad gräsmatta till tomt, med otydliga gränser mellan privat och delat.

Mer permanentboende resulterar även i fler bilar och ett behov av att rusta upp och bredda vägarna, vilket i sin tur höjer hastigheten och ökar trafiken i området. På så sätt förändras gatulivet. Där du förr kunde ströva fritt genom skog och ängar går du nu på en asfalterad trottoar bredvid slutna häckar och carports. Tidigare vägar in i skogen blockeras nu av en privat trädgård. Tillgängligheten för resterande invånare och boende i grannområdet har på så sätt försämrats eller försvunnit helt.

De som söker sig till områden som Karlskronaviken gör det för att till ett överkomligt pris bosätta sig i en naturskön miljö nära staden, men bristen på reglering och otydliga planbestämmelser gör att den nya bebyggelsen bidrar till att förändra områdets karaktär på ett icke önskvärt sätt. Trots att det var just denna karaktär som lockade de bosättande till platsen från första början.

AVGRÄNSNINGAR

Med den av mig redovisade bakgrunden och inställning till projektet har jag sökt efter- och valt ut inläsningsmaterial, kritiserat och värderat existerande detaljplaner och försökt närma mig svaret på hur man kan bygga nytt i Karlskronaviken.

Jag har valt att inte fokusera djupare på stadsutveckling generellt, det vill säga att utveckla kommunikationer och samhällsnyttig service för området även om jag ser det som en viktig och nödvändig aspekt om nybyggnationen ska få bästa möjliga effekter.

Inte heller har jag fokuserat på hur man kan tillgängliggöra dessa områden ekonomiskt för att nå en bredare målgrupp, även om det var en initial tanke jag hade vid projektets start.

Den ekologiska hållbarheten har också hamnat i bakgrunden, trots intresse från min sida och tidiga tankar om att ett ekologiskt förhållningssätt skulle genomsyra hela projektet.

Alla dessa aspekter är avgränsningar jag fått göra för att kunna djupdyka i det som har kommit att bli mitt projekt och som ni kommer ta del av i den följande rapporten, men som jag ser som utvecklingspotential för fortsatt arbete.

FRÅGESTÄLLNING

Jag vill i mitt exjobb undersöka och diskutera hur man bör bygga nytt i dessa områden och hur man ska leva i en lantlig, men stadsnära miljö.

Mina frågeställningar lyder därför:

"Hur kan ett stadsnära, naturskönt område med lantliga kvaliteter exploateras utan att förlora sin karaktär?"





2. BAKGRUND

STORSTADEN VÄXER

Hur och varför?

Stockholmsregionen växer. Enligt *Region Stockholm (2023)* är Stockholms län Europas snabbast växande huvudstadsregion och enligt *SCB (2022)* väntas folkmängden öka med drygt 16 procent till 2040. Att fler bostäder behövs är ett faktum, men frågan är hur och var vi ska och kan bygga?

Ord som urban sprawl, förtätning och exploatering är vanligt förekommande när man talar om stadsutveckling. Begreppet exploatering betyder ordagrant att "utnyttja" eller "nyttiggörande" och syftar på att använda eller bearbeta något – exempelvis mark (*Nationalencyklopedin, 2023*). Med den definitionen kan i princip all form av stadsutveckling rymmas inom begreppet. I vissa fall kan ordet exploatering dock förknippas med något negativt, medan förtätning istället blivit synonymt med hållbarhet och därav har en mer positiv klang.

Många städer och orter har historiskt sett utvecklats genom att växa utåt, så kallad urban sprawl, vilket har lett till ett ökat bilberoende och till att värdefull natur- och jordbruksmark försvunnit (*Boverket, 2016*). Anders Hagson, professor på Arkitektur- och designhøgskolen i Oslo skriver i katalogen *Rum och Ansvar - sju frågor om stadsbyggnadskonst (2016)* om detta tema.

Vid 1880-talets slut var järnvägen så pass utvecklad att den kunde användas för att utvidga staden. Nya förorter kunde nu växa fram utanför de tidigare stadsbildningarna på billigare tomtmark. Tidiga exempel på pendelförorter är Djursholm och Saltsjöbaden dit välbärgade familjer valde att flytta till förmån för det nya rådande trädgårdsstadsidealet.

Inte långt efter att denna stadsomvandlingsprocess hade börjat introducerades bilen som transportalternativ och med den också lastbilen och bussen. Det blev möjligt att bygga förstäder i princip var som helst i närheten av staden och den tillgängliga ytan för stadsutvidgning ökade markant. Därtill gjorde tillgängliggörandet av billig perifer mark att både invånare och företag hade råd och möjlighet att ta mark i anspråk. Detta

medförde att städerna började bre ut sig allt mer. Konsekvensen av detta blev enligt Hagson (2016) att den tidigare skarpa gränsen mellan stad och land försvann.

Då urban sprawl förknippas med en bilbunden och allt mer utspridd stad har motreaktionen varit att istället bygga städer inåt, att förtäta. Förtätning ses som en strategi för att kunna bygga nya bostäder och samtidigt motverka att städerna breder ut sig och tar värdefull mark utanför städerna i anspråk. I översiktsplaner lyfts förtätning fram som ett medel för att länka ihop olika delar av staden och minska segregation. I den existerande stadsväven sker förtätning genom att fylla ut luckor, till exempel på tidigare industrimark och i hamnområden (*Boverket, 2016*).

Trots att urban sprawl är ett problem planerar stadsplanerare, arkitekter och byggare för nya bostadsområden i isolerade bebyggelseöar utanför, men tillräckligt nära städernas centrum för att detta ska kunna ske i förtätningens namn. Och efterfrågan att få bosätta sig i dessa områden är stor. Historiskt sett har utglesningen av städerna berott på att det blivit för trångt och ohälsosamt i den täta staden (*Boverket, 2016*). I nutid syns en trend som tyder på att allt fler väljer att lämna storstaden för ett liv närmare naturen. I *Dagens Nyheter (2021)* skriver Markus Botsjö att utflyttningen från de nordiska huvudstädernas stadscentrum under året 2020 ökade markant. Bostadspriserna ses som den huvudsakliga anledningen, men även coronapandemin och dess följder tros vara en anledning till att förändringen varit så tydlig och snabb. Artikeln redogör även för att en tredjedel av de som flyttade från Stockholms stad valde att flytta till en kranskommun som räknas till Stockholm som tätort, enligt källa SCB.

De senaste årtiondena visar enligt Anders Hagson (2016) på två trender: att bo i innerstadens urbana miljö och att flytta ut till den storstadsnära landsbygden med mindre städer/tätorter på nära håll. Den senare trenden har gett sig i uttryck genom permanentning av fritidshusområden eller genom tidigare nämnda nyskapade småhusgrupper.

FRITIDSHUSOMRÅDEN

Permanentering och dess följder

Trenden att bosätta sig permanent i tidigare fritidshusområden är, precis som Hagson i *Rum och ansvar (2016)* konstaterar, en trend som går att urskilja i Stockholmsområdet. En studie av Stockholms läns museum som utfördes 2008-2009 beskriver bakgrunden till fenomenet och problematiken kring det samt hur stadsplanerare, arkitekter och kommuner bör förhålla sig till den här utvecklingen.

I denna studie, *Fritidshusområden i förändring (2010)* står att läsa att en grundläggande orsak till förändringen är den tidigare nämnda växande befolkningen i storstadsregionen, vilket leder till en pressad bostadsmarknad och ett stigande intresse för mindre exploaterade områden, däribland fritidshusområden. Främst är det barnfamiljer och äldre som väljer att bosätta sig permanent i fritidshuset. För många barnfamiljer är fritidshuset ett billigare alternativ till ett eget hus i en barnvänlig, naturskön miljö och för äldre är det inte längre lika viktigt att bo nära den tidigare arbetsplatsen.

Ytterligare en viktig aspekt är att de tidigare perifera fritidshusområdena på grund av städernas utvidgning har blivit mer tätortsnära. Avståndet till arbete och service är ofta inte ett problem i den bilburna vardagen. (*Stockholms läns museum, 2010*)

Fritidshusområden består av enkla hus, tänkta att användas en begränsad tid av året. Högre krav ställs på husens standard och omkringliggande infrastruktur, såsom vägar och avlopp när husen används som permanentbostad. I attraktiva, stadsnära lägen rivs ofta det ursprungliga fritidshuset vid ägarbyte och ersätts av en större nybyggnation, ofta ett kataloghus (*ibid.*).

Omvandlingen av fritidshusområden är ett faktum för många kommuner som också är ansvariga för att möta denna utveckling. I kommunernas översiktsplaner framgår att det främsta hindret för permanent bosättning i fritidshusområden är otillräckliga vatten- och avloppsanläggningar. De befintliga systemen lastar redan miljön negativt, vilket innebär att ett nytt avloppssystem är

nödvändigt om fler ska kunna bosätta sig i området permanent.

En annan aspekt är att fritidshusområden ofta ligger perifert med avstånd till offentlig service och med sämre utbyggd kollektivtrafik. Detta leder till ett bilbundet boende som i sin tur påverkar miljön negativt. Vägarna i dessa områden är därtill enkla och inte avsedda för den biltrafik som blir följden av en omvandling (*ibid.*)

För kommunen kan en omvandling dock ha positiva effekter. Permanentningen av fritidshusområden kan exempelvis bidra med en ökad befolkningsutveckling och ge intäkter i form av skatter till kommunen och avhjälpa en eventuell rådande bostadsbrist. Eftersom efterfrågan på att bosätta sig permanent i dessa områden är stor har många kommuner ofta inte heller något annat val än att underlätta förändringen (*ibid.*)

Förändringsprocessen inverkar dock även på områdenas kultur- och naturvärden. Studien *Fritidshusområden i förändring (2010)* konstaterar att en omvandling ofta får till följd att området karaktär förändras och att det därför är viktigt att kommunerna redan i planeringsskedet förhåller sig till det aktuella områdets kulturmiljövärden för att dessa inte ska gå förlorade.

INTEGRITET

Kan man bo urbant i eget hus?

Kopplat till boendet utanför städerna finns en vision om det goda livet - det egna huset med den egna trädgården där barnen kan springa fritt. Att ha eget hus förknippas av många med minimal insyn och att kunna njuta av den privata uteplatsen ifred. Kanske är det en av de viktigaste orsakerna till villaboendets attraktivitet, menar Jenny Ström Hansson i *Rum och Ansvar - sju frågor om stadsbyggnadskonst* (2016). Enligt henne finns det dock ingen motsättning mellan en tät bebyggelse och integritet i form av insynskyddade trädgårdar och uteplatser. Hon menar att arkitekten under processens gång har en mängd val som kan göra bostäderna mer eller mindre privata.

Hur bostadens inre ordning förhåller sig till den yttre miljön är en viktig faktor. Där behöver det göras ett ställningstagande kring vilka rum och funktioner som uppfattas som mest privata. Enligt Ström Hansson (2016) är en vanlig grov sorteringsordning den att sovrum är bostadens mest privata rum medan hall och vardagsrum är mest offentliga och kök ligger någonstans däremellan.

Olika rumssamband uppfattas också som mer eller mindre privata. Att kunna röra sig mellan sovrum och badrum utan att passera öppna gemensamma rum eller ett fönster där risken för insyn är stor är att föredra för den som värnar om sin integritet (ibid). Om bostaden har en trappa så har placeringen av denna en stor betydelse. När trappan placeras i hallen menar Ström Hansson att rumssambandet automatiskt blir väldigt offentligt, eftersom man måste röra sig igenom en offentlig zon för att nå nästa våningsplan.

Fönstersättning är nästa viktiga aspekt. Bröstningshöjder, fönsterplacering och fönsterstorlekar är några av faktorerna som påverkar känslan av integritet. Även hur fönstren placeras i förhållande till omgivande bebyggelse är viktigt. Djupa fönsternischer och spröjsade fönster kan skapa en känsla av trygghet inifrån bostaden (ibid).

Hur bebyggelsen placeras på tomten är också avgörande. Ström Hansson påpekar att det är en

skillnad mellan att någon tittar ner i bostaden och att själv vara högre upp än den som tittar in. Att skapa en upplevd trygghet från insidan med hjälp av ett djupt taköverhäng är också en möjlighet.

Gestaltningen av den yttre miljön och hur man utnyttjar vegetation spelar också in. Otydliga gränser för vad som är privat kan till exempel ställa till problem. Väldefinierade gränser och tydlig tillhörighet i bostadens närhet gör att förbipasserande håller det avstånd som den boende förväntar sig (ibid.)

MÅLGRUPPEN

Vilka är förutsättningarna?

I takt med bland annat tekniska förutsättningar som tillåter hemarbete, bättre pendlingsmöjligheter och höga bostadspriser väljer fler bort storstäderna. I en bostadsannons på mäklarsidan *Historiska hem* (2023) beskrivs ett försäljningsobjekt som ligger i en storstadsnära, men lantlig kontext på följande vis:

”Sju minuters cykelväg från pendeltågsstationen ligger Prästgårdsvägen ... mitt i en paradisk, lummig trädgård med välfyllda blomsterrabatter, odlingslådor, fruktträd, syrenhäckar och ett litet lusthus! Endast tre hushåll bor i denna gemytliga förening, varav ett är detta vackra röda timmerhus med en bit av trädgården att få sköta om, och med flera uteplatser i söderläge... Rustikt och lantligt, men med dagens moderna komfort, bor du här i en rogivande och hemtrevlig miljö. Här kan vänner stanna över natten efter en god middag, sova gott under snedtaket, och morgonen efter kan ni duka upp en frukost i lusthuset. Tillbaka till pendeltågsstationen tar man sig med buss på tre minuter, och mataffären ligger endast fem minuters promenad hemifrån.”

Denna text ger en livfull beskrivning av vad den potentiella målgruppen söker. Ett liv som påminner om det lantliga livet, med närhet till naturen, få grannar och möjlighet till självförverkligande genom odling och rekreation. Samtidigt behöver man inte avstå från de bekvämligheter som är förknippade med stadslivet och arbetslivet kan fortsätta som vanligt om så önskas.

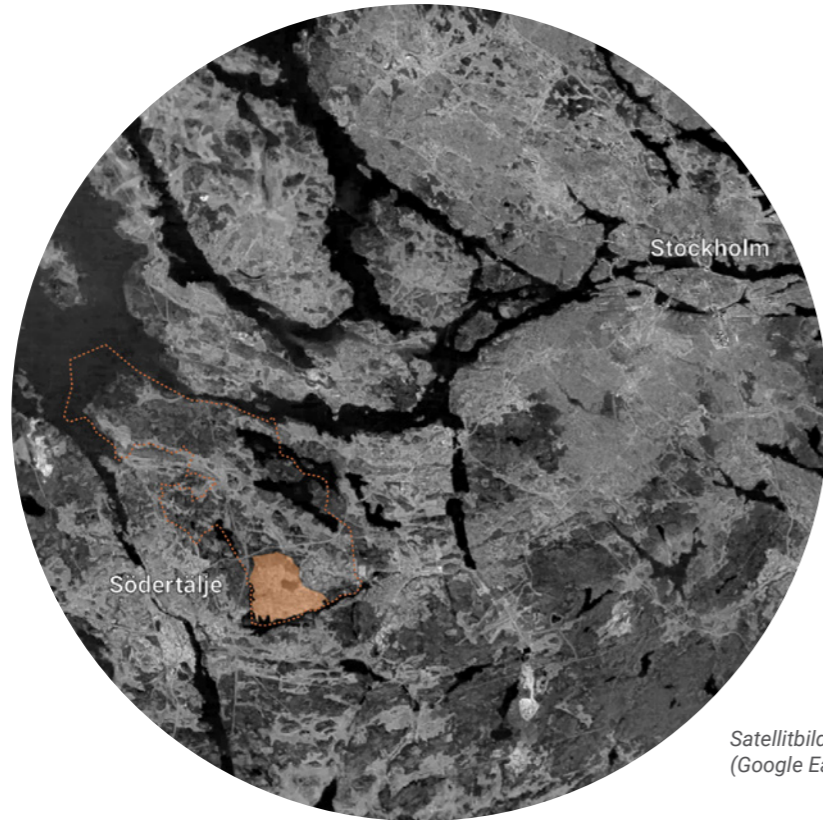
Höga bostadspriser nämns som en bidragande faktor till att fler söker sig utanför storstäderna, men att köpa bostad i attraktiva områden med närhet till Stockholm är också kostsamt. Kranskommunerna Lidingö och Danderyd har till exempel de högsta kvadratmeterpriserna på villor i landet enligt *Svensk mäklarstatistik* (2021), därefter följer Solna, Nacka och Sundbyberg som alla är stadsnära kommuner.

Villor i kommuner med ett pendelavstånd på ca 30 minuter till Stockholm kostar däremot drygt hälften så mycket (ibid). Jämfört med medelpriset på villor i Sverige ligger dock medelpriset över riksnittet

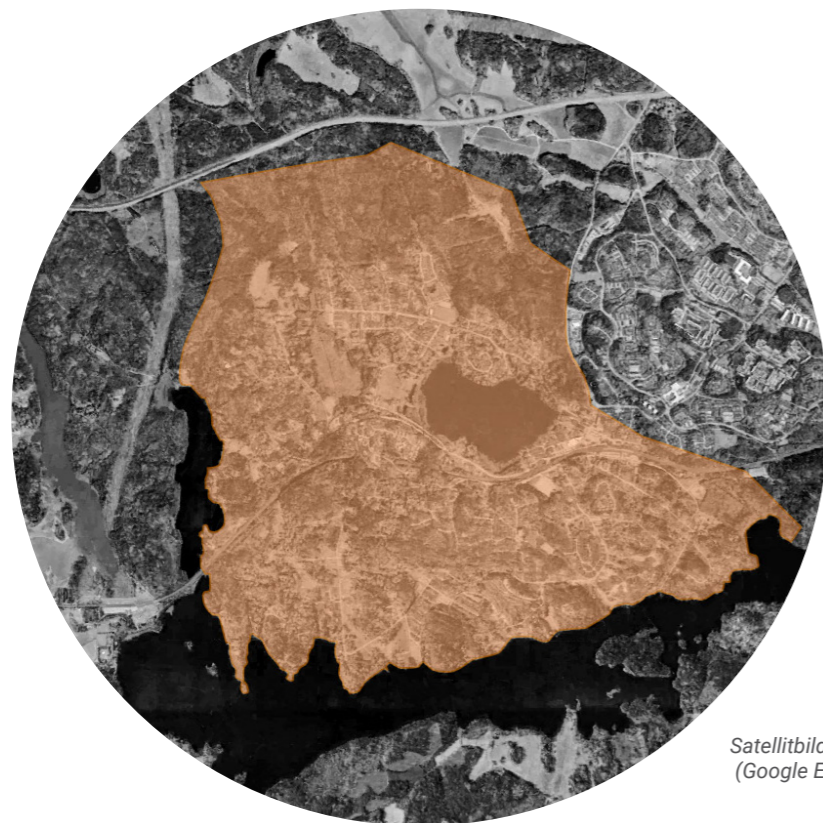
i alla Stockholms tätorter (ibid). Man kan därför dra slutsatsen att de som kommer söka sig till Rönninge för att bygga en bostad i Karlskronaviken trots allt är en målgrupp med jämförelsevis stora ekonomiska tillgångar.



4. PLATSEN



Satellitbild över Salems kommun.
(Google Earth, 2023)



Satellitbild över Rönninge.
(Google Earth, 2023)

RÖNNINGE | ÖVERBLICK

Tätorten Rönninge är en kommundel tillhörande Salems kommun och ligger i södra Stockholms län.

Kommunen består av fem olika områden; de gamla villasamhällena Rönninge och Uttringe, tätorten Salem från 1960-talet, det moderna Söderbyområdet från mitten av 2000-talet, samt det stora glesbygdsområdet kring Bornsjön och utefter Mälarstranden.

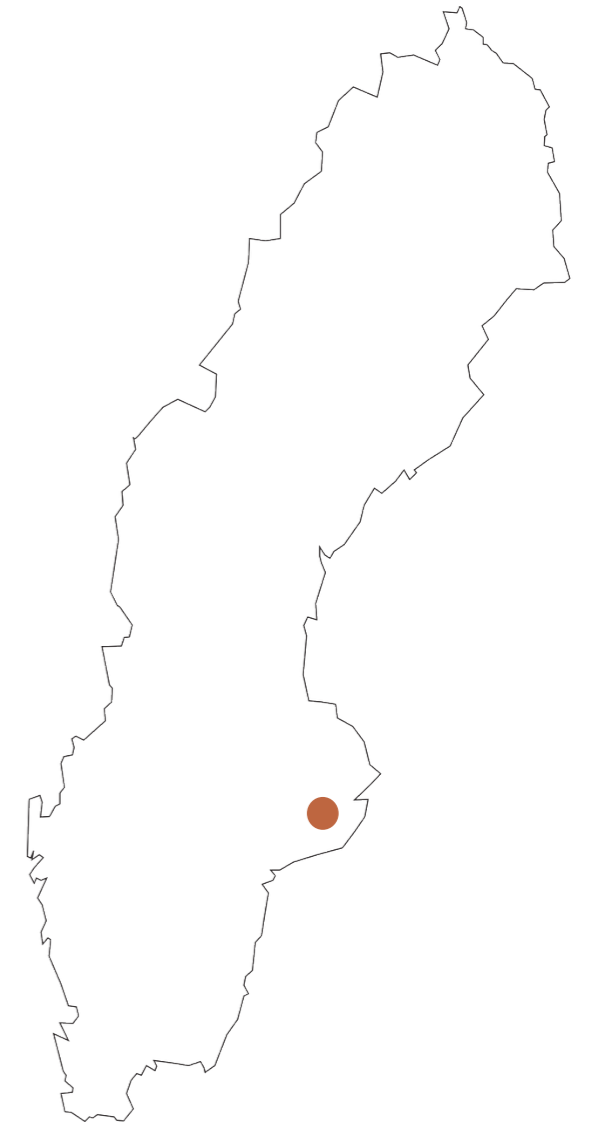
Kommunen hade år 2021 ca 17 252 invånare, varav ca 4 400 av dem bor i Rönninge. I slutet av år 2016 beräknades antalet boende i småhus till 57 procent. Andelen hyresrätter var 20 procent, bostadsrätter 32 procent och äganderätter med mera 48 procent. (Salems kommun, 2018)




Kommunen förväntar sig en befolkningsökning till år 2030 med 20%, vilket i siffror innebär en ökning till 19 800 personer år 2030. (ibid.)

Utbyggnad av bostäder för att möta behovet kommer att ske genom förtätning i sydvästra Rönninge och genom att ytor i form av park och skogsmark tas i anspråk i centrala Salem.

20 procent av salemsborna arbetar i den egna kommunen. 32 procent arbetade år 2015 i Stockholms stad, 20 procent arbetade i Huddinge/Botkyrka och 14 procent i Södertälje.

Kollektivtrafiken i Salems kommun består av buss och pendeltåg. Pendeltågen mellan Stockholm och Södertälje/Gnesta stannar vid Rönninge station.



Kommunikationer:			
Stockholm C:	35 min	35 min	1h 45 min
Södertälje C:	15 min	15 min	35 min



Rönninge stationssamhälle (Anders Ahlberg, 1992)

HISTORIA OCH FRAMVÄXT

Fram till slutet av 1800-talet bestod Rönninge av jordbruksmark tillhörande de gamla gårdarna Rönninge och Uttringe, varav den senare nämnda går att härleda till skriftliga källor från så tidigt som 1362. På 1470-talet omtalas platsen som sätesgård, 1538 såldes gården till Gustav Vasa och förblev i kunglig förvaltning tom 1574. Kring 1660 förlorade gården sin ställning som huvudgård till Rönninge gård, som går att härleda till 1600-talet. 1812 köptes Uttringe-Rönninge av general Gustaf Tibell och i dennes familj stannade egendomen till att den 1896 styckades för villa och egnahemsbebyggelse. (Stockholms läns museum, 1986)

1860 drogs Västra stambanans första delsträcka Stockholm-Södertälje fram genom Rönninge och 1888 anlades en station på platsen. 1896 sålde familjen Tibell godset Rönninge-Uttringe till Rönninge AB som styckade upp markerna i tomter till försäljning. (Salems kommun, 20xx)

Den första bebyggelsen samlades kring järnvägen och stationen. Då var resterande Salem ren jordbruksbygd, vilket gjorde att samhället kring järnvägen tidigt kom att bli socknens centrum (Stockholms läns museum, 1986).

10 år efter avstyckningen var så gott som alla tomter sålda och bolaget hade också lyckats nå de önskade målgrupperna. Kring stationen koncentrerades en blandad egnahemsbebyggelse vars invånare främst var arbetare och tjänstemän som pendlade till Stockholm eller Södertälje (ibid).

Kring sjöarna Uttran och Flatens stränder byggdes påkostade sommarvillor och vidare etablerade sig handelsträdgårdar, små industrier och verkstäder i samhället. Husen byggdes av tomtköparna själva eller av byggmästare på spekulation vilket ledde till en mycket stilblandad och varierad villabebyggelse. (ibid.)



Rönninge station 1915 (Järnvägmuseet, 2021)



Rönninge gård (Anders Ahlberg, 1995)



Vilohem Sundsborg, vintern 1918 (Salems hembygdsförening, 2023)

I Svenska Turistföreningens tidsskrift från 1908 lovprisas Rönninges villabebyggelse i en artikel med följande ord:

"Här finner man nämligen ett villasamhälle i dess mest idealiska form - en villastad, som icke gör intryck av villstad ity husen ligga så strödda i lövbackar och skogsdungar eller så omgivna av prydliga, ofta välskötta trädgårdsanläggningar, att villorna icke lida av varandras grannskap, och att man verkligen har känslan av att befinna sig på landet - i Guds fria natur".

Rönninge fick ett rykte om sig att vara en attraktiv plats för sommarboende. Att hyra ut ett mindre hus på sin tomt eller delar av den egna villan under semestersäsongen till stockholmare blev vanligt. Populariteten som rekreationsort ledde till uppförandet av flera pensionat och vilohem i början av seklet. (Stockholms läns museum, 1986)



Stora sjöslaget i Uttran 1910 (Ingrid Walin, 1989)



Badande sommargäster på Kaffeholmen 1930 (Stina och Evert Läck 1991)



Berglunds mekaniska verkstad (Salems hembygdsförening, 2023)



Salemstaden (Svenska bostäder, 2023)



Saluhallen på 1920-talet (Göta Läck, 1988)

Under 1900-talets första årtionde etablerade ett tiotal butiker sig i socknens centrum. Invid stationen skapades en torgplats för torghandel och här fanns även en saluhall. (ibid.)

Näringslivet kom huvudsakligen att kretsa kring handelsträdgårdar, men även flera småindustrier. Under en period fanns det i Rönninge upp emot tioalet trädgårdsmästerier. Produkterna såldes på torget och i saluhallen, men på 1920- och 1930-talen reste trädgårdsmästarna även till Stockholm för att sälja sina varor. (ibid.) Idag finns inga handelsträdgårdar kvar.

Av de industrier som funnits i Rönninge nämns en telefonverkstad och mindre fabriker som tillverkade kartonger, ljus, plexiglas, handskar mm. Kvar idag finns endast Berglunds mekaniska verkstad på Karlskronaviksvägen. (ibid.)



Parklunds Handelsträdgård på Uttringevägen 71, år 1928. (Salems hembygdsförening, 2023)

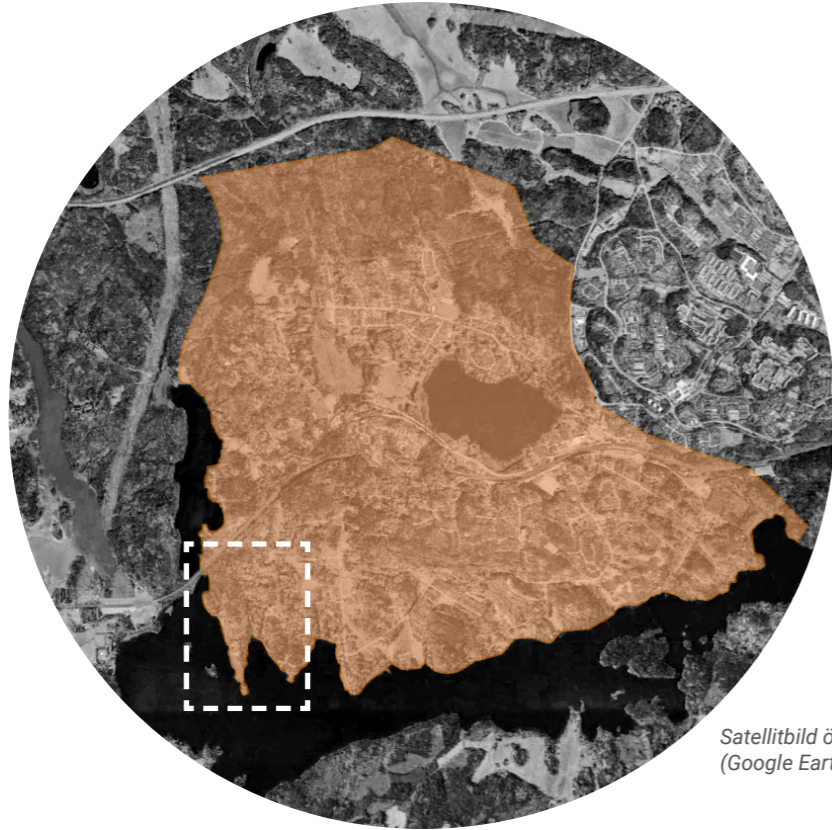
Mellan 1915 och 1957 var Rönninge ett eget municipalsamhälle, ståendes utanför Salems kommun. När municipalsamhället tillkom var det endast Rönninges östra del som hade en tätortskaraktär. Den västra delen, belägen kring sjön Uttran, hade fortfarande en landsbygdskaraktär med fungerande jordbruk vid gårdarna Rönninge och Uttringe. Den spridda bebyggelsen som fanns där utgjordes främst av egna hem, men även en del sommarvillor. Avståndet till stationen och de låga tomtpriserna bidrog till att det under senare år främst kom att byggas sportstugor i den västra delen av Rönninge. (ibid.)

Viktiga frågor för municipalstämman var de dåliga vägarna och behovet av ett gemensamt avloppssystem. Dessa problem löstes på 1940-talet i den östra delen av samhället som då också fick en stadsplan. I den västra delen av Rönninge var de topografiska förhållandena så

svåra att man inte lyckades lösa avloppsfrågan. Detta fick konsekvensen att man i generalplanen för Salem 1955 bestämde att ingen spridd permanent bebyggelse skulle få tillkomma i västra Rönninge. (ibid.)

Befolkningsutvecklingen i Rönninge municipalsamhälle höll länge en relativt jämn kurva med en ökning på cirka 130 personer per decennium från 1915 till slutet på 50-talet. Därefter skedde en stor befolkningstillväxt mellan 1960 och 1985, vilket hänger samman med en utbyggnad av samhället med flerfamiljs-, kedje- och radhus.

På 60-talet byggdes Salemstaden med ett nytt centrum. Hit flyttade de kommunala förvaltningarna och många butiker efter invigningen 1968, med konsekvensen att antalet affärer och serviceinrättningar i Rönninge centrum blev allt färre de kommande årtiondena. (ibid.)



Satellitbild över Rönninge.
(Google Earth, 2023)



Satellitbild över Karlskronaviken.
(Google Earth, 2023)

KARLSKRONAVIKEN | ÖVERBLICK

Karlskronaviken ligger i sydvästra Rönninge vid sjön Uttran. Det är ett naturskönt område med gles bebyggelse och av lantlig karaktär.

Större delen av området är att betrakta som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt en kulturhistorisk inventering av Rönninge som gjordes 1986.

Planområdet omfattar ca 25,4 ha varav ca 4,2 ha öppet vatten. Området består vid tillfället för projektets utgångspunkt av 22 fastigheter varav 8 kan betraktas som bebodda av åretruntboende och 5 som fritidsboende. Resterande 9 är obebyggda. En fastighet är klassad som kulturhistoriskt värdefull och en som kulturhistoriskt intressant Salems kommun (2015).

Marken ägs huvudsakligen av enskilda markägare. Kommunen äger dock två större fastigheter samt ett mindre område för parkering vid Karlskronaviksvägens vändplan. (ibid.)

Kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett avstånd av ca 3 km. Ett större utbud finns i Salems centrum.

Kommunikationer:



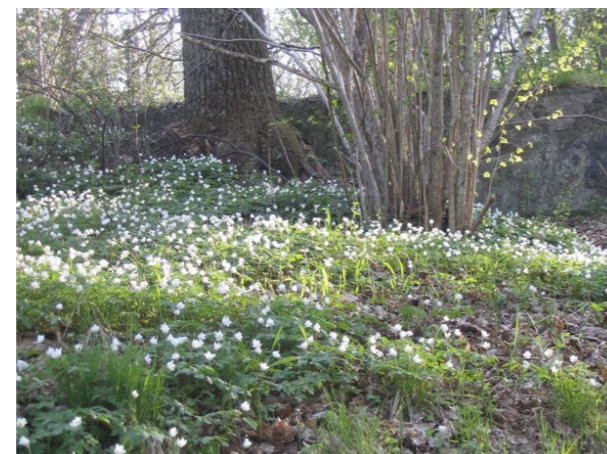
Rönninge C: 6 min 10 min 30 min

NÄRMILJÖ OCH LANDSKAP

Karlskronaviken är belägen i den sydvästra delen av Rönninge, Salems kommun vid sjön Uttran. Karlskronaviksvägen som i sin sträckning delvis är från 1800-talet löper i en dalsänka genom området medan området i övrigt består av en bergsrygg med brant strandlinje och delvis kala berghällar mot nordväst.

Inom området finns några större vackra naturmarksområden med utrymme för skogslek, rörligt friluftsliv och rekreation. Landskapet består av skogsmark och öppna ängar samt en gles bebyggelse. Fastigheterna är stora, men med företrädesvis liten yta anlagd trädgårdstomt. I övrigt är stora delar av marken obebyggd, bevuxen med skog eller öppna ängar med stora ekar. Det är idag få permanentboende i området vilket bidrar till ostördhet för djurlivet. De många upptrampade stigarna ger en tydlig bild av att området är viktigt ur friluftssynpunkt och strövande djur. (Salems kommun, 2015)

Att området är mycket varierat med flera olika naturtyper bidrar till att det hyser stora naturvärden. Ett antal rödlistade arter samt flera signalarter har påträffats i området. Närheten till sjöarna Dånviken och Uttran bidrar till ett rikt fågelliv (ibid.)



Marken är mycket kuperad och markförhållandena därigenom mycket olika. Området består till största del av berg eller berg i dagen på de höga höjderna, medan marken på de lägre nivåerna utgörs av lera och våta markområden. I dalgången består marken av lös jord, medan de norra delarna av marken innehåller organisk jord med ytlager av torv, dy eller gyttja. I områdets norra och södra del finns även två våtmarksområden (ibid.)

Vid Karlskronaviksvägens ände finns en badstrand som tidigare var kommunal, men inte är det idag trots att den är öppen för allmänheten att använda (ibid). Stigar genom skogen leder även till lite mer okända badklippor.

Helhetsmiljön kring Karlskronaviken har präglats av att odlingsmarken kring Uttringe Gård brukades fram till andra världskriget och att den tillkommande bebyggelsen därför placerades på de mer kuperade skogs- och hagmarkerna. På grund av det tätbebyggelseförbud som rådde för området från 1955 har denna bebyggelsestruktur kunnat bevaras. (Stockholms läns museum, 1986)



Karlskronaviken (Piersson, 2010)

PLANOMRÅDET

Området gränsar i väster och söder mot sjön Uttran och till Uttringe Hage i öster. I norr gränsar området delvis till järnvägsområdet och en våtmark samt delvis till området Heliodal.

I mitt projekt utgår jag från det scenariot som illustreras på bilden till höger, där den aktuella detaljplanen från 2015 ännu inte fått laga kraft.



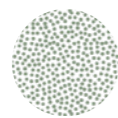
(Google maps, 2016)



(Google maps, 2016)



• Ängar: Tidigare åkermark. Här växer högt gräs, enskilt stående större träd eller träd i



• Skog av varierande arter, både barr- och lövträd.



(Google maps, 2016)



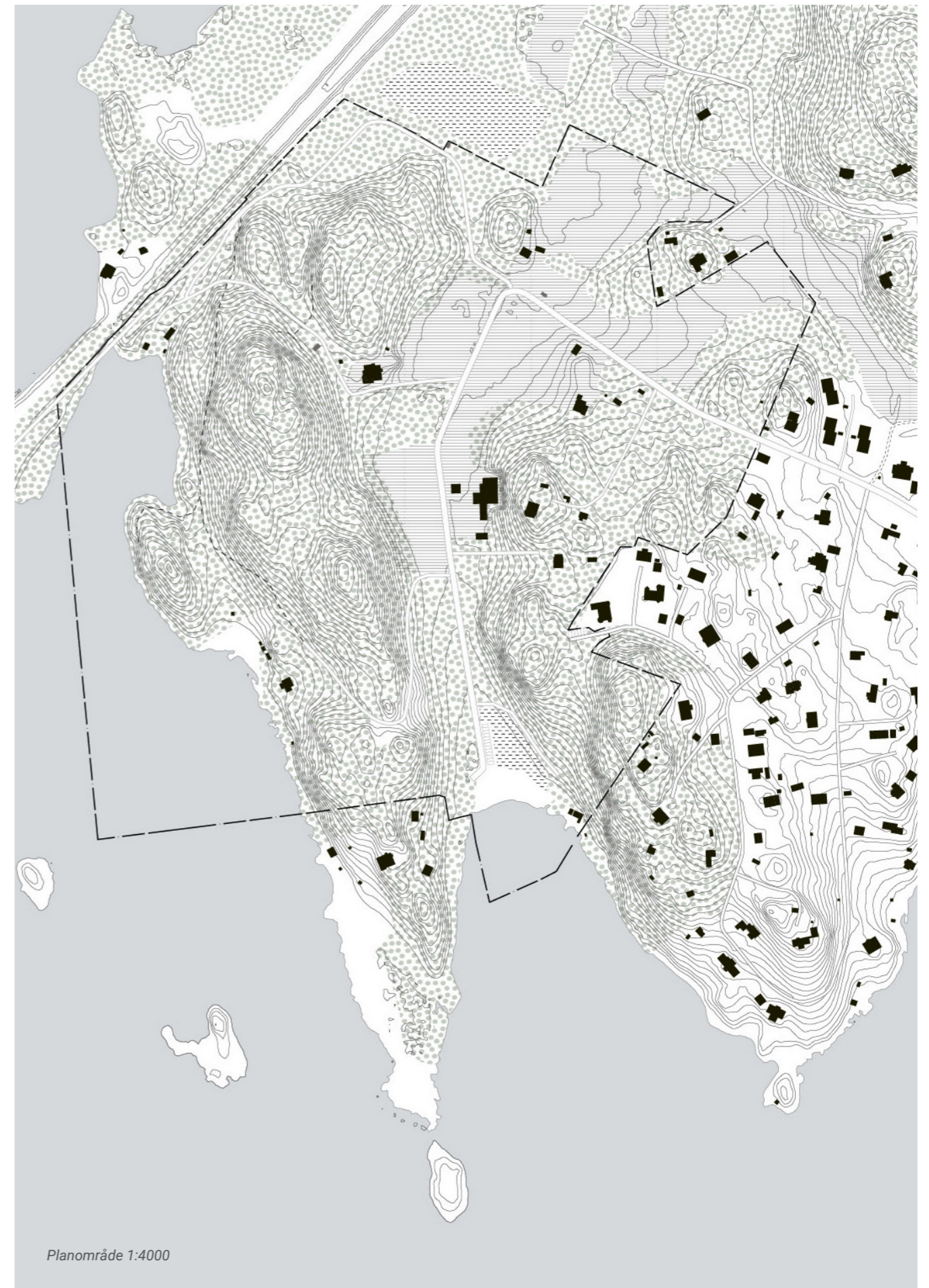
(Egen bild, 2023)



• Sjön Uttran



• Våtmark



BYGGNADSTRADITION OCH DETALJER

Karlskronaviken ingår i det kulturhistoriskt värdefulla området "Uttrands norra och Dånvikens Östra strand". Helhetsmiljö och bebyggelse beskrivs i boken "Rönninge - kulturhistoriska miljöer" utfärdad av Stockholms läns museum 1986 samt i planbeskrivningen för Karlskronaviken utfärdad av Salems kommun (2015).

Bebyggelsen är gles och präglas av friliggande enfamiljshus i varierande storlek och ålder, på relativt stora tomter med både året runt- och fritidsboenden. Längs Karlskronaviksvägen, såväl som i angränsande områden, ligger tidstypiska egnahemshus från 1900-talets början, byggda i en våning med inredd vind under sadeltak. Spridda inom området återfinns även ett antal tidstypiska sportstugor från 1930-talet (Stockholms läns museum, 1986).

Bebyggelsen utgörs främst av 1-2 våningshög trähus med sadel- eller mansardtak täckta med lertegel. Fasader klädda med träpanel dominerar och flera av byggnaderna har burspråk och verandor. Karaktäristiskt är stora, kuperade tomter med höga träd och inslag av naturmark, men även mindre trädgårdar förekommer.

Byggnader tillkomna från tidigt 1900-tal till 30-talet förekommer i Karlskronaviken såväl som i intilliggande Uttrande Hages Väg och bär oftast en tidstypisk prägel av jugend och nationalromantik (ibid).

Närmiljön för Karlskronaviken specifikt går också att finna i "Rönninge - kulturhistoriska miljöer" utfärdad av Stockholms läns museum 1986, där bebyggelsen i området beskrivs.



Topografisk bebyggelse i skogsbrynen. Stora träd omsluter byggnaderna, grönskan flyter sömlöst in på tomterna.

Bebyggelsen tillkom efter att tomterna styckades upp för villabebyggelse vid sekelskiftet. Inom området finns byggnaderna Poppeholm och Stigberga, som benämns som goda representanter för sekelskiftets villaarkitektur. Poppeholm byggdes 1908 och är en större sommarvilla med en tidstypisk utformning med panelarkitektur, naturstenssockel, brutet tak och verandor. Panelarkitekturen som under sent 1800-tal och in på 1900-talet växte fram i Sverige hade stildrag från såväl schweizerstil, nationalromantik och cottagestil. Fältindelningar, listverk och träpanelen hade en rik utformning och spikades liggande eller stående på olika byggnadsdelar. På nedervåningen var panelen ofta liggande medan den stående panelen på övervåningen kunde avslutas med dekorativa spetsar. Ibland spikades panelen även diagonalt inom en begränsad yta (Wikipedia, 2019).

Stigberga, även kallat Pepparkakshuset, byggdes omkring 1910 som chaufförsbostad till en planerad, men aldrig byggd permanentbostad. Byggnaden har ett för tiden typiskt brant takfall, fönster av varierande storlek samt utskjutande veranda, förstuga och burspråk (Stockholms läns museum, 1986). Färgsättningen är röd slamfärg, vita och gröna snickerier och tak av lertegel. I övrigt består bebyggelsen i Karlskronaviken av en före detta och numera ombyggd mekanisk verkstad från 1908 och några mindre sommarhus från 1900-talets början.

Inom Karlskronaviksområdet finns en avstyckning från fastigheten Uttrande 1:121 som i sin tur ligger inom området Uttrande Hage. Huvudbyggnaden heter Svalnäs och är klassad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Salems kommun, 2015).



"Kluster-bebyggelse" placerad i skogsbrynet. Mellan bebyggelsen och gatan finns ängar eller snårig grönska.



Stigberga, även kallat Pepparkakshuset (Egen bild, 2023)



Berglunds mekaniska verkstad (Egen bild, 2023)



Villa Svalnäs (Egen bild, 2023)

HISTORISKA KARTOR

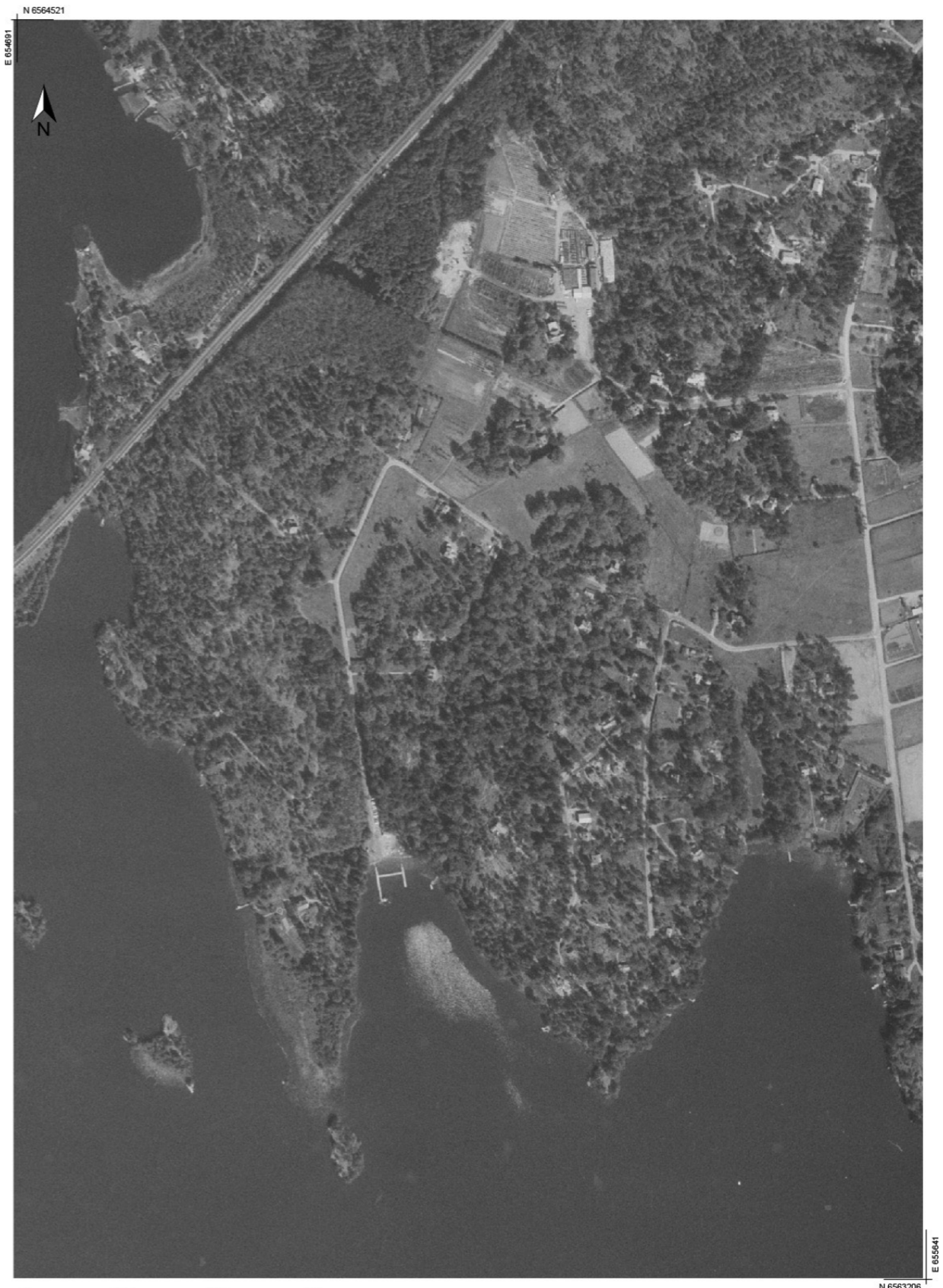
1960



0 100 200 300 m
Skala 1:5 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

1975



0 100 200 300 m
Skala 1:5 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

ÖVERGRIPANDE KARAKTÄRSDRAG



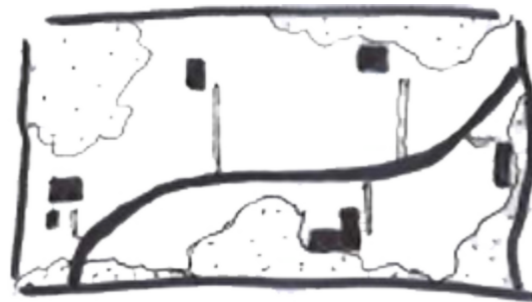
Topografi, berg och dalsänkan



Vägen kantas omväxlande av öppna ängar eller tätbevuxna träd



Tomternas naturliga kupering och inslag av natur



Gles bebyggelse på avstånd från vägen



Friluftsmöjligheter i skog, äng och sjö

Gaturummet är svårdefinierat och av offentlig karaktär. Ömsom kantas gatan av skogspartier, öppna ängar, glesa träd och snår. Ett mindre hus ligger nära vägen, med kortsidan mot. I ett fall finns ett större hus placerat relativt nära vägen, precis innan ett skogsparti. Detta hus omsluts av höga häckar, vilka smälter ihop med skogspartiet och därför gömmer huset och tillåter gaturummet att bibehålla sin offentliga karaktär.

Vägen är relativt smal och kräver att bilar håller låg hastighet. Här samsas fotgängare, bilar och cyklister nämligen om en och samma väg. Vägen kantas med fina lyktstolpar i trä.



Rikt djurliv på land och vatten



5. PROCESS

LÄSNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Det första jag gjorde i min process var att läsa in mig i Salems kommuns översiktsplan (Salems kommun, 2018) för att få en övergripande bild av kommunens framtidsplaner. Jag samlade in information som berörde förändringen i sydvästra Rönninge i första hand. Det var en hjälpsam del i att förstå bakgrunden till den förändring som planerats för Karlskronaviken och området i stort.

I april 1990 antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan för södra Rönninge och Rönninge Centrum. Planläggning och utbyggnad av kommunalt VA och gator har sedan dess i princip följt denna översiktsplan. Tidsplanen för utbyggnaden har dock förskjutits flera gånger.

I översiktsplanen pekar Salems kommun ut ett antal områden för förtätning och nybyggnation i framför allt södra Salem, det vill säga Rönninge. Sammanlagt ska det i de föreslagna områdena tillkomma 2074 nya bostäder under perioden 2015–2030. Kommunen riktar in sig på att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden och förtäta genom kompletteringsbebyggelse, detta för att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledning samt kommunal service. Ambitionen är att utveckla kollektivtrafiken ytterligare för att möjliggöra mer förtätning/kompletteringsbebyggelse och genom det skapa förutsättningar för bebyggelse som knyter ihop kommunens olika delar.

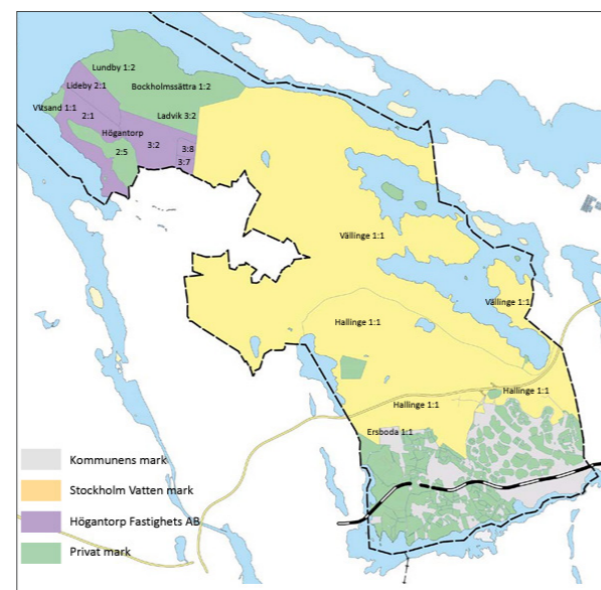
I översiktsplanen nämns nämligen även en av konsekvenserna som utbyggnaden av bostäder medför, nämligen en ökad mängd bilar och trafik på Salems vägar. Detta medför i sin tur buller och ökade utsläpp av klimatpåverkande och hälsofarliga ämnen. I översiktsplanen finns en miljökonsekvensbeskrivning som bilaga där jag har samlat in mycket bakgrundsinformation (Structor, 2016). Här går det att läsa att kollektivtrafikens kapacitet behöver förstärkas och planeringsinsatser behövs för att kollektivtrafiken ska bli bättre och nyttjas mer. Åtgärder i form av översyn av parkeringstal och utveckling av bilpooler nämns också som metoder som kan styra utvecklingen mot ett samhälle som i lägre grad är uppbyggt kring bilen.

1986 genomfördes en kartläggning av Rönninges kulturhistoriskt värdefulla miljöer av Stiftelsen Stockholms Läns Museum och Salems kommun. Den har utgjort underlag till översiktsplanen för södra Rönninge och har även använts flitigt av mig under arbetets gång. De kulturhistoriskt värdefulla områdena delas där in i helhetsmiljöområden och närmiljöområden där Uttrans norra strand som innefattar Karlskronaviken nämns som ett av tre helhetsmiljöområden med kulturhistoriskt värdefull struktur. Även på listan med närmiljöområden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia finns Karlskronaviken med (Stockholms läns museum, 1986).

Tidigt i översiktsplanen nämns den planerade utbyggnaden av VA-systemet som startade 2018. Sjöarna kring Rönninge har varit hårt belastade och det nya avloppssystemet kommer leda till att belastningen på sjöarna minskar successivt.

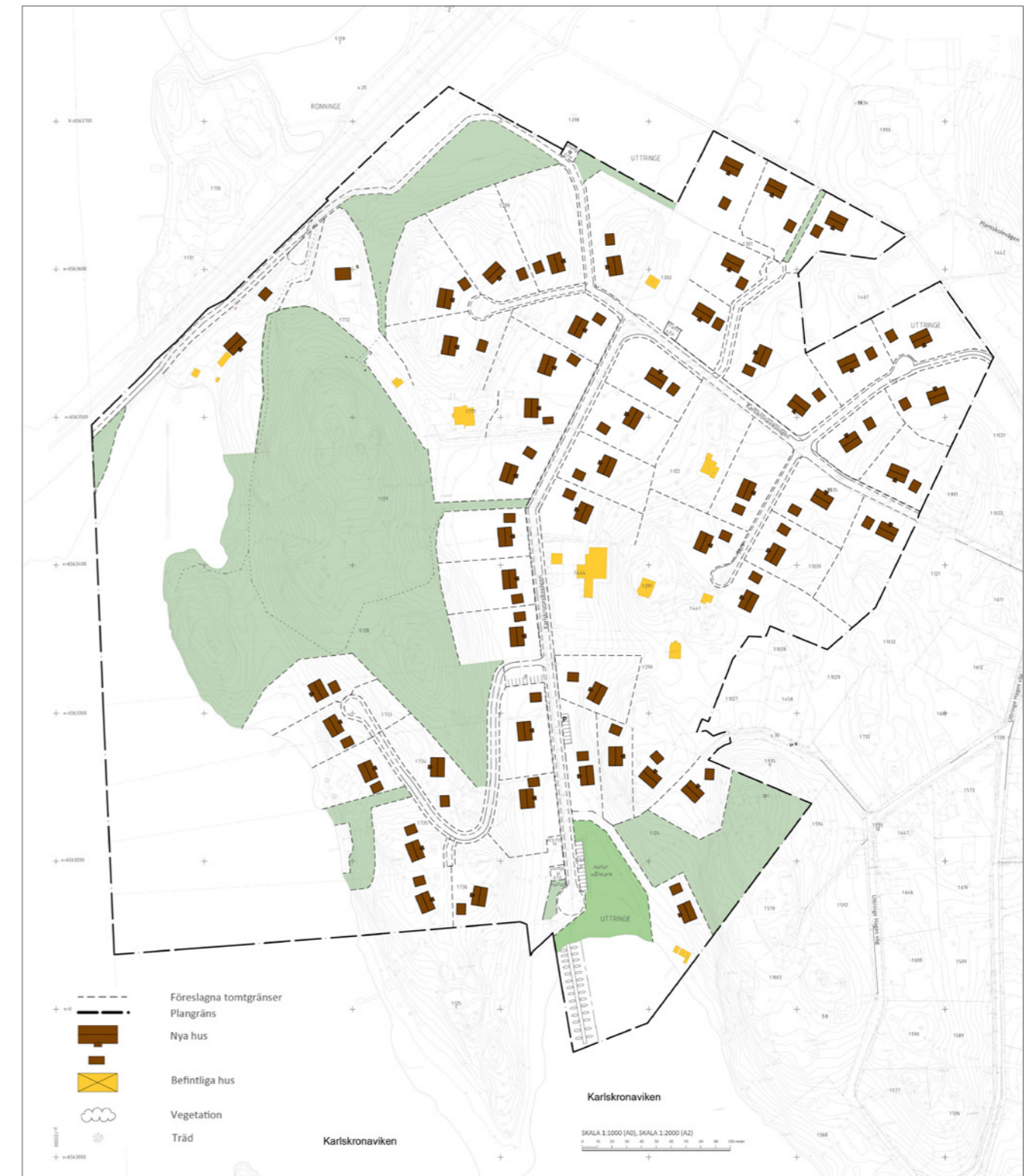
Kommunen redovisar även för ett ökat behov av avstyckningar i sydvästra Rönninge, vilket jag tolkar mer som ett önskemål än ett faktiskt behov.

Av en markinnehavskarta går det att utläsa att i princip all mark i sydvästra Rönninge är privat mark.



Markanvisningskarta (Salems kommun, 2018)

KOMMUNENS ILLUSTRATIONSPLAN



Illustrationsplan (Salems kommun, 2015)

LÄSNING AV DETALJPLAN

Jag har läst och granskat detaljplanen och illustrationsplanen (se föregående sida) för Karlskronaviken flera gånger under projektet. På följande sidor har jag samlat de aspekter som jag tycker är relevanta för att kunna förstå min kritik mot detaljplanen, men också allmän information som kan vara bra att ha som bakgrund när man ser på mina gestaltningsförslag senare i rapporten.

Syfte och innehåll:

I kommunens detaljplan för Karlskronaviken som upprättades 2015, men trädde i laga kraft 2017 beskrivs inledningsvis detaljplanens syfte och huvuddrag:

“Planförslaget rymmer sammanlagt 57 byggrätter för friliggande småhus för permanentboende och med minsta tomtstorlek på 1500, 1800, 2000 och 4000 kvm. En tomt föreslås som fritidshus med byggrätt på 80 kvm.

Detaljplanens syfte är att **åstadkomma en god exploateringsekonomi** för området. Det gäller både i form av skäliga gatukostnader och VA-avgifter och för de enskilda fastighetsägarna och samtidigt balansera detta så att kommunen får intäkter som svarar mot de beräknade utbyggnadskostnaderna för kommunala va-ledningar och utbyggnad av gator och gångbanor samt gång- och cykelvägar.

Ett större sammanhängande naturområde, Kallenäs, föreslås bli utlagd i den västra delen av planområdet. Området innehåller både kultur- och naturvärden, men är också berört av bullerstörningar från järnvägen. **I sydost skapas också ett naturområde** som omfattar en fornlämning på berget.

Strandskyddet råder 100 meter från strandlinjen, vilket avses bevaras i stora delar utom för de delar där befintlig bostadsbebyggelse och tomtmark redan är ianspråktagen. **På den mark som föreslås för villabebyggelse avses strandskyddet upphävas.**”

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser:

Natur:

- Ett antal rödlistade arter samt ett flertal signalarter har påträffats i området vid en inventering som gjordes av Adoxa naturvård i juni 2010.
- Belastningen på den kvarvarande naturmarken kommer att öka vid planläggningen. En tydlig skötselplan för områdets naturmark som verkar för att bibehålla den variationsrika naturmiljön behövs för att behålla de naturvärden som finns i området i dag.
- De stora ekarna föreslås skyddas med särskilda planbestämmelser. Dessa ekar har mätts in på grundkartan och avses med särskilda planbestämmelser skyddas i detaljplanen. Krav på marklov införs vid eventuell fällning av sådana träd.
- Norra delen av området innehåller marken organisk jord, dvs. ytlager av torv, dy eller gyttja. Här finns stor risk för stora sättningar.

Tillgänglighet:

- God tillgänglighet kan bli svårt att uppnå för alla inom området föreslagna villatomter. Det beror på att marken är kraftigt kuperad.

Gemensamhetsanläggningar:

- Badstranden längst ned vid Karlskronaviksvägens ände betecknas inom planen som friluftsområde. En gemensamhetsanläggning kan bildas där, men den bör fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten.
- Möjlighet ges i planförslaget att kunna bygga en gemensam bad- och båtbygga vid gemensamhetsanläggningen vid Karlskronaviken.

Vägar:

- Karlskronaviksvägen kommer att byggas om och förses med en gångbana. Vägen föreslås bli 5,0 meter bred och förses med 1,5 meter bred gångbana. Vägens slitlager föreslås bli asfalt.
- I norra delen av området föreslås en ca 3,5 meter bred, belyst, gång- och cykelväg anläggas.

Tidigare ställningstaganden och process:

I detaljplanen går det också att läsa om tidigare ställningstaganden och revideringar:

1990: Översiktsplanen som antogs i april 1990 gav riktlinjer om en förtätning av området med 20 tillkommande friliggande småhus. Hänsyn till kulturvärden i området skulle beaktas vid till- och nybyggnad av hus, där främst utseende på, och lokalisering av bebyggelsen nämndes som viktiga punkter. I översiktsplanen angavs att Karlskronaviken skulle byggas ut år 1998 och att en detaljplan skulle upprättas.

1994: En reviderad översiktsplan för södra Rönninge antogs av kommunstyrelsen i maj 1994, där en ny tidsplan och exploateringskalkyl för utbyggnaden redovisades.

2004: Kommunstyrelsen beslöt år 2004 att Karlskronaviken skulle ingå i sydvästra Rönninge som första utbyggnadsområde. Där nämndes förslaget att sänka minsta tomtstorlek till 3000 kvm för att underlätta enskild och kommunal finansiering av VA-utbyggnad.

2006: Övergripande riktlinjer för Karlskronaviken gavs för första gången i översiktsplanen från 2006 i punktform och därefter följde ett ställningstagande kring utbyggnaden av bostäder, där antalet bostäder per fastighet begränsades till en och minsta tomtstorlek föreslogs bli 1500-2000. Antalet tillkommande fastigheter år 2006 var 25 stycken.

2007: Kommunstyrelsen sände ett förslag till program till detaljplan på samråd och remiss. Många synpunkter framfördes på planprogrammet.

2009: Kommunstyrelsen godkände programmet till detaljplanen för Karlskronaviken med några kompletteringar och justeringar. Antalet byggrätter fastställdes till 50-60 i området. Bygg- och miljönämnden fick i uppgift att upprätta en detaljplan för Karlskronaviken utifrån detta reviderade planprogram.

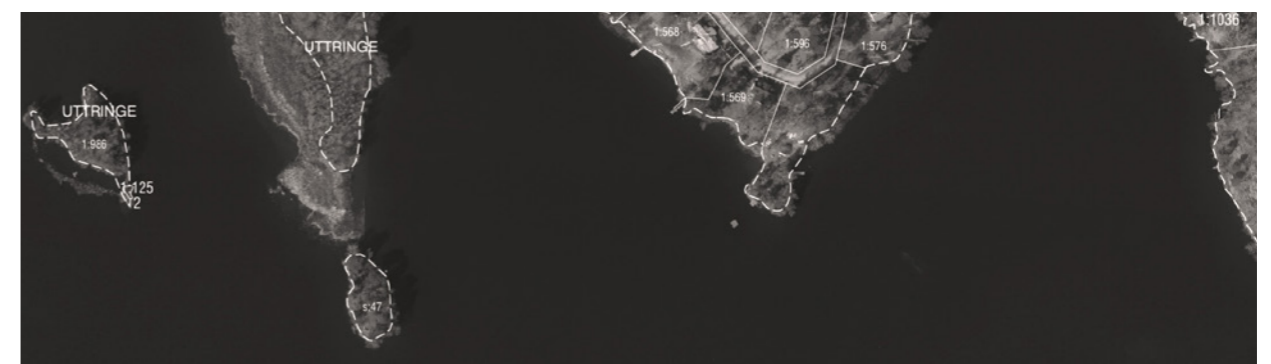
2010: Ett förslag till detaljplan sändes på samråd och remiss. Under samrådstiden inkom en hel del synpunkter på planförslaget.

2012: Detaljplanen för Karlskronaviken, tillsammans med en gatukostnadsutredning för området ställdes ut. Utställningen pågick från januari till februari 2013. Därefter pågick förhandlingar med större markägare inom området som ledde till genomförandeavtal.

2014: Kommunstyrelsen beslöt att ge fastighetsägarna till en större fastighet i områdets norra del tillåtelse till sammanlagt fem byggrätter inom fastigheten, vilket innebar att en planerad gångstig och naturområdet i norra delen av fastigheten utgick.

2015: Detaljplanen upprättades 15.02.23 och reviderades ytterligare en gång 15.04.15.

2017: Detaljplanen trädde i laga kraft.



©Lantmäteriet

KFS

Tidigt i processen hittade jag en hemsida för Karlskronaviksvägens Samfälligheters Förening, KSF. Föreningen visade sig vara en gemensam intresseförening för de samfälligheter, fastighetsägare och boende som fanns i området Karlskronaviksvägen, Uttringe Hages väg, Plantskolevägen och Heliodalsvägen i sydvästra Rönninge.

Föreningen lades i vila år 2010, men jag hittade en mejladress och kom på så sätt i kontakt med föreningens före detta ordförande Rolf och hans fru Nina. Jag fick möjligheten att prata en stund med dem i februari när jag var på plats för att kartlägga området och fotografera.

KFS försökte under flera år motarbeta kommunens exploateringsplaner av flera anledningar. Bland annat på grund av att den var för omfattande, för dyr och inte tog hänsyn till områdets kulturhistoriska miljö och naturvärden (Karlskronaviksvägens Samfälligheters Förening, 2023). Deras arbete och åsikter finns väldokumenterade på föreningens hemsida och har varit en stor tillgång för mig när jag försökt förstå vad det är jag själv ställer mig kritisk mot.

Föreningens egna arbete lades på is för att istället försöka påverka politiken genom att starta ett politiskt parti som "bryr sig om den lokala omgivningen" - Rönningepartiet.



"Rädda vår unika Rönninge-natur" (Egen bild, 2023)

SAMTAL MED ROLF OCH NINA

Det var väldigt intressant att få träffa och prata med två boende som varit med under stora delar av processen. Och jag hade tur, knappt en månad efter mitt besök flyttade nämligen Rolf och Nina från det så kallade *Pepparkakshuset* i Karlskronaviken.

Generellt tyckte de båda att det var bra att området exploateras. Ett nytt VA-system var efterlängtat, men KFS hade länge drivit frågan om ett alternativt VA-system som enligt deras egna konsult skulle bli mycket billigare än kommunens och därav inte heller kräva en lika omfattande exploatering.

Rolf berättade att det som sker idag i området är en pågående kamp med överklaganden mot felaktiga bygglov som ges av kommunen, samt en kamp vad gäller orättvisa gatukostnader där

fastighetsägarna ska stå för kommunens exploatering. En process för att åstadkomma rättvisa kostnader drevs vid tidpunkten för mitt besök mot kommunen i kammarrätten.

En aktuell fråga är också den om upphävandet av strandskyddet för villabebyggelse. En breddad, asfalterad väg leder numera upp på berget i planområdets västra del. En ensam ek är det enda som finns kvar av den täta skog som stod där den nu ersatta grusvägen slingrade sig upp. Ingen av de fastigheterna som vägen preparerats för har kunnat påbörja sina byggen, då försöken att kringgå strandskyddet gång på gång nekats. Kvar vid vägens ände, på andra sidan berget, finns en övergiven och vandaliserad sommarstuga som ett minne av vad platsen en gång var.



En övergiven stuga vid vägs ände (Egen bild, 2023)



En ensam ek i det som förut var skog (Egen bild, 2023)

Den nya cykel- och gångvägen till Södertälje hade precis blivit invigd när jag var på platsbesök. Rolf och Nina var positivt inställda till den, men menade att den så sent som förra veckan var översvämmad. Nina berättade att den grusväg som leder upp till deras hus ofta använts av förbipasserande cyklister som stannat upp och bett om ursäkt för att de trott att de inkräktat på en privat väg, vilket inte var fallet.

Det framgick även att Rolf och Nina inte är särskilt positivt inställda till de nya husen som tillkommit som del av Brf Karlskronaviken. De är av åsikten att man ska förhindra områdesbebyggelse, det vill säga likadana hus i grupp, utan istället arbeta för personliga, välritade, välplacerade och olika hus.

Jag fick även lära mig vilka följder misstag i detaljplanen kan få. Det framgick enligt mig tydligt i detaljplanen att ekarna i området hade stor betydelse för områdets karaktär och hyste stora naturvärden. Dessa ekar mättes därför in på grundkartan och i detaljplanen skulle de "avsas med särskilda planbestämmelser" för att inte kunna fällas. Om jag förstod det rätt så bifogades aldrig dessa specifika planbestämmelser, vilket gjorde att ett byggföretag fick rätt till att fälla ett helt skogsområde i områdets östra gräns för att bygga bostäder där, trots att det innefattade flertalet stora ekar och prickmarkerade träd.

Medan vi sitter och pratar i köket ser jag titt som tätt rådjur passera i skogen utanför fönstret. Där vi sitter känns det verkligen som om Rolf och Nina bor mitt i skogen. Innan jag lämnar får jag kika på husets gamla originalritningar. Jag säger hejdå och avslutar mitt platsbesök med att testa den påstått svårtillgängliga genvägen mellan Uttringe Hage och Karlskronaviken. Det går utmärkt!



Ny cykelväg till Södertälje (Egen bild, 2023)



Genvägen (Egen bild, 2023)



Byggarbetsplats (Egen bild, 2023)

KRITIK

Redan vid läsningen av detaljplanens första sida reagerar jag på flera punkter. Ordet exploateringsekonomi väcker mitt intresse då det ger en bild av kommunens utgångspunkt till projektet. Med förståelsen för att ekonomin ligger i huvudfokus läser jag resterande sidor.

Att fastighetsägare står för gatukostnaderna vid exploatering hör inte till det vanliga och kan ses som ett sätt för kommunen att minska sina utgifter på enskilda individers bekostnad. Av Sveriges 290 kommuner tillämpar knappt 40 detta system när kommunen rustar upp det lokala vägnätet (*Dagens Samhälle, 2016*). Framförallt är det kommuner i storstadsområden där det finns förtätningsmöjligheter som använder sig av systemet. Övriga kommuner finansierar upprustningarna genom skatter eller exploatörsavtal (*ibid*). Däremot kvarstår det faktum att **ju fler skattebetalare som ryms inom området desto mer intäkter i form av skatter får kommunen.**

Hur de formulerar sig kring områdets naturområden är också värt att nämna. När de väljer ord som "föreslås" och "skapa" låter det som att de bidrar till mer naturområden i området, när det i själva verket är så att **planförslaget leder till att stora delar av det som är natur byggs bort.**

I Karlskronavikens detaljplan står det även att det finns **planer på att upphäva strandskyddet** för villabebyggelse. I översiktsplanen står det tydligt att strandskyddet generellt omfattar mark och vatten inom 100 meter från strandlinjen, men att strandskyddet till och med kan utvidgas till 300 meter genom beslut av länsstyrelsen inom särskilt värdefulla områden. Eftersom **Uttrans norra strand räknas som en av tre viktiga helhetsmiljöområden** tycker jag att det vore lämpligt att utvidga strandskyddet till 300 meter i Karlskronaviken, istället för att försöka kringgå beslutet om 100 meter. Inom strandskyddsområde är det förbjudet att uppföra byggnader eller göra andra åtgärder som kan inskränka på allmänhetens tillträde till marken eller som kan skada djur- och växtlivet. Endast om så kallade särskilda skäl föreligger kan det ges dispens från strandskyddet. Jag kan inte se att det föreligger några särskilda skäl till dispens utan snarare tvärtom.

I översiktsplanen från 1990 står det att **hänsyn till kulturvärden i området ska beaktas** vid till- och nybyggnad av hus, där utseende och lokalisering av bebyggelsen nämns som viktiga punkter. I detaljplanen från 2017 finns en beskrivning om hur bebyggelsen bör se ut och får placeras. Även ett gestaltungsprogram finns med som bilaga, men jag tycker att de riktlinjerna som ges saknar kopplingen som gjordes till den kulturhistoriska miljön 1990. Programförslaget borde ta större hänsyn till detta, men det finns inte ett enda konkret förslag för att bevara denna närmiljö eller helhetsmiljö.

Minsta tomtstorlek krymper också med åren, från minst 3000 kvm till dagens 1500 kvm.



©Lantmäteriet

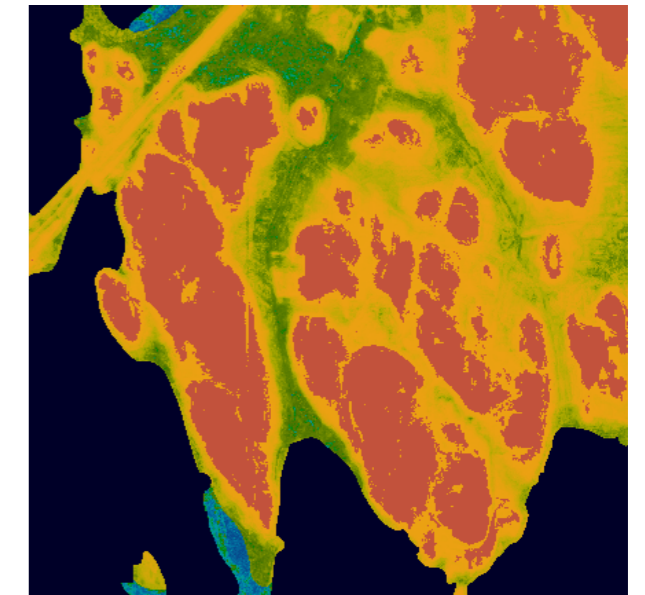
Den mest anmärkningsvärda resan gör antalet tillkommande fastigheter, från föreslagna 20 med en byggrätt per fastighet år 1990, till **beslut om 50-60 nya byggrätter inom området.** Illustrationsplanen redovisar sammanlagt 57 tomter för friliggande småhus för åretruntboende och en tomt för fritidshus.

Byggrätten för permanentbostäder är 150 kvm för tvåplansvillor respektive 200 kvm för enplansvillor. Därtill ges möjlighet att bygga garage eller uthus om 50 kvm. Ett konkret exempel på hur dessa kvadratmeter disponeras kan ses i den nybildade bostadsrättsföreningen Brf Karlskronaviken som besitter två fastigheter med fem byggrätter på den ena och en på den andra, det vill säga totalt sex byggrätter. Med dessa sex byggrätter har de lyckats bygga och sälja 18 bostadsrätter. Detta innebär att varje tomt har bebyggts med ett parhus och att ett uthus om 50 kvm på samma tomt säljs som separat bostad. **Tre hushåll delar på en tomt** som enligt visualiseringarna ser ut att vara en inhägnad gräsmatta med **otydliga gränser mellan privat och gemensamt.**

På en annan av fastigheterna gavs det tillåtelse till fem nya byggrätter, med konsekvenserna att en **planerad allmän gångstig och ett naturområde ströks ur planerna.** Denna gångstig hade sammanbundit området med det angränsande området Uttringe Hage och ökat tillgängligheten till området avsevärt. Det hade blivit en genväg till stranden för de boende i Uttringe Hage och en genväg till busshållplatsen för de boende i södra Karlskronaviken. Att denna gångstig strukits ur planen motiveras i efterhand med att förbindelsen skulle bli svårframkomlig på grund av stora höjdskillnader i terrängen. Dessa höjdskillnader tycks dock inte vara ett problem när det kommer till att klämma in ännu en byggrätt.

Jag reagerar även på hur de beskriver markförhållandena i framförallt de norra delarna av området. Marken består av organisk jord, det vill säga ytlager av torv, dy eller gyttja och risken för sättningar vid nybyggnation konstateras som stor. För att kunna bygga på den mest svårbebyggda fastigheten krävs enligt detaljplanen en pålning på 10-17 meter. Den organiska jorden måste också

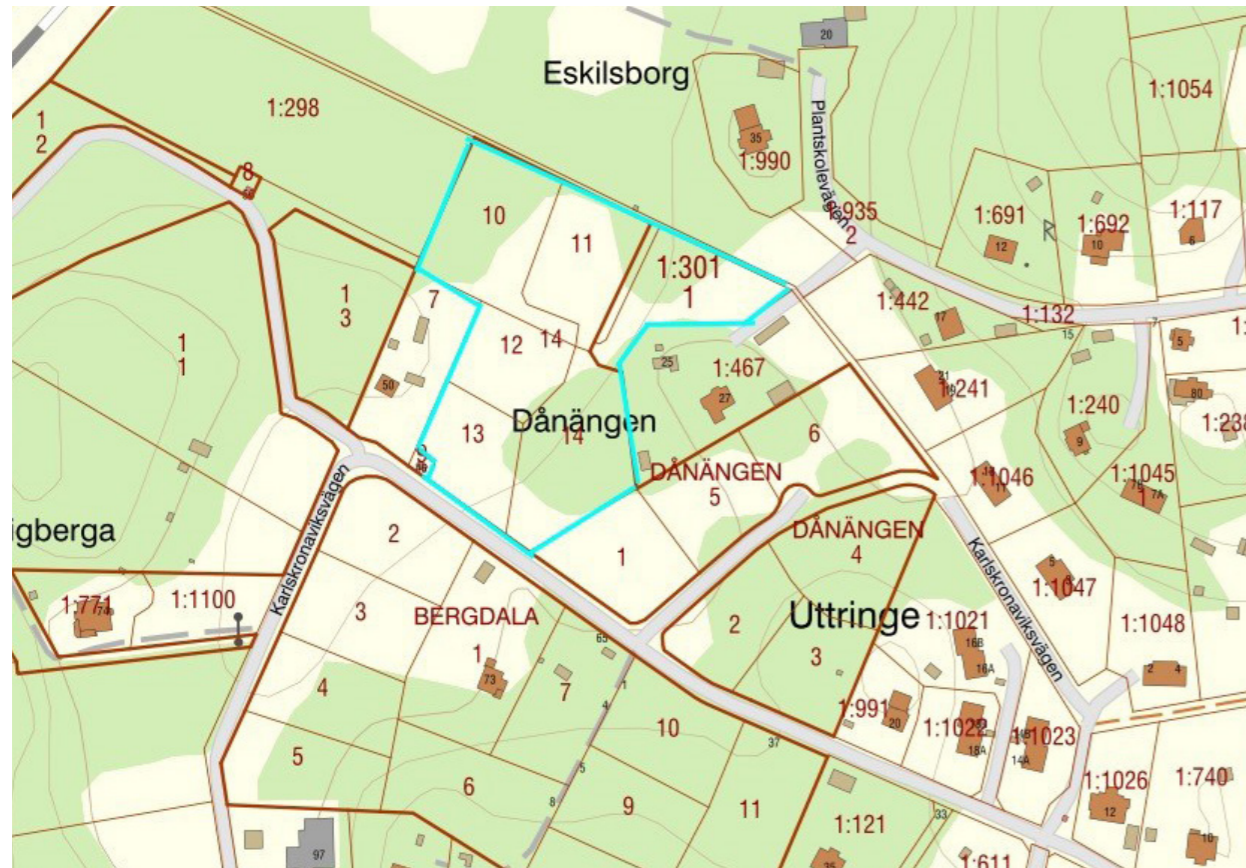
tas bort. Att torrlägga den organiska jorden kan skapa problem för vattenhanteringen i området vid fall av kraftigt regn eller översvämningar. En större mängd nederbörd per år förutspås också i framtiden jämfört med idag på grund av förändrade klimatförhållanden (*Europeiska kommissionen, 2023*).



Markfuktighetskarta (Lantmäteriet, 2023)

©Lantmäteriet.

Det framgår också tydligt att en konsekvens av planläggningen är att den ökar belastningen på den kvarvarande naturmarken. I detaljplanen konstateras att **en tydlig skötselplan för områdets naturmark som verkar för att bibehålla naturmiljön behövs** för att behålla de naturvärden som finns i området, något som jag genom dialog med engagerade boende i området har förstått saknas.



Fastigheter tillhörande Brf Karlskronaviken (Lantmäteriet, 2023)

©Lantmäteriet



Direkt angränsande och likadana Brf Heliodal (Modulhus, 2023)

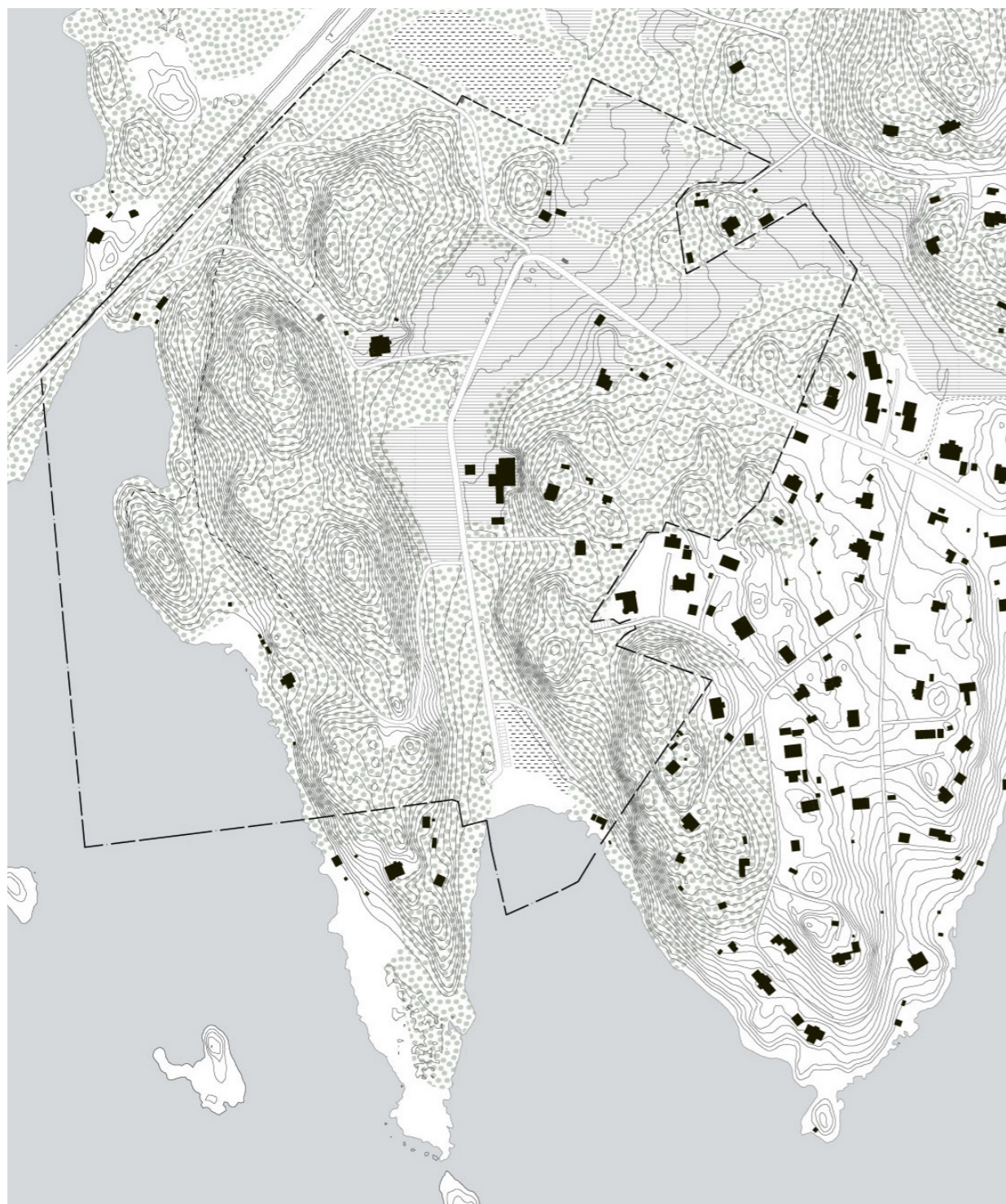


BRF Karlskronaviken (Fastighetsbyrån, 2023)



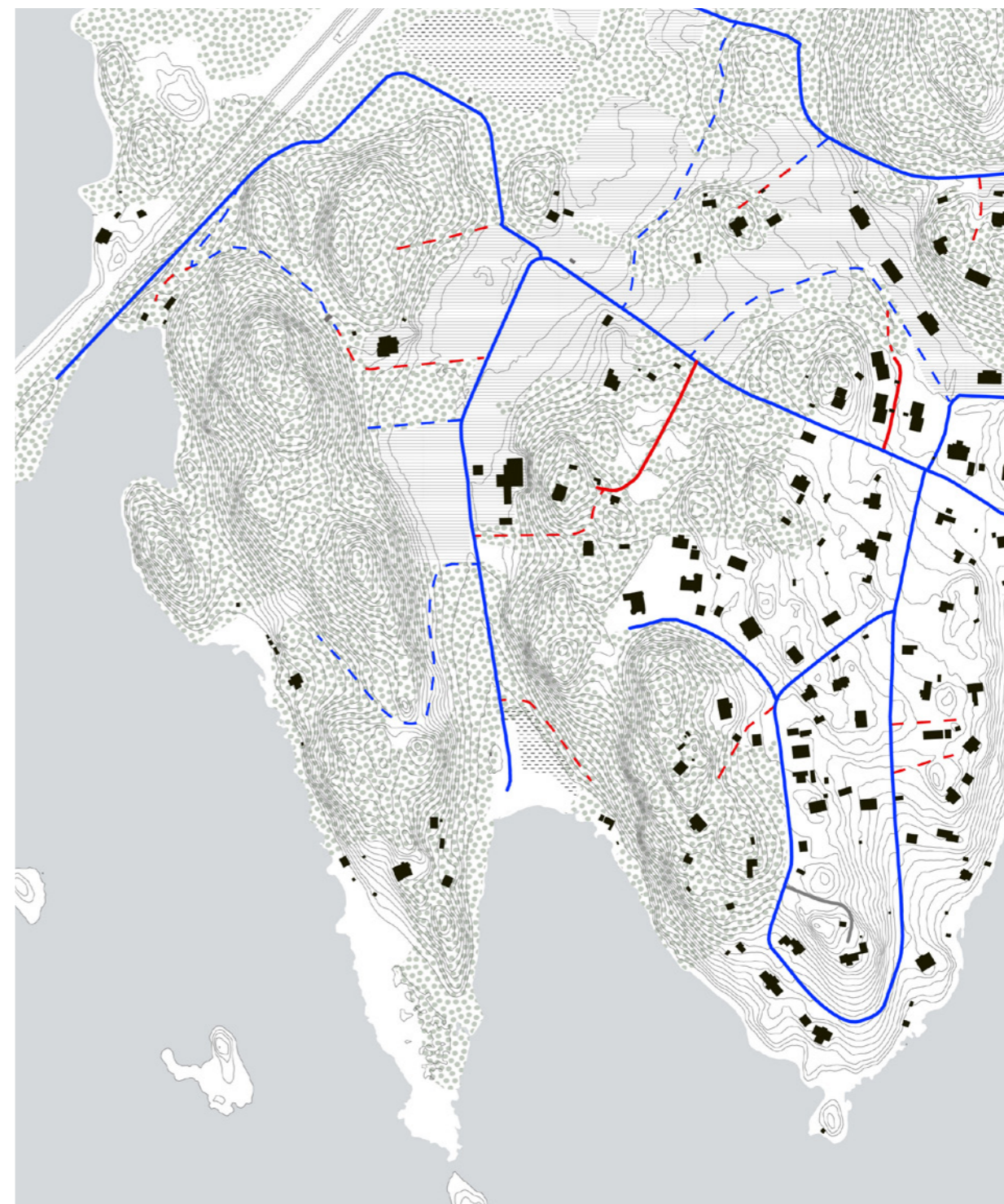
New England-hus (Modulhus, 2023).

KARTLÄGGNING OCH ANALYS







1. Kartläggning av vegetation och topografi

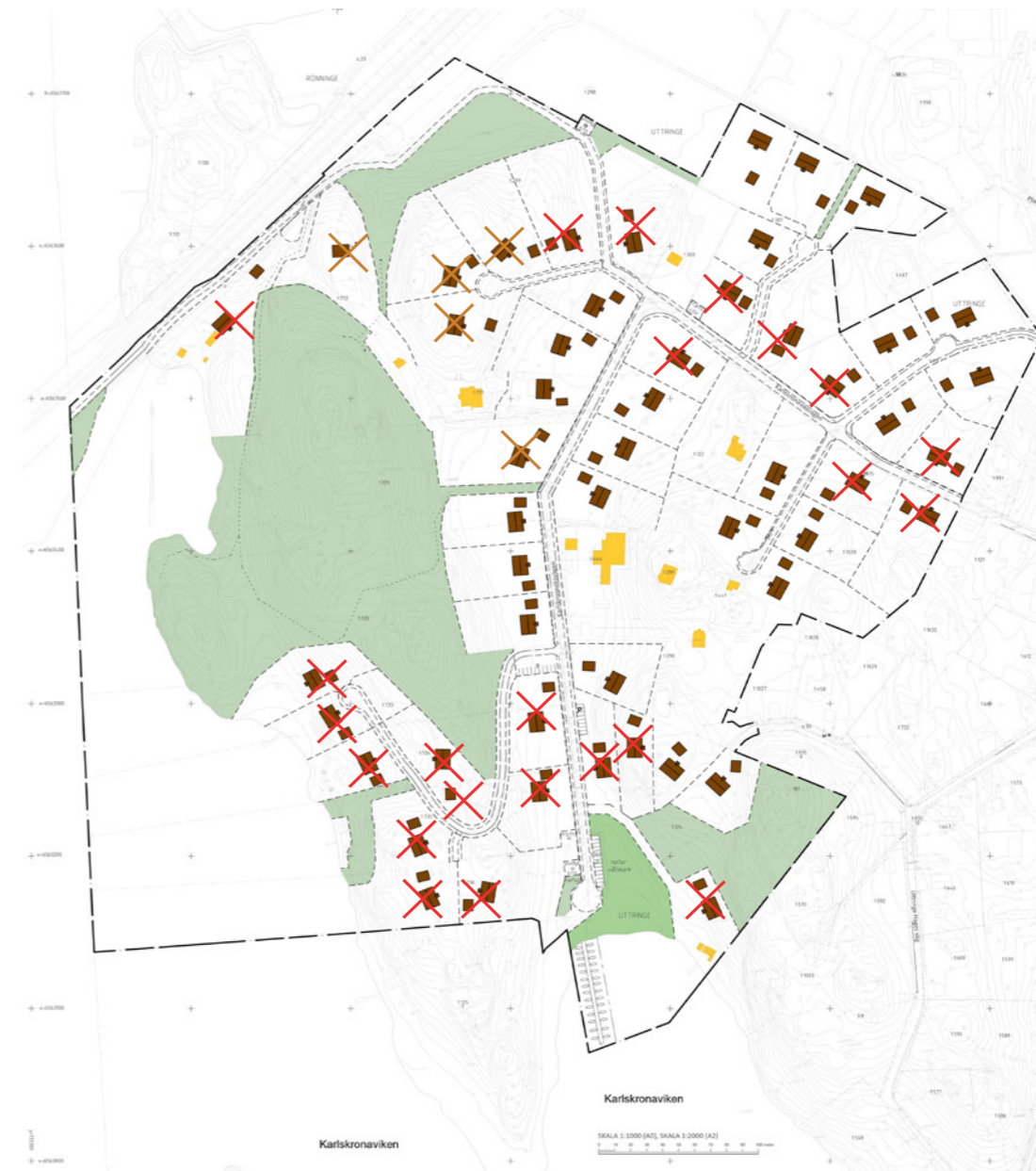
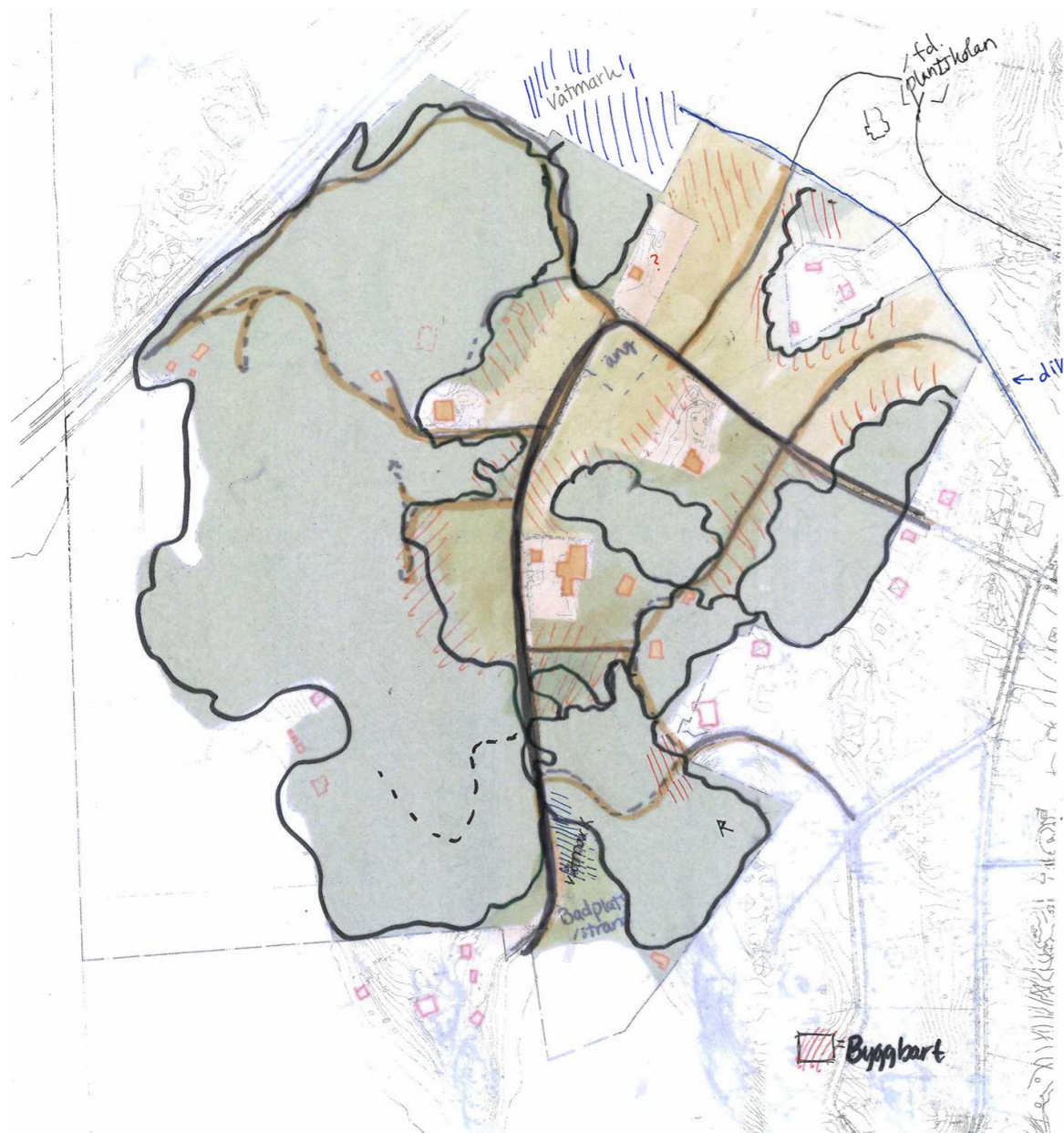
-  • Skog
-  • Äng - fd. jordbruksmark
-  • Våtmark



2. Kartläggning av vägar och deras karaktär

- Offentlig 
- Privat 
- Offentlig småväg 
- Privat småväg 

På plats analyserade och definierade jag vilken karaktär områdets vägar hade. Jag kartlade deras storlek, vilket material de bestod av och om de kändes allmänna eller privata. För att bestämma privathetsgraden på vägarna utgick jag utifrån huruvida det kändes bekvämt eller "tillåtet" för mig att gå på dessa vägar och om jag kände mig iakttagen eller inte.



3. Kartläggning av bevarad natur och nya vägar

- Skog
- Äng - fd. jordbruksmark
- Våtmark
- Bebyggbart

Det är det variationsrika sörmländska landskapet jag slår vakt i mitt projekt och målet är att freda landskapsbilden, promenadstigarna, ängarna och skogarna. Landskapet besitter en stark kvalitet, skogsbrynet och det är framförallt där jag planerar att det ska byggas. Jag vill att den nya bebyggelsen i största möjliga mån ska integreras i det befintliga, de förändringar som kan ses i min skiss är därför få. För mig har det varit viktigt att ha i åtanke att naturen återhämtar sig med tiden om man tillåter det, eftersom jag haft svårt för tanken på att göra större ingrepp på naturen överhuvudtaget.

4. Uteslutning av kommunens byggrätter

Illustrationsplan (Slems kommun, 2015)

Jag jämförde min skiss med kommunens illustrationsplan. Genom att utesluta de byggrätter som jag inte tycker lämpar sig för bebyggelse tvingades jag formulera varför och vad problemen med att bebygga dessa fastigheter är. I vissa fall handlar det om att bevara skog eller att respektera strandskyddet och i andra fall är orsaken att bebyggelsen kommer för nära Karlskronaviksvägen eller inkräktar för mycket på uttänkta lämpliga allmänna ytor eller vägar. Uteslutningen var ett hjälpmedel på vägen, men har inte uteslutande legat till grund för den slutgiltiga situationsplanen.

- X Kanske
- X Nej

BEBYGGELSESTRATEGI

Definition av utvalda strategier

BYGATAN

- Oregelbunden byggnadsgruppering
- Småskalighet
- Längs "byvägen" med långsidan mot
- Gårdsbildningar med byggnader
- Ekonomi byggnader - lador, stall, uthus
- Tomtavgrensningar - stängsel, murar, träd, oårdsplan
- Stora tomter med bostadshus och flera mindre hus
- bildar ett rumsligt gestaltat gaturum som binder samman husen = plats för möten

Denna strategi tycker jag lämpar sig mindre bra för området. Det finns ingen tydlig historisk förankring till bystrukturen i denna kulturmiljö utanför Rönninge. Visst har det bedrivits jordbruk, men snarare småskaliga.

Bebyggelsen är främst / karaktäriseras främst av tidig 1900-tals bebyggelse, även om platsen sträcker sig ända till 1962 historiskt via Uttringe Gärd. Då var området ännu inte bebyggt. Detta skedde som sagt senare (1900-tal) när marken styckades och såldes som lämplig för mindre jordbruk, sommarvillor, industriella byggnader och bostäder för arbetare (snarare sentralt Rönninge)



TINGGÅRDEN

- radhus
- gemensamhetslokaler
- 6 kluster
- 1 per kluster
- "tororum" och samlingsplatser
- alla hem har access till det sociala gaturummet
- såväl som till det omliggande landskapet
- "familjegrupper" 12-18 lägenheter per grupp (1-6 rum)
- 1-2 etager

Denna strategi hade nog settis som mest radikal av alla, just eftersom att man kan argumentera för att man verkligen förändrar områdets karaktär med den. I grund och botten kan jag tycka att denna typ av bebyggelse kanske är bäst, just för att den kan tillåta en mer heterogen målgrupp och har ett högt exploateringsstäl utan att man sprider ut sig för mycket.

Men med tanke på att området klassas som kulturhistoriskt värdefull miljö kan jag tycka att denna metod är lite väl radikal och förändrar karaktären för mycket.

- x Men inspireras av principen kan man!
- Jag gillar framförallt höjdskillnaderna och hur byggnaderna samspelar med varandra.



KLUSTER (SEA RANCH)

SE PDF

- Kluster av byggnader kring stora öppna rum (ytor (gemensamma))
- minimerar bebyggelsen på ång och i skog
- Placeras på ett sätt som värnar om privatitet
- Inneska växter / naturen flyter som läst in i bebyggelsen

Steg i designprocessen: Grupper / Connection / Utblickar

1. Analysera site / kontext
 - landskaps-element att utnyttja eller modifiera
 - identifiera utblickar värda att bevara / förstärka
2. Testa olika placeringar av bebyggelsen och se hur den främjar dess användning, men även bidrar till "grannskapet" och dess kontinuitet
 - tänka på privathetsgradient och utblickar

Steg i detaljerad designprocess: Placering / Orientering / Design

- den enskilda byggnadens uttryck är underordnad helhetsbilden av grannskapet / klustret

1. Storlek
2. Form
3. Placering (Relation)



TOPOGRAFI (UTZON)

- "ta rygg mot" skog, bergsknallar
- placera sig i lutningar, på höjder
- eftersom siten = dalgång betyder det att man ringar in den, placerar sig långt från vägen
- sätter ryggen mot skogen
- ofta stensöchel för att få en naturlig övergång till huset

- x Jag kan tycka mig se att man gjort detta på platsen. Den äldre bebyggelsen är ofta placerad på höjderna. Varför? För att bevara bördig, ocklingsbar mark? För att den är torrare? Mindre sank = mindre fuktproblem och sättningar?

I området finns mycket lös jord och sankängsmark. Denna metod är därför logisk för området och bibehåller områdets karaktär.

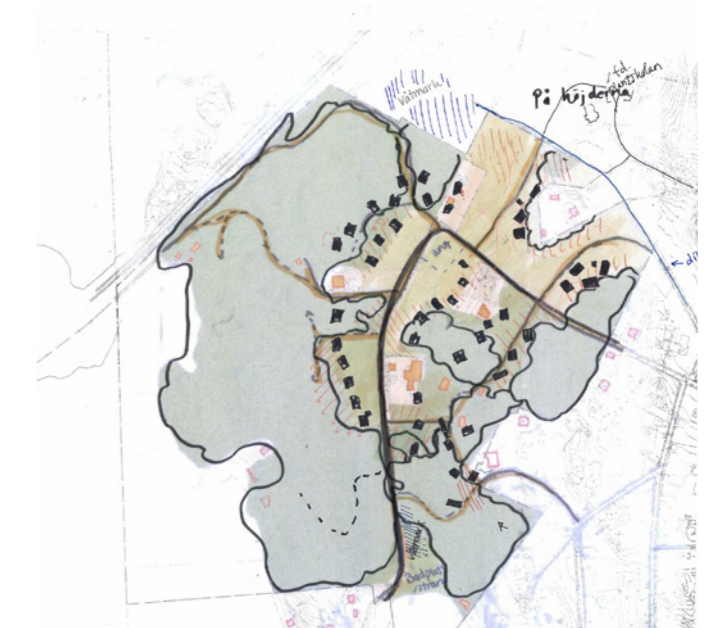


STRATEGI-TESTER

Undersökande skissprocess

Skissade enligt tidigare definierade strategier med skisspapper över kartan. Gick vidare med insikten att olika strategier passar för olika delar av området beroende på landskapstyp. Valde att omdefiniera strategierna till tre nya:

- Bebyggelse i sluttande terräng = Höjdhusen
- Bebyggelse i skogen = Skogshusen
- Klusterbebyggelse på ängarna = Gärdshusen



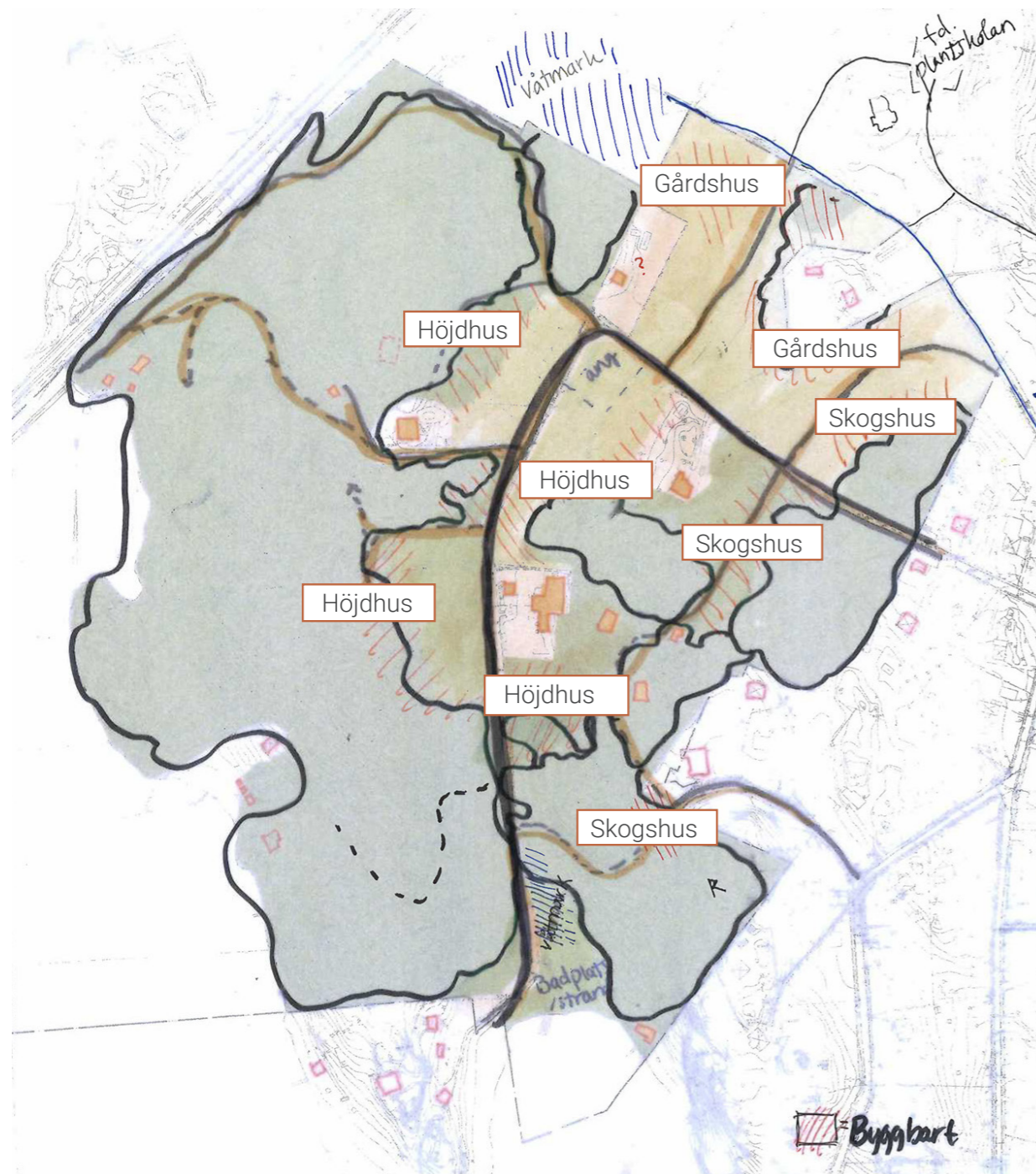
UNDERLAG FÖR SITEPLAN

Efter den undersökande skissprocess samlade jag in referenser som kunde hjälpa mig att utveckla typologier som anpassar sig till respektive landskapstyp på ett önskvärt sätt. Genom att senare skissa och gestalta dessa typologier så att de förhåller sig på bästa sätt till sin kontext hoppas jag kunna komma fram till vilka ramar som behöver sättas för att styra bebyggelsen mot ett önskat resultat för platsen.

Gårdsbebyggelsen kommer att ske på ängsmarken där det saknas tydliga naturliga gränser och höjdskillnader. Här tänker jag mig en tät bebyggelse på utvalda platser för att kunna bevara den öppna landskapsbilden i övrigt.

Även den topografiska bebyggelsen ska värna om att hålla ängsmarken öppen och allmän genom att dra sig upp mot skogsbrynen.

I skogsområden kommer bebyggelsen att placeras i gläntor och integreras bland träden.



REFERENSER

Jag har under processens gång arbetat med många referensprojekt, men de tre referenserna som kommit att forma mitt gestaltade slutresultat mest har varit följande:

Gårdshusen



Sörmlandsgård (Hemnet, 2023)

Höjdhusen



Osprey Nest av Jordens arkitekter (Jordens arkitekter, 2023)

Skogshusen



Årsnäs fritidshusområde av Armand Björkman (Pia Ulin, 2012)

6. GESTALTNINGSPROGRAM

SYFTE

Som första del av mitt resultat har jag arbetat med att ta fram ett gestaltningsprogram för Karlskronaviken som grundar sig på min kritik mot existerande planer och den analys av landskap och vägar samt aspekter som historia och kulturmiljö. Det vill säga den bakgrund som redovisats i tidigare kapitel av rapporten.

Syftet med gestaltningsprogrammet är att ge riktlinjer till de fastighetsägare eller aktörer som planerar att bygga nytt i Karlskronaviken.

Mitt mål med gestaltningsprogrammet är att den nya bebyggelsen ska ske på ett individuellt, men reglerat sätt som inte försämrar tillgängligheten i området eller förändrar områdets karaktär. För att uppnå visionerna för framtidens Karlskronaviken har jag formulerat ett antal ställningstaganden. Dessa ställningstaganden har i sin tur hjälpt mig formulera riktlinjer och rekommendationer för den nya bebyggelsen i området.

Gestaltningssprogrammet skulle kunna tryckas som handbok och användas som underlag för den gestaltande processen, oavsett om det är en arkitekt, ett modulhusföretag eller lekman som ritat det nya huset.



Innehåll:

- Visioner för Karlskronaviken
- Strategier
 - 1. Definition av bebyggbara områden
 - 2. Definition av landskapszoner
 - 3.1 Definition av vägar
 - 3.2 Definition av vägarnas karaktär
 - 3.3 Bebyggelsens förhållande till vägarna
 - 4. Definition av uttryck och referenser
- Ställningstaganden

VISIONER FÖR KARLSKRONAVIKEN

1. Den existerande landskapsbilden bibehålls
2. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till landskapet och markens förutsättningar
3. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till befintlig bebyggelses karaktär
4. Områdets tillgänglighet och sociala atmosfär förstärks

STRATEGIER

1. Definition av bebyggbara områden
 - 1.2 Möjlig expansion
2. Definition av landskapszoner
 - 3.1 Definition av vägar
 - 3.2 Definition av vägnas karaktär
 - 3.3 Bebyggelsens förhållande till vägnas
4. Definition av uttryck och referenser (se kapitel 7. Typhus)

STÄLLNINGSTAGANDEN

• Tätare bebyggelse = mer bevarad natur och allmänna ytor

- En tätare bebyggelse är nödvändig för att kunna lämna stora delar orörd och på så vis behålla områdets karaktär och kvaliteter till största mån. Genom att bygga tätt skapas bostäder som är en del av en större enhet som i sin tur kan skapa rumsliga kvaliteter mellan sig och förstärka områdets sociala karaktär.

- Utmaningar med att jobba tätt blir att samtidigt värna om privatsfär och integritet, egenskaper som ofta lockar människor att flytta utanför städerna. Hur detta ska åstadkommas beskrivs i kapitel 7. Typhus.

- Stora träd prickmarkeras och skyddas med särskilda planbestämmelser.

• Ny bebyggelse anpassar sig till sin kontext beroende på landskapstyp

- Svårbebyggd terräng eller markförhållanden bör inte bebyggas. Befintlig naturmark bevaras, anlagda gräsmattor eller terrassering av befintlig sluttning tillåts ej.

- Grunden anpassas till respektive landskapstyp och varierar mellan rekommendationen platta på mark och plintgrund. Se separat beskrivning av byggnadsbestämmelser kopplade till olika landskapstyper i kapitlet *Typhus*, sida 69.

- Byggnaderna förhåller sig så långt det går till solen i sin utformning, där södersolen är den mest önskvärda under hela året. Under de svala vintermånaderna står solen i en låg vinkel och

kan nå långt in i bostäderna och på sommaren står solen högt och skärmas av av taket. Husen placeras efter bästa möjliga solförhållanden, där den privata baksidan prioriteras.

- Plattläggning av sten eller asfaltering på tomten är ej tillåtet. Trall i trä längs med fasader rekommenderas för uteplatser.

• Tillgängligt område för såväl boende som besökare

- Vägarnas utformning och karaktär är av stor vikt för gatulivet och tillgängligheten. Om hastigheten hålls låg kan vägnas delas av fotgängare, cyklister och bilister.

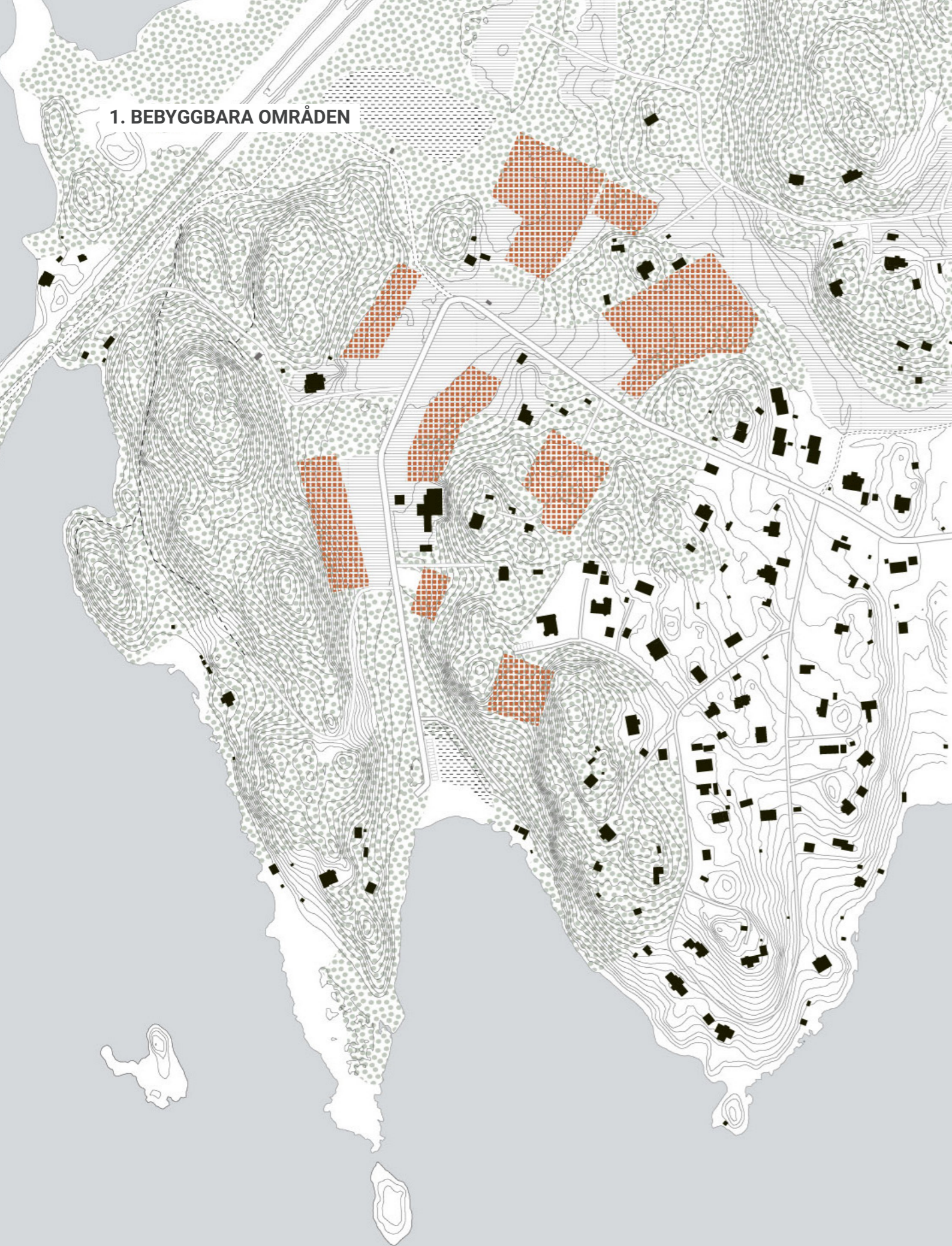
- Att tydliggöra vad som är privat och inte blir en viktig faktor för såväl de som bor i området som för de som vill nyttja området för rekreation. Förhoppningen är att tydliga gränser mellan privat och offentligt kommer öka användningsområdena av området för alla.

• Delade lokaler, ytor och resurser för de boende

- En gemensamhetslokal kan uppföras vid badstranden i områdets södra ände. Förslagsvis rymmer lokalen plats för fest och eventuella föreningsstämmor och styrelsemöten. Förslagsvis tillkommer även en gemensam bastu.

- Ängsmarken där Karlskronaviksvägen viker av mot söder ska hållas öppen och fri från bebyggelse. Här kan de boende utnyttja den öppna ängen till midsommarfiranden eller fotbollsplan och liknande.

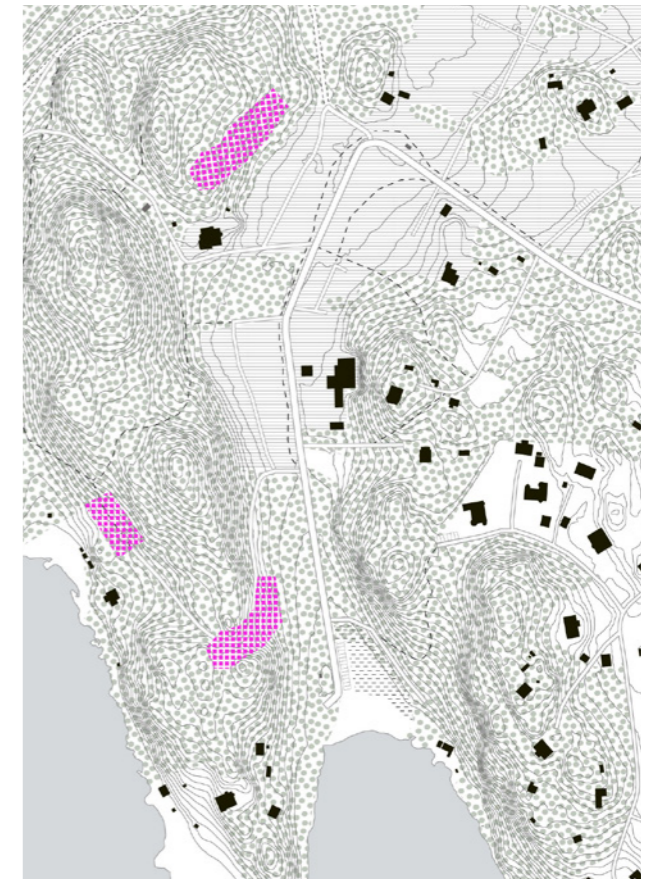
1. BEBYGGBARA OMRÅDEN



1.2 MÖJLIG EXPANSION

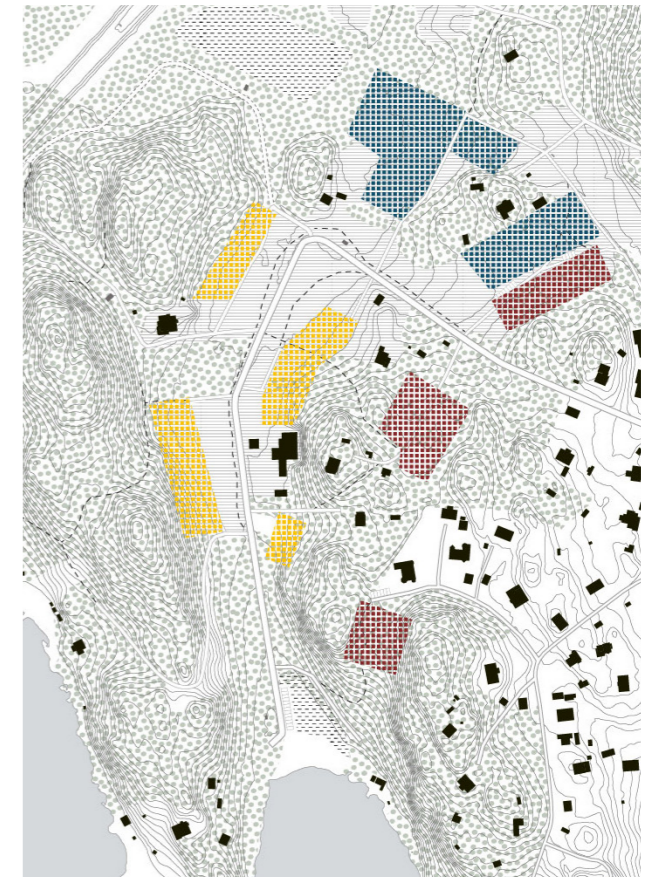
Längs med skogsvägen som leder upp på berget i väst och skogen där kan jag tänka mig att det kan lämpa sig att bygga fritidshus istället för permanentboende.

Det markerade området i norr ser jag som en möjlig expansion för permanentbostäder av typologin *Höjdhusen*. I ett sådant fall behöver vägen till bostäderna planeras annorlunda, vilket förändrar förutsättningarna för integritet och bostadskvaliteter. En expansion är därför inte eftersträvansvärd.

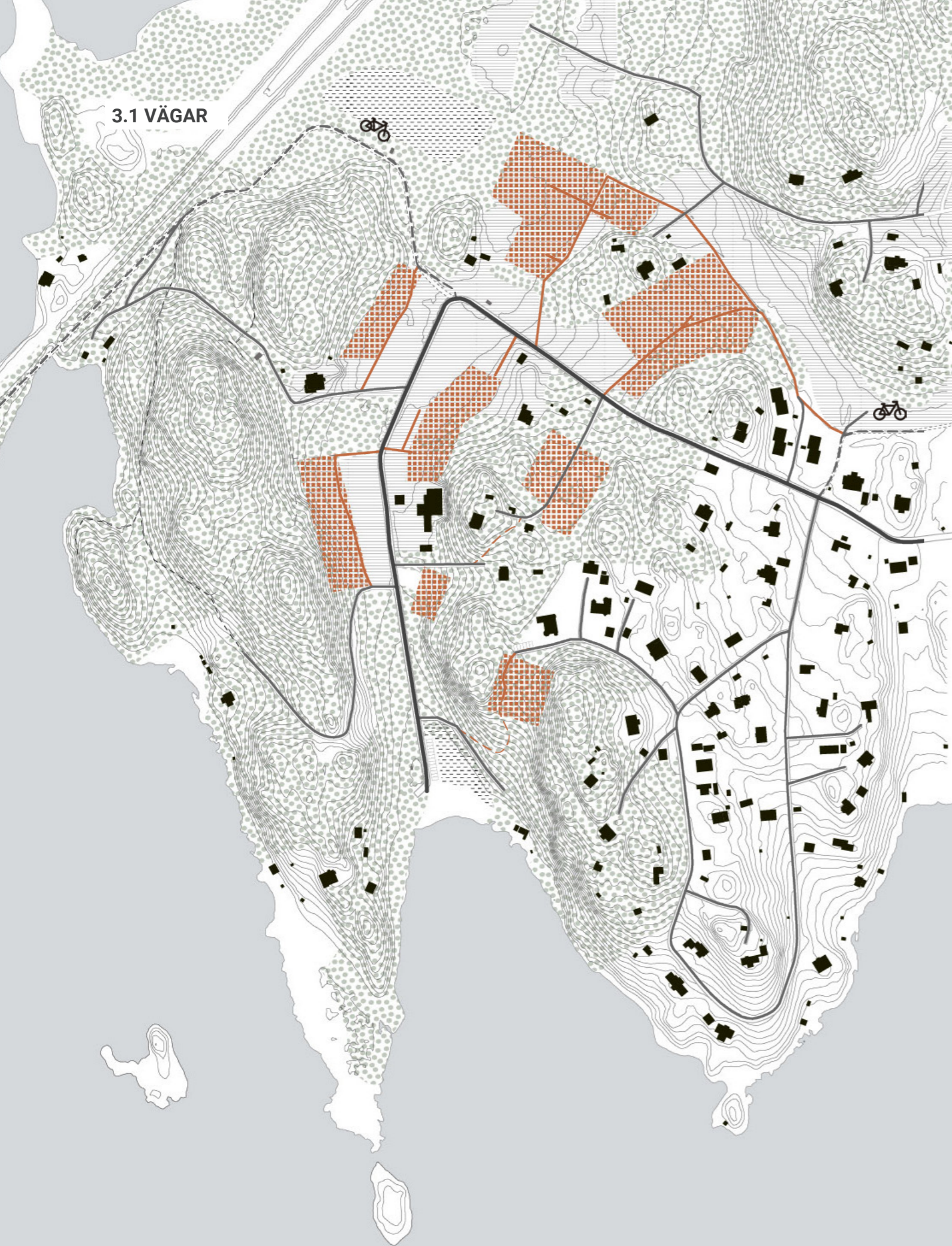


2. LANDSKAPSTYPER

-  Sluttande övergångslandskap mellan äng och skog
-  Blandskog med övervägande andel lövträd
-  Ängslandskap med få höjdskillnader



3.1 VÄGAR



3.2 VÄGARNAS KARAKTÄR

Vägarnas påverkan på helhetsintrycket är betydande. Jag har i min analys identifierat olika vägtyper i området och i gestaltningen fokuserat på var nya vägar ska placeras och vilken karaktär de ska ha.

- Karlskronaviksvägen är områdets "kroppspulsåder". All kommunikation till och från området sker via den. Antalet boende kommer öka markant i området, vilket innebär mer bilar och trafik. För att inte låta bilarna konkurrera ut människorna är det viktigt att hastigheten på Karlskronaviksvägen hålls låg. Vägen behåller därför sin bredd, blir ett lågfartsområde där gående och cyklister prioriteras.

- Till bostäderna i området går idag grusvägar. Denna vägtyp applicerar jag fortsatt på de vägar jag kallar för "områdesgator". Skalan och materialet på områdesgatorna ska symbolisera att de är underordnade Karlskronaviksvägen och endast är till för att nå bostäderna kopplade till dem. Områdesgatorna är ofta kopplade till - eller leder vidare till stigar för fotgängare, vilket gör att de inte ska kännas som privata gator. Växtligheten kring dessa gator bör kännas naturlig, för att ytterligare förstärka intrycket av att det är en allmän väg.

- Genvägar eller så kallade desire paths uppstår av människor och djur genom att dessa "strövar fritt". De kan uppstå för att man hellre går bredvid vägen än på den när man rastar hunden till exempel, eller för att man vill ta en genväg över ängen eller genom skogen för att det går fortare eller bara för den anledning att det är trevligare. Jag vill uppmuntra användandet av genvägar och strövandet till fots i området och har därför inkluderat förslag på uppkomna genvägar i min situationsplan för att ge en bild av hur tillgängligt området kan kännas.

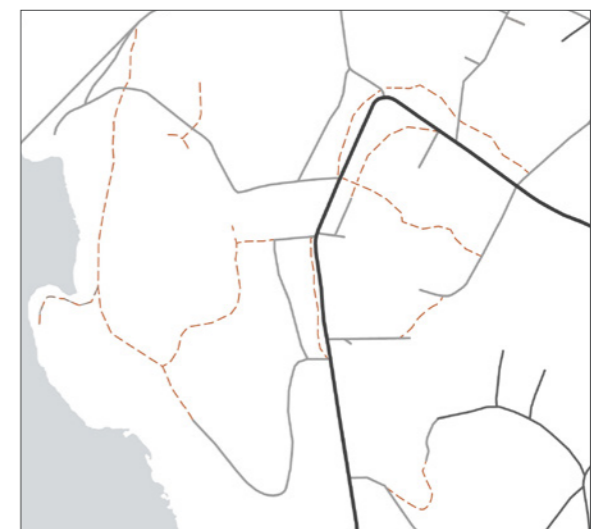
- Karlskronaviksvägen
- Existerande vägar (grus)
- Tillagda vägar
- — — — — Cykel- och gångväg
- — — — — Genvägar och strövstigar



Karlskronaviksvägen



Områdesgator



"Desire paths" / Genvägar



Karlskronaviksvägen



Områdesgator

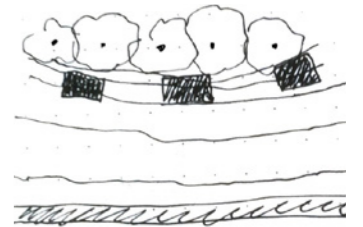


"Desire paths" / Genvägar

3.3 FÖRHÅLLANDE TILL VÄGARNA

Karlskronaviksvägen, offentlig karaktär:

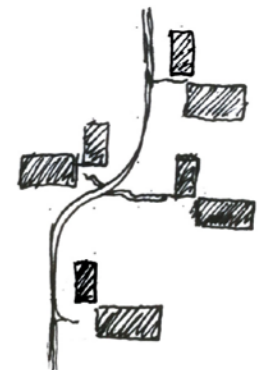
- Bebyggelsen ligger på avstånd från Karlskronaviksvägen
- om husen integreras med tät grönska kan bebyggelsen placeras närmare vägen
- bebyggelsen bör dra sig mot höjderna där det är möjligt



Områdesgata av privat karaktär:

Smal grusväg som omsluts av tät vegetation vilket ger en mer privat karaktär och därför inte leder vem som helst in på gatan till att börja med. Leder ofta inte vidare till en annan väg utan avslutas med en liten vändplan.

- bebyggelsen ligger nära gatan
- Sluten gavel med sparsam fönstersättning mot gatan
- Byggnaderna öppnar upp mot det inre privata och avgränsade rummet



Genväg, en småväg med privat karaktär:

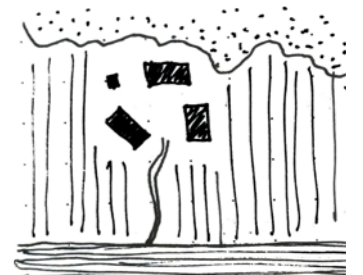
Små stigar där man bara kan passera till fots.

- samma princip för bebyggelsen som områdesgata av privat karaktär

Områdesgata av offentlig karaktär:

En grusväg som känns allmän, välkomnande och trygg. Leder ofta vidare till andra vägar.

- gångfartsområde
- bebyggelsen hålls på så långt avstånd som är möjligt
- husens "framsida" och gårdsrum är synliga från gatan
- den enskilda byggnadens uttryck är underordnad helhetsbilden



Cykelvägen, offentlig karaktär:

Allmän cykelväg som sträcker sig från Södertälje till Rönninge C.

- bebyggelse längs cykelvägen undviks

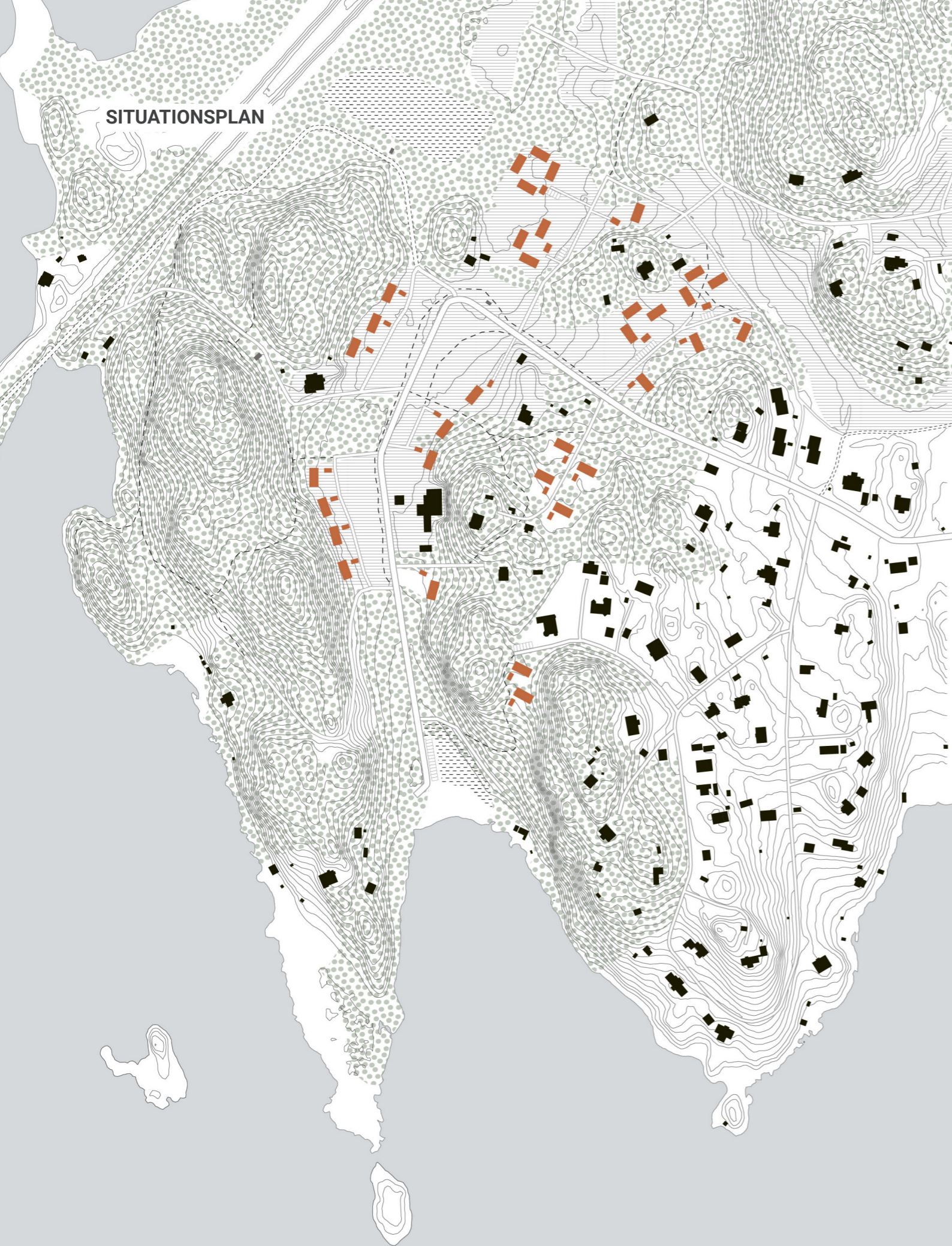
Skogsvägar, småväg med offentlig karaktär:

Små stigar för fotgängare som leder in i skogen, används i rekreationssyfte, för promenader eller som väg till badplats.

- bebyggelse bör ligga med sluten gavel mot skogsvägar
- integreras med grönska för att inte inkräkta på vägens offentliga karaktär



SITUATIONSPLAN



7. TYPHUS

SYFTE

Att rita typhusen var en metod för att genom gestaltning förstå och arbeta fram vilka riktlinjer som behövs för de specifika landskapssituationerna. Typhusen förkroppsligar tidigare definierade ställningstaganden och strategier och fördjupar dem.

Syftet med typhusen är alltså inte att ge ett färdigt gestaltningsförslag för hela området utan de har istället varit ett hjälpmedel under processens gång och bör läsas som så. Därför utgår husen under detta steg i gestaltungsarbetet från samma planlösning och utseende.

Utifrån att placera dessa likadana hus i olika situationer har det blivit tydligt vilka utmaningar som respektive situation har. I arbetet med typhusen har de viktigaste aspekterna varit mötet med landskapet, det vill säga hur husen ska

integreras i sin kontext, men även integritet. Jag har jobbat med hur man kan skapa en privatsfär utan att begränsa tillgängligheten i området. Utmaningen har varit att hitta balansen mellan att hålla det privata privat och det offentliga tillgängligt och att inte förlora andra bostadskvaliteter på vägen.

Resultatet blev ett hus på ca 110 kvm i 1,5 våningar med pulpettak. I följande kapitel kommer typhuset placeras i skogen, på ängarna och på höjderna för att där anpassas till sin kontext. Denna anpassning ligger till grund för de riktlinjer som jag parallellt formulerat för nybyggnation i området. I följande kapitel återfinns dessa ställningstaganden i text och genom ritningsmaterial för *Gårdshusen*, *Skogshusen* och *Höjdhusen*.

INNEHÅLL:

- Ställningstaganden - Integritet
- Generell plan
- Byggnadsbestämmelser
- Fasaduttryck
- Gårdshusen
- Skogshusen
- Höjdhusen

STÄLLNINGSTAGANDEN | INTEGRITET

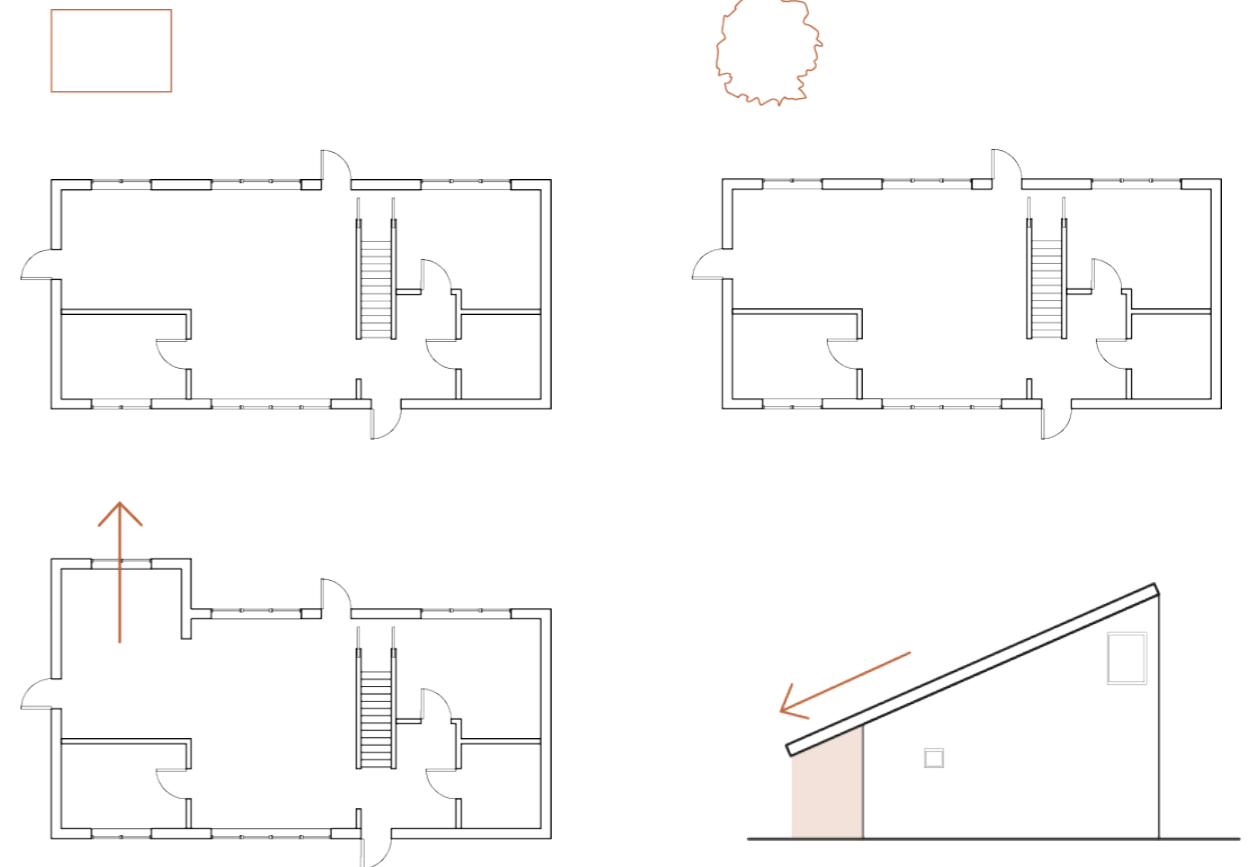
De metoder som jag tillämpar på mina typhus har som mål att se till att de boende inte känner sig begränsade eller iakttagna av sina grannar och kan utnyttja sina egna och gemensamma ytor på bästa sätt samtidigt som bebyggelsen inte ska privatisera området och fortsatt tillåta rekreation i området för övriga kommuninvånare.

- Tomtgränser får definieras endast med hjälp av friliggande småhus på tomten, plantering av enstaka träd/buske och terrass eller trall på fram och baksida av huvudbyggnaden. Häckar och staket tillåts endast i direkt anslutning till bebyggelsen.
- Fönstersättning och bröstningshöjd anpassas efter grannar och omkringliggande vägar för att värna om de boendes integritet såväl som för att upprätthålla tillgängligheten i området.

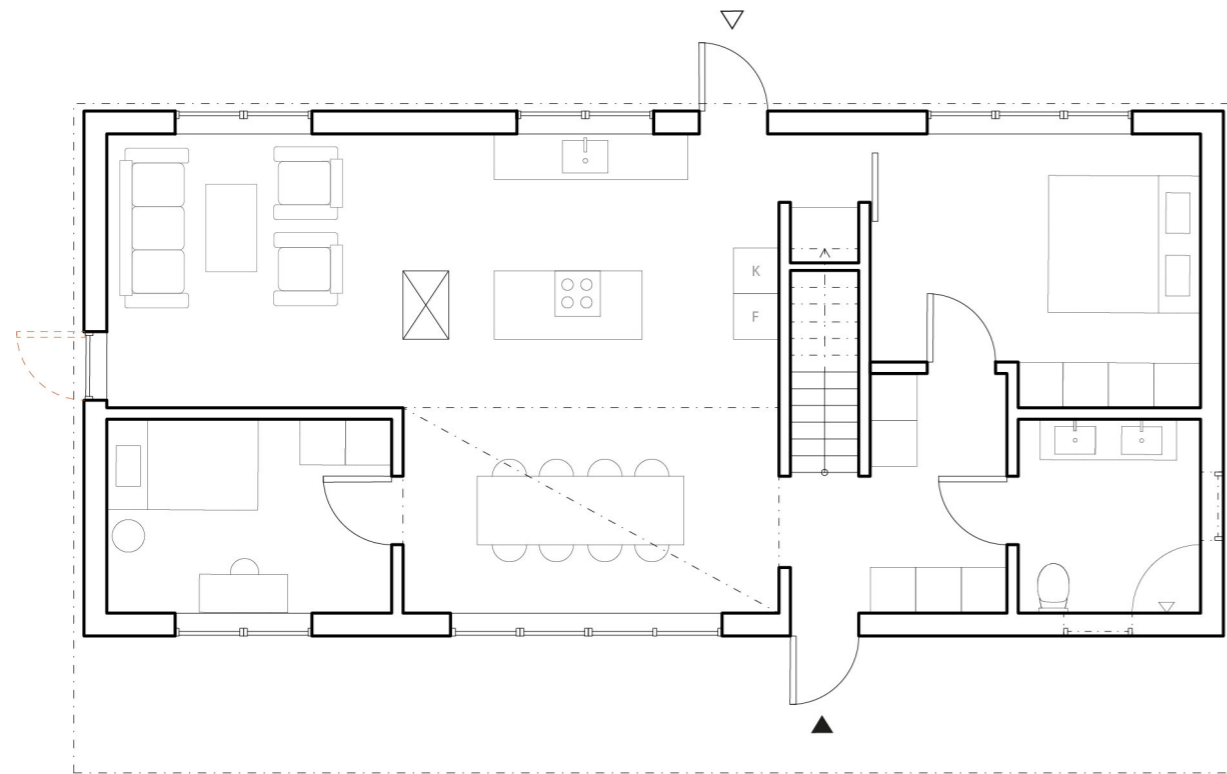
• De tre olika landskapstyperna kommer med olika förutsättningar och behov för integritet och privathet. Vilka tillvägagångssätt som lämpar sig för de olika situationerna beskrivs mer i detalj på följande sidor.

• Möjliga tillvägagångssätt för att öka privathetsgraden i bostaden är tillbyggnader på strategiska platser, såsom friliggande småhus eller förlängning och/eller vinkling av rum i en riktning som skapar definierade uterum.

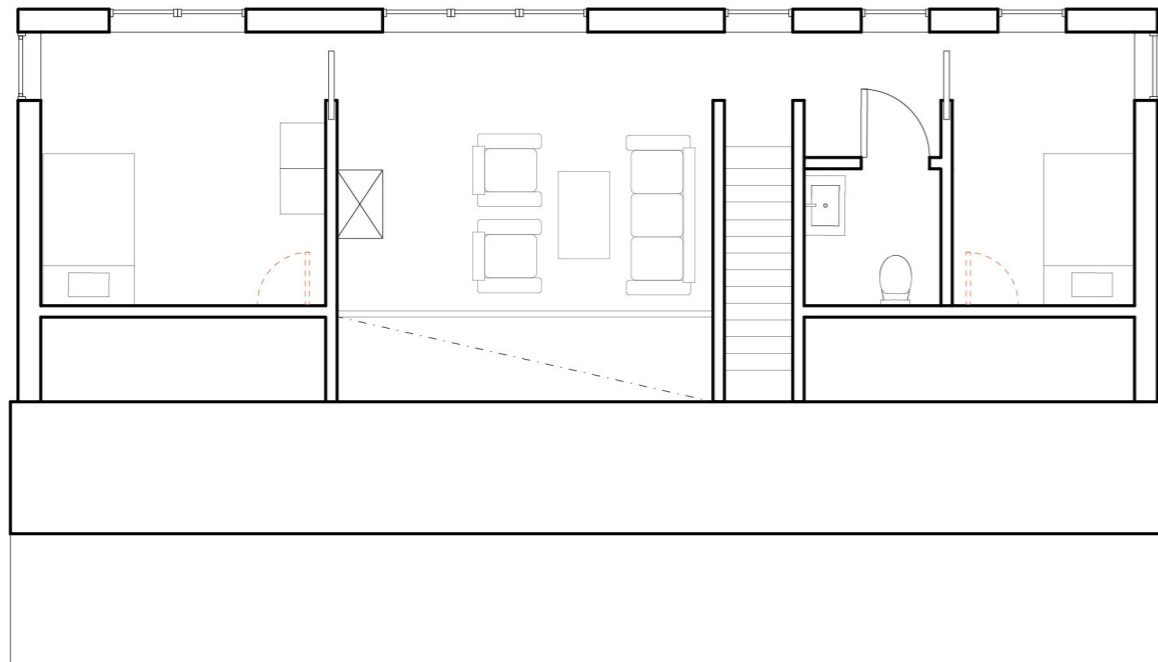
• Byggnaden ska ha en tydlig fram- respektive baksida, detta kan åstadkommas genom in- och utdrag i fasad som skapar burspråk eller farstu på husets framsida eller ramar in och ger en lite tydligare gräns mot baksidan. Även valet av tak och överhang har betydelse för den upplevda integriteten.



GENERELL PLAN



Våning 1



Våning 2

Planalternativ 1:100

Sovrum:

- Underordnade de sociala rummen i sin placering och storlek.

Fönsteröppningar:

- Kopplas till önskade siktlinjer och fasaduttryck.
- Ramar in önskvärda utsikter.
- Bröstningshöjd anpassas beroende på hur byggnaden förhåller sig till sina grannar och vilken integritet som önskas.
- Fönstersättning i badrum placeras strategiskt för att undvika insyn.
- Skjutpartier integreras där det är möjligt för att förstärka relationen mellan inne och ute.

Matplatser:

- Bör finnas plats för matplats både inne och ute.

Tomten:

- Naturtomt
- Huset anpassas till terrängen genom val av plintgrund eller platta på mark.

Uteplatser:

- Bör placeras på husets privataste sida, om en tydlig sådan finns.
- Trärall som material.
- Placeras efter bästa möjliga solförhållanden.

Småhus:

- Hus på tomten för andra funktioner än boende uppmuntras. Kan till exempel vara en vedbod, redskapsbod, verkstad, en bastu, gäststuga eller ett hönshus.

Förvaring:

- Kattvind
- Inbyggda garderober

BYGGNADSBESTÄMMELSER:

Den nya bebyggelsen tar hänsyn till det existerande landskapets förutsättningar:

- Bebyggelsen bör anpassa sig efter - och variera beroende på - markförhållandena och landskapstyp.
- Naturtomt med varierande, inhemska arter som flyter sömlöst in i allmänningen. Främjar såväl biologisk mångfald som förstärker områdets karaktär.
- Strandskydd gäller. Undantag kan göras för gemensamhetslokal/byggnad vid områdets badplats.

Den nya bebyggelsen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär:

- 1 - 1,5 - 2 våningshus, gärna varierande takhöjd i en och samma hus/kluster. Detta för att minska intrycket av byggnadernas storlek
- Trähus, träpanel (gärna vertikalt stående)
- Stenmaterial som tegel, mexisten och puts bör undvikas som fasadmaterial
- Grund anpassas efter markförhållanden på respektive tomt.
- Fasader målas med slamfärg eller behåller sin naturliga träkaraktär. Detaljer och snickerier kan målas i en kontrasterande slamfärg.
- Sadeltak eller pulpettak rekommenderas. Mansardtak är också ett godkänt alternativ.
- Lertegel, trä, sedum eller plåt föreslås som takmaterial
- Max footprint på huvudbyggnad: 110-125 kvm
- Max footprint tillkommande byggnader: 30 kvm



Exempelfärger (Stuvbutiken, 2023)

REFERENSER | FASAD

Den framtida arkitekturens uttryck kommer att vara svår att reglera då varje fastighetsägare har lov att välja själv hur husen ska se ut. Jag har sammanställt några referenser och olika fasadskisser för att ge ett förslag på ett uttryck som jag tycker kan passa på platsen.

Jag föreslår en vertikal träpanel i antingen rent/ behandlat trä eller målad i slamfärger, gärna faluröd, ockra eller andra färger inom paletten. Horisontell panel kan användas för att accentuera fasaden, precis som inom den panelarkitektur som inspirerade arkitekten på platsen under tidigt 1900-tal. I övrigt förespråkar jag en enklare, stiliserad tolkning av trähus

Fönstersmygarna kan hållas tunna för ett avskalat uttryck eller också behandlas mer lekfullt för att skapa en livligare fasad. Spröjs rekommenderas inte, men tillåts.



Osprey Nest (Jordens arkitekter, 2023)



Sea Ranch (Paul Kozal, 2021)

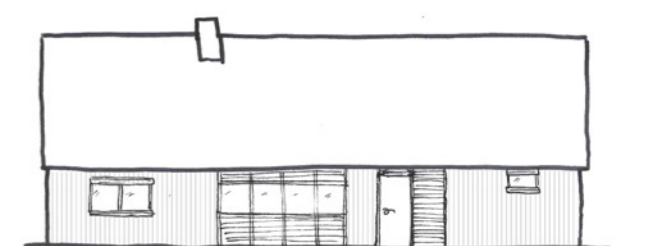
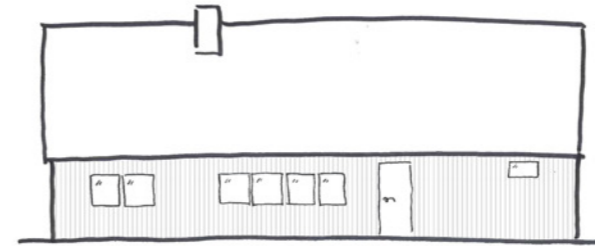
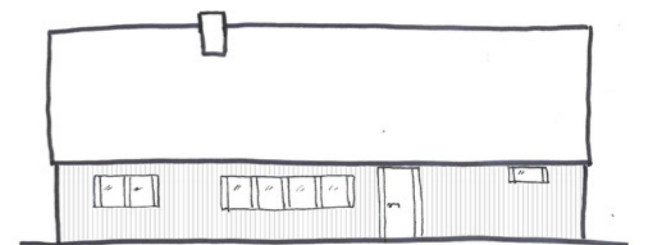
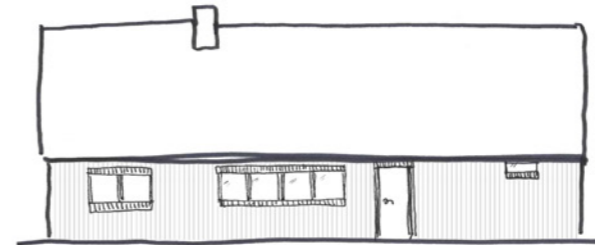


Tinggården (Vandkunsten Architects, 2023)

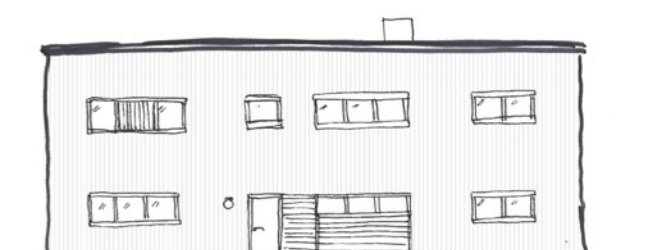
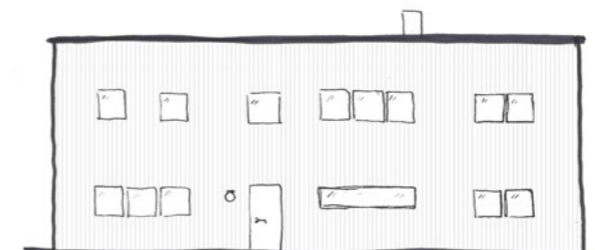
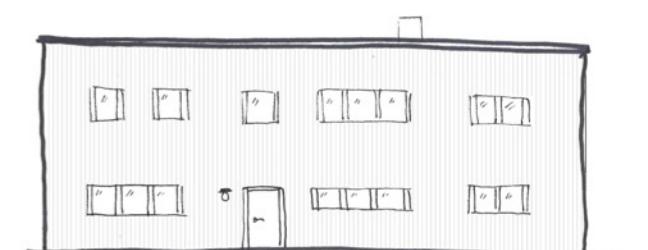
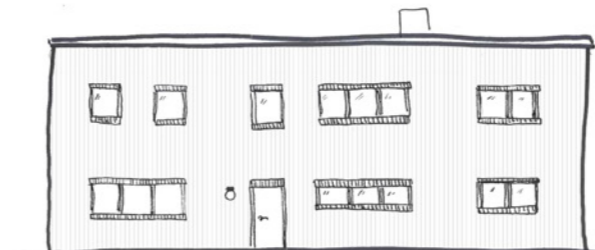


Djingis Kahn (Boneo, 2022)

FASADSKISSER



Framsida 1:200



Baksida 1:200



GÅRDSHUSEN

Beskrivning:

Fram till runt 1970 brukades ängsmarken i området som odlingsmark. Efter det har ängarna delvis stått orörda eller använts som beteshage för hästar. I områdets norra del fanns det förr en liten ridbana. Små synliga stigar löper genom ängsmarken och vittnar om att dessa har använts för att ta sig fram genom området. Ängsmarken ramas in av angränsande skogspartier och mindre grupperingar av träd bidrar till att definiera rum.

Visionen är att ängsmarkerna fortsatt ska behålla sin ängskaraktär och funktion som kommunikationsled, både genom tillkommande vägar, men också genom att planera för möjligheten av fritt uppkommande strövstigar. Den nya bebyggelsen anpassas till nya vägar och befintliga träd och följer den sedan tidigare definierade strategin för bebyggelse vid områdesgator.

Byggnation och mark, generellt:

Husgrupper om tre till fyra hus bildar ett gemensamt gårdsrum. En gemensamhetslokal tillkommer per husgrupp som rymmer en till två funktioner. Gårdsrummet får en semi-offentlig karaktär, vilket innebär att husens baksidor bör bli så privata som möjligt. Baksidor i norrläge bör därför undvikas för att skapa attraktiva uteplatser.

För att ängarna ska bli så tillgängliga som möjligt är det viktigt att tydliggöra vad som är privat tomt och inte. Staket i trä tillåts därför i direkt anslutning till husen, dock endast på baksidan. Fristående friggebodar/småhus som går parallellt i fasad med huvudbonaden uppmuntras.

Bebyggelsen bör ha pulpettak, gärna i sedum och med djupt överhäng mot gårdsrummet. Överhänget skapar ett avstånd mellan den privata bostaden och det gemensamma gårdsrummet och bildar på så sätt en semi-privat övergångszon. Fasaden bör vara stående träpanel i omålat trä eller målad i slamfärg. Svart fasad tillåts inte på ängarna. Bebyggelsen bör uppfattas som varierad, men tillräckligt enhetlig för att det ska finnas en röd tråd bland ängsbebyggelsen, där husgruppens gemensamma uttryck är underordnat det individuella uttrycket.

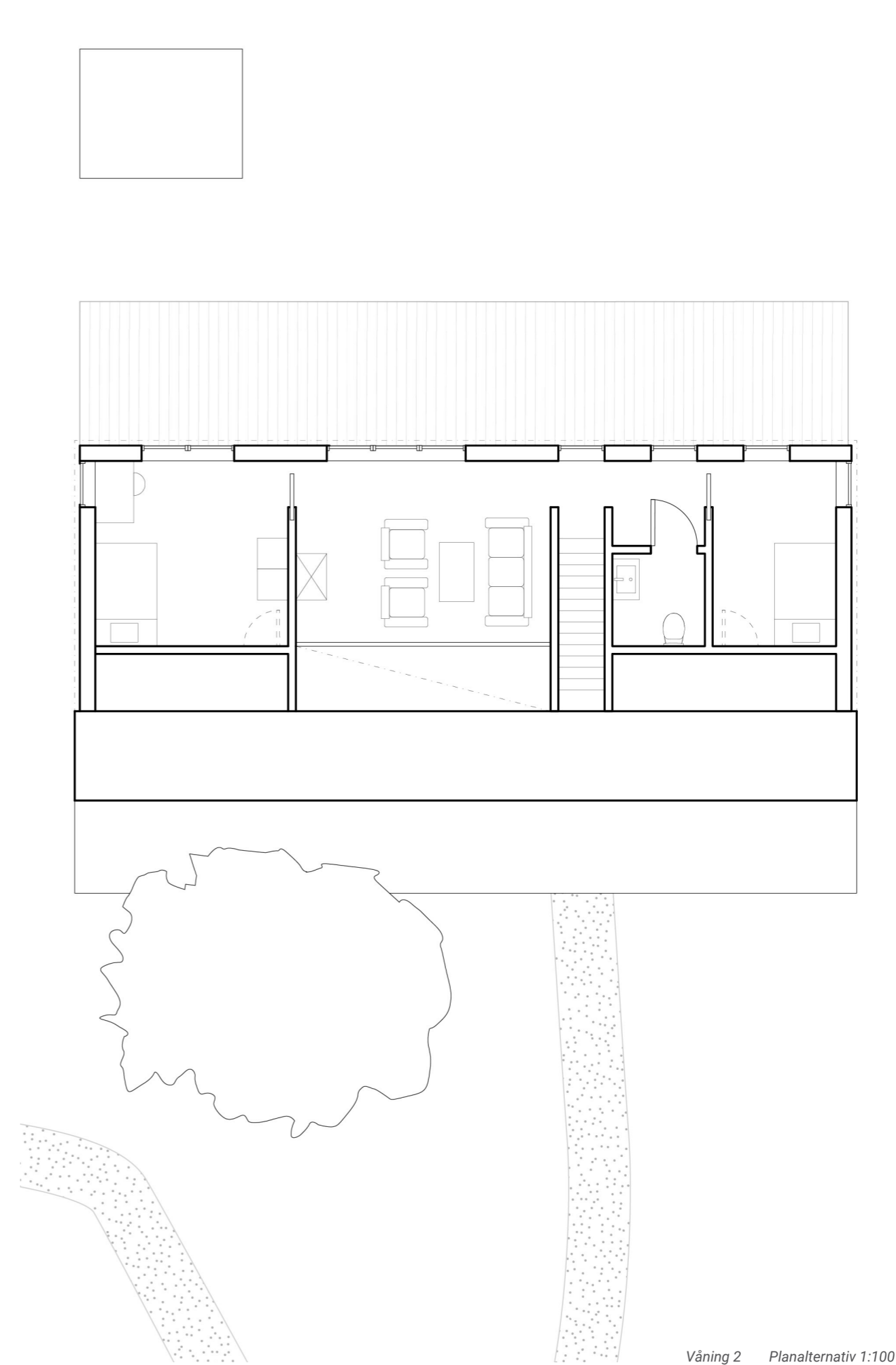
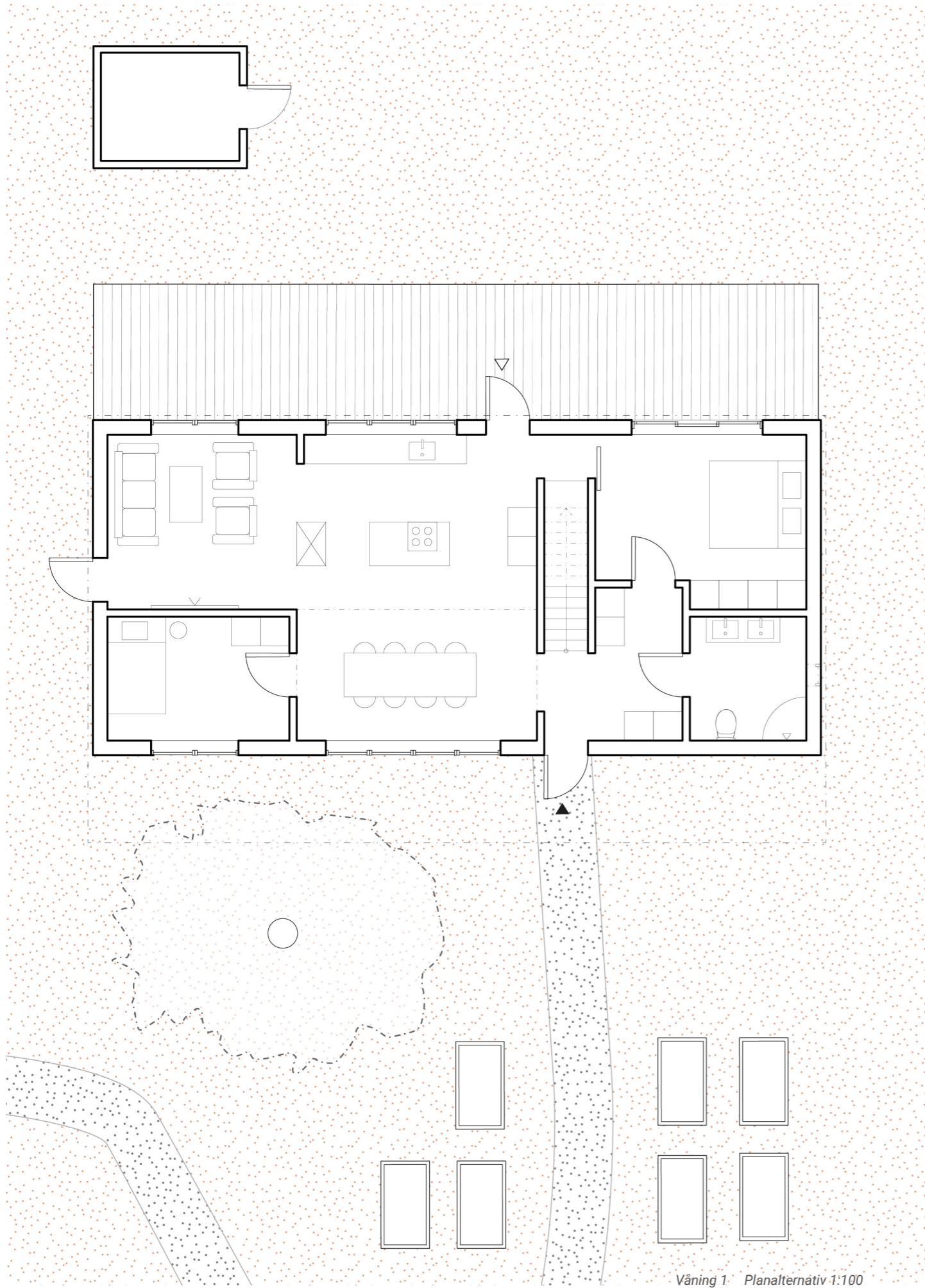
Husens grund bör vara platta på mark för att integrera huskropparna med ängsmarken så mycket som möjligt.

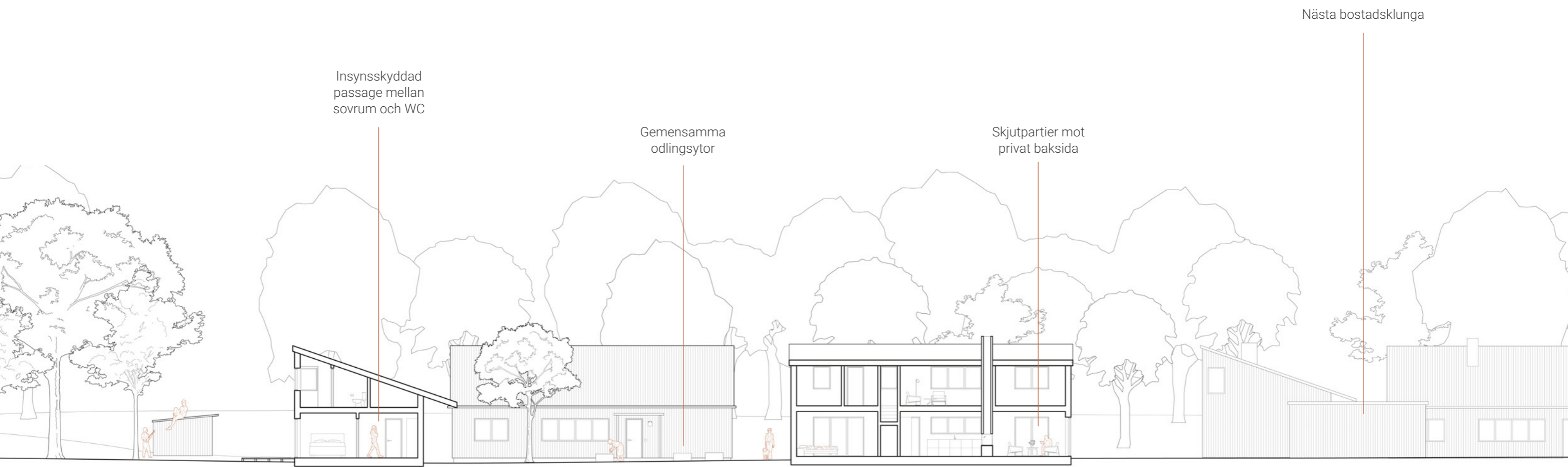
Byggnadsbestämmelser:

- Stora träd prickmarkeras och skyddas.
- Häckar eller staket tillåts inte rama in fastighetsgränser. Låga staket av trä tillåts i direkt anslutning till huvudbyggnadens baksida.
- Vertikalt stående träpanel, omålad eller målad i slamfärg.
- Footprint: Max 110 kvm respektive 125 kvm för enplanshus.
- All bebyggelse bör följa gestaltungsprogrammet, även eventuellt tillkommande förrådsbyggnader, garage eller liknande.









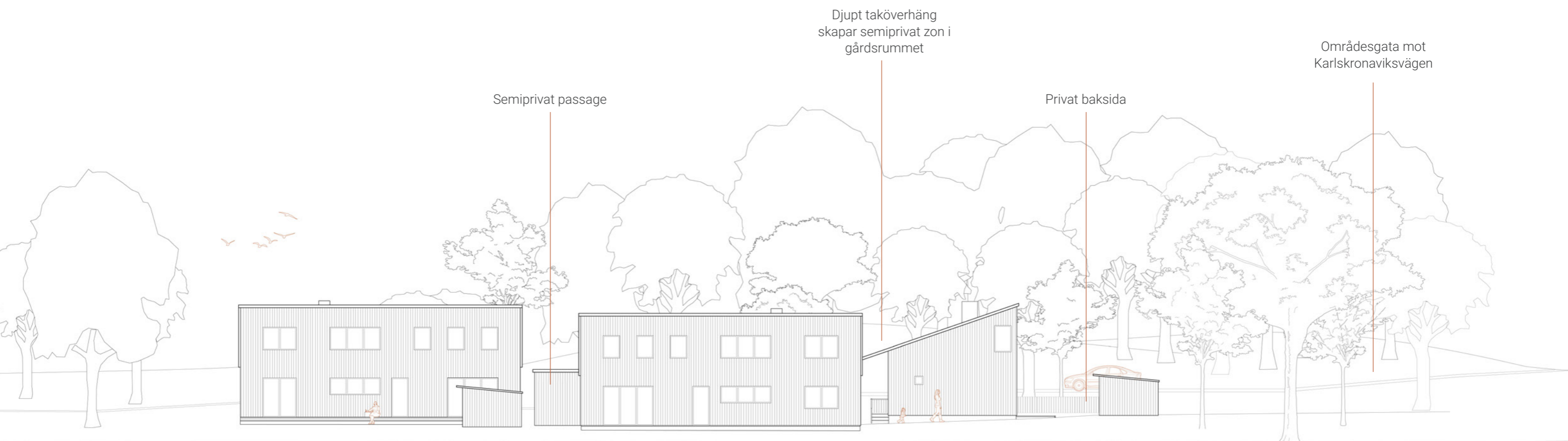
Insynsskyddad
passage mellan
sovrum och WC

Gemensamma
odlingsytor

Skjutpartier mot
privat baksida

Nästa bostadsklunga

Fasadvy från öst 1:200



Fasader från väst 1:200



SKOGSHUSEN

Beskrivning:

Skogen fyller en viktig roll i området, både som plats för rekreation och som naturlig skapare av rum i form av gläntor och öppna ängar. Den består av blandskog, men domineras av lövträd i de områden där bebyggelsen planeras.

Skogstomterna följer naturens förutsättningar och bebyggelsen anpassas till delvis befintliga gläntor och existerande vägar. Skogen lämnas orörd i så stor utsträckning det går, förutom där byggnaderna placeras var skogen gallras försiktigt. Prickmarkerade träd skyddas.

Byggnation och mark, generellt:

Byggnaderna bör hållas låga, max 1,5 våningsplan är tillåtet för att hålla nere skalan. Bebyggelsen ska upplevas som tätt integrerad med skogen.

Här uppmuntras en annan färgskala som inte sticker ut lika mycket, exempelvis mörkt grön, svart, eller behandlat trä. Faluröd fungerar även här, men ljusa färger rekommenderas inte.

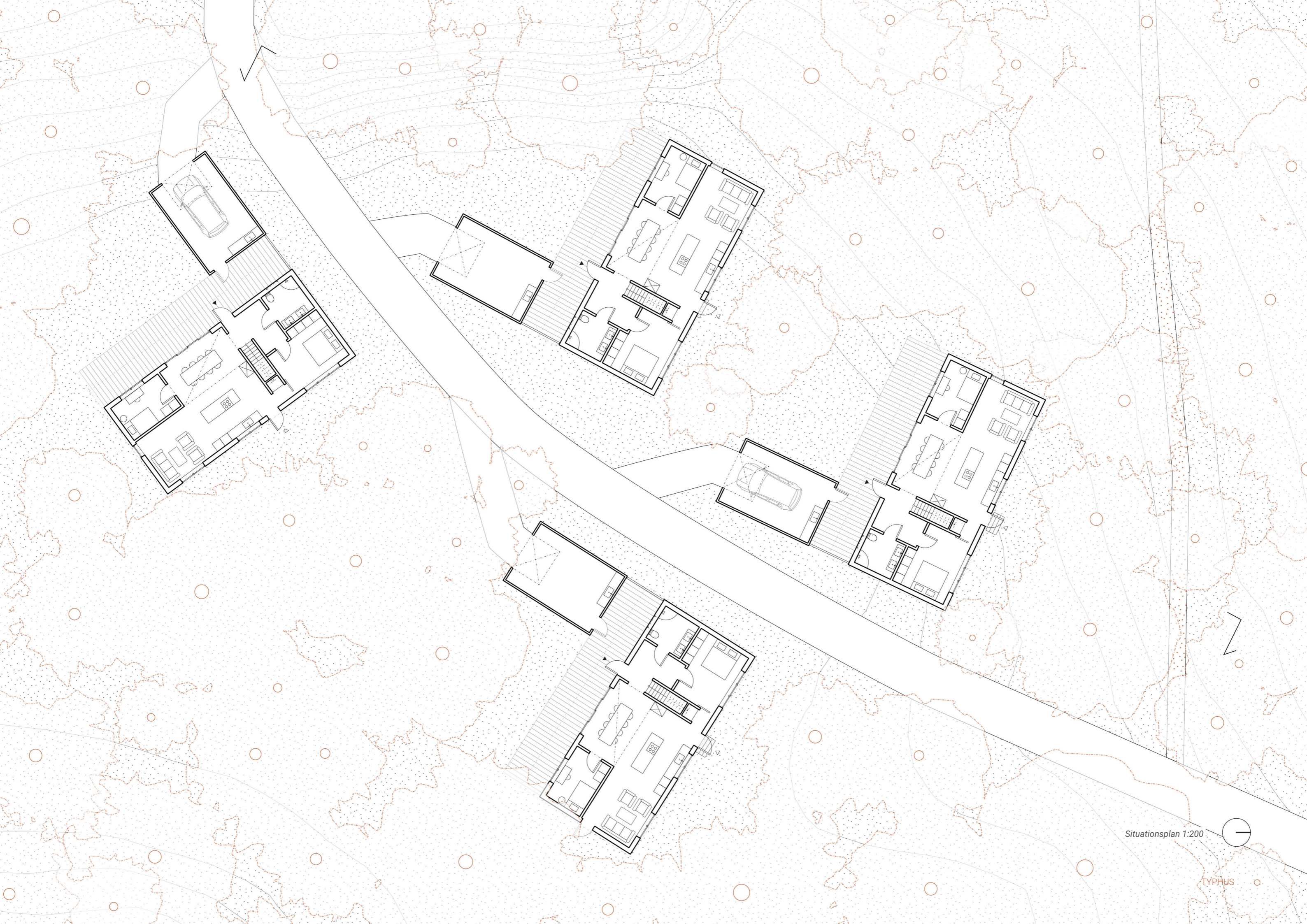
Huvudbyggnaden med tillhörande garage bildar en L-form, vilket ger bostäderna en mer sluten och en mer öppen sida. Detta för att bebyggelsen ligger nära vägar som ska kunna användas som genvägar genom området och för att zonen mellan husgrupperna, där skogen skapar en naturlig gräns mellan grannar, inte ska upplevas som privat utan ge utrymme för uppkomsten av nya skogsstigar.

Husens grund bör anpassas till tomtens specifika marksituation. Eftersom underlaget varierar, vissa partier är steniga och det förekommer varierande grad av höjdskillnader kan det även variera vilken grund som lämpar sig bäst inom skogszonerna. Platta på mark rekommenderas i första hand, men plintgrund kan vara lämpligt för tomter med stora höjdskillnader.

Byggnadsbestämmelser:

- Låga staket eller häckar tillåts mellan garagets ytterkant och husets bortre gavel.
- Fasad och färg: Träpanel i mörka slamfärger
- Takmaterial och färg: Trä, plåt, sedum eller lertegel i samma eller mörkare färg än fasaden.
- Footprint: Max 110 kvm för 1,5-planshus respektive 125 kvm för enplanshus.
- Ytterligare hus eller garage på tomten får max vara 25 kvm stort.
- All bebyggelse bör följa gestaltungsprogrammet, även eventuellt tillkommande förrådsbyggnader, garage eller liknande.

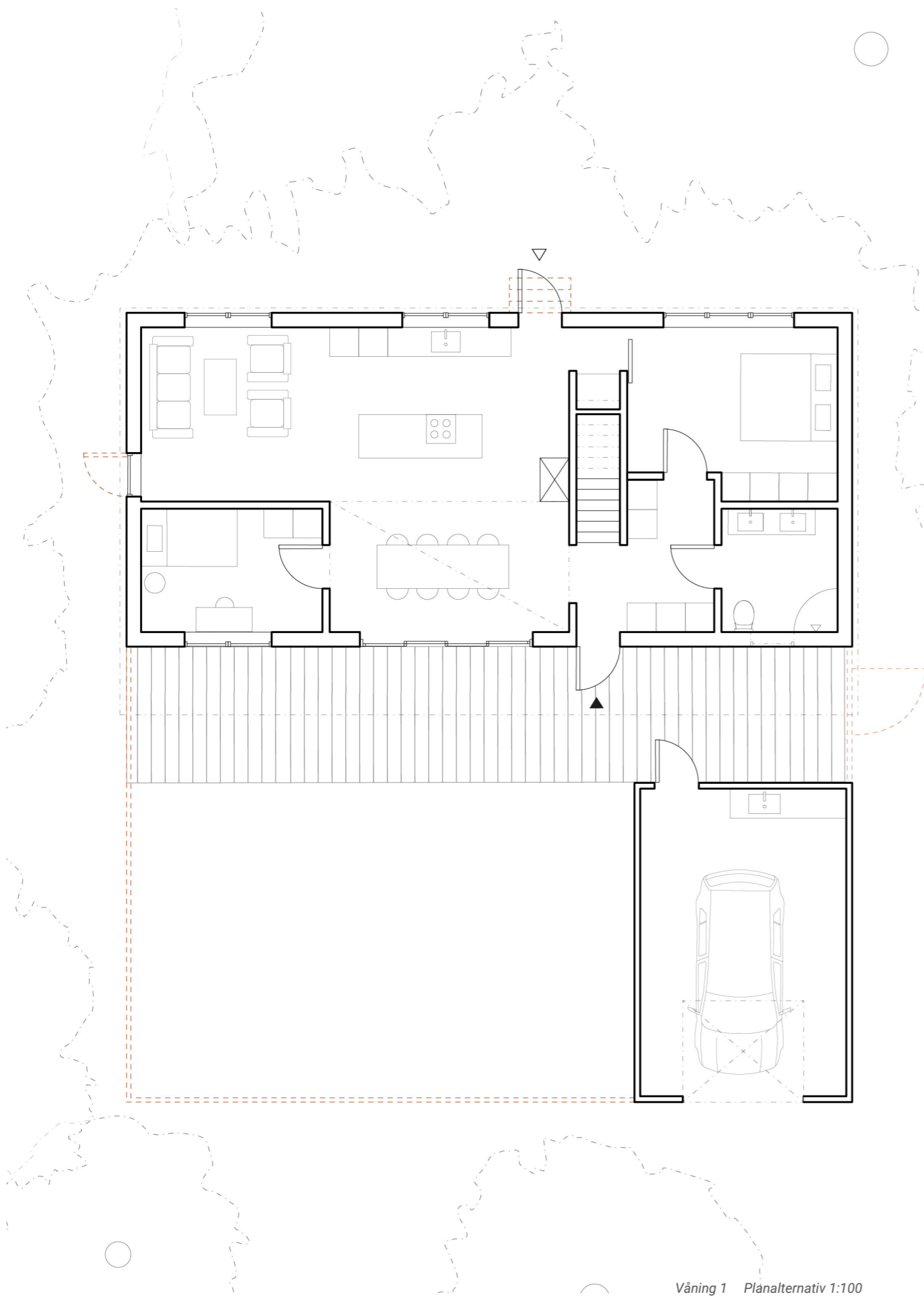




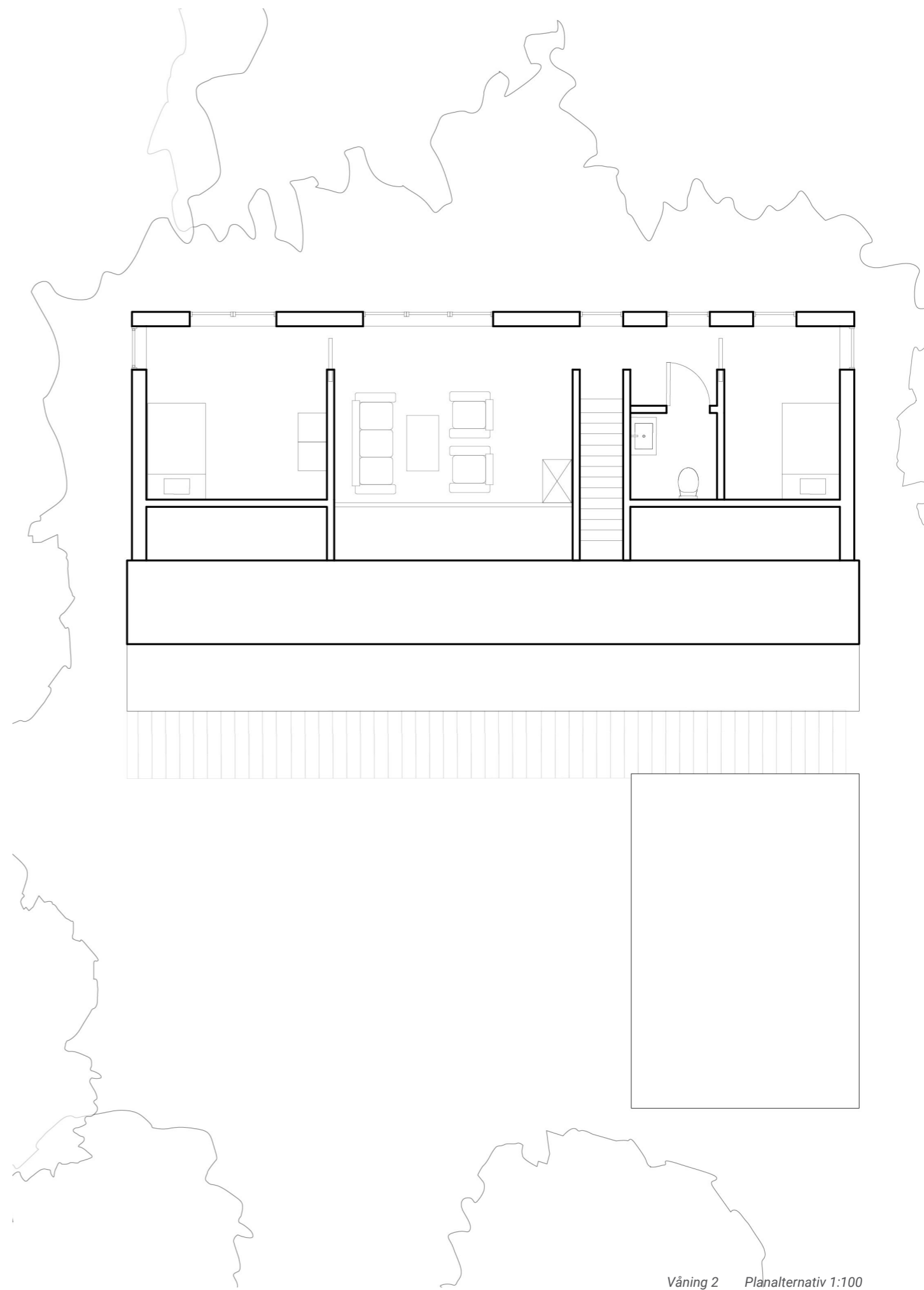
Situationsplan 1:200



TYPHUS



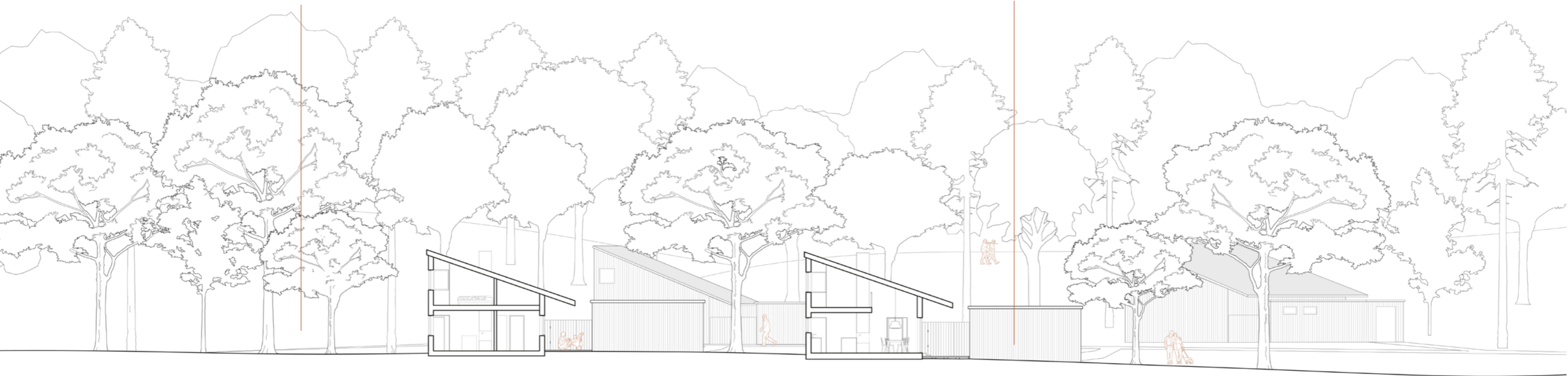
Våning 1 Planalternativ 1:100



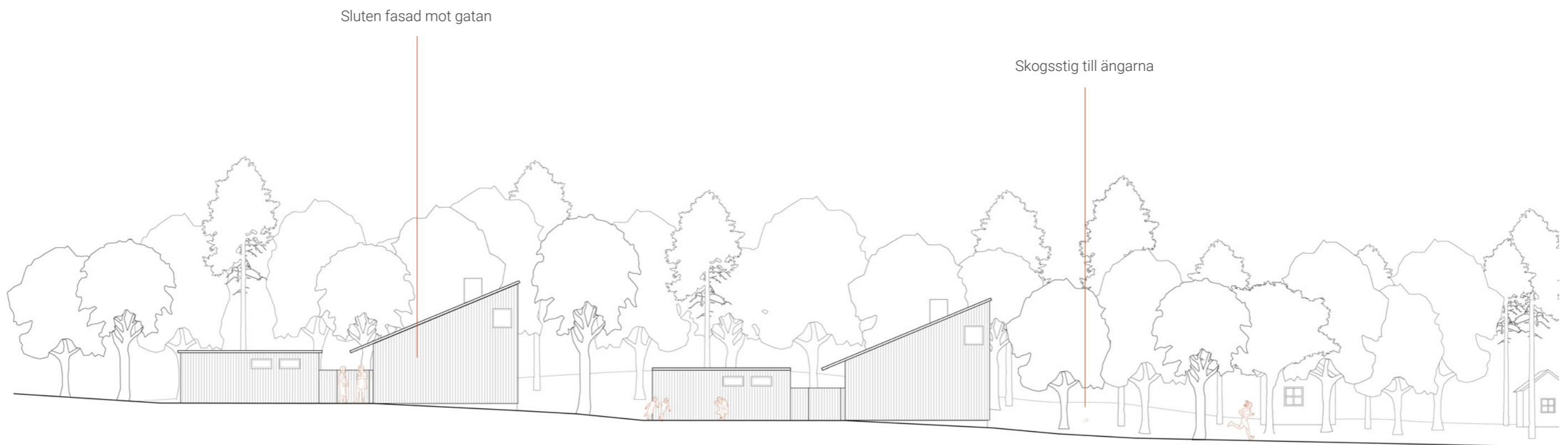
Våning 2 Planalternativ 1:100

Skogsstig till ängarna

Privat avskärmad trädgård
i söderläge



Sektion från väst 1:200



Sluten fasad mot gatan

Skogsstig till ängarna

Fasadvy från öst 1:200



HÖJDHUSEN

Beskrivning:

Höjdhusen lämpar sig på tomter belägna i slänter. Denna landskapstyp återfinns främst i gränsen mellan skog och äng, där sker en kontrast mellan tätare skog i bakkant och mer utglesad växtlighet i form av äng med stora träd närmare vägen.

Byggnation och mark generellt:

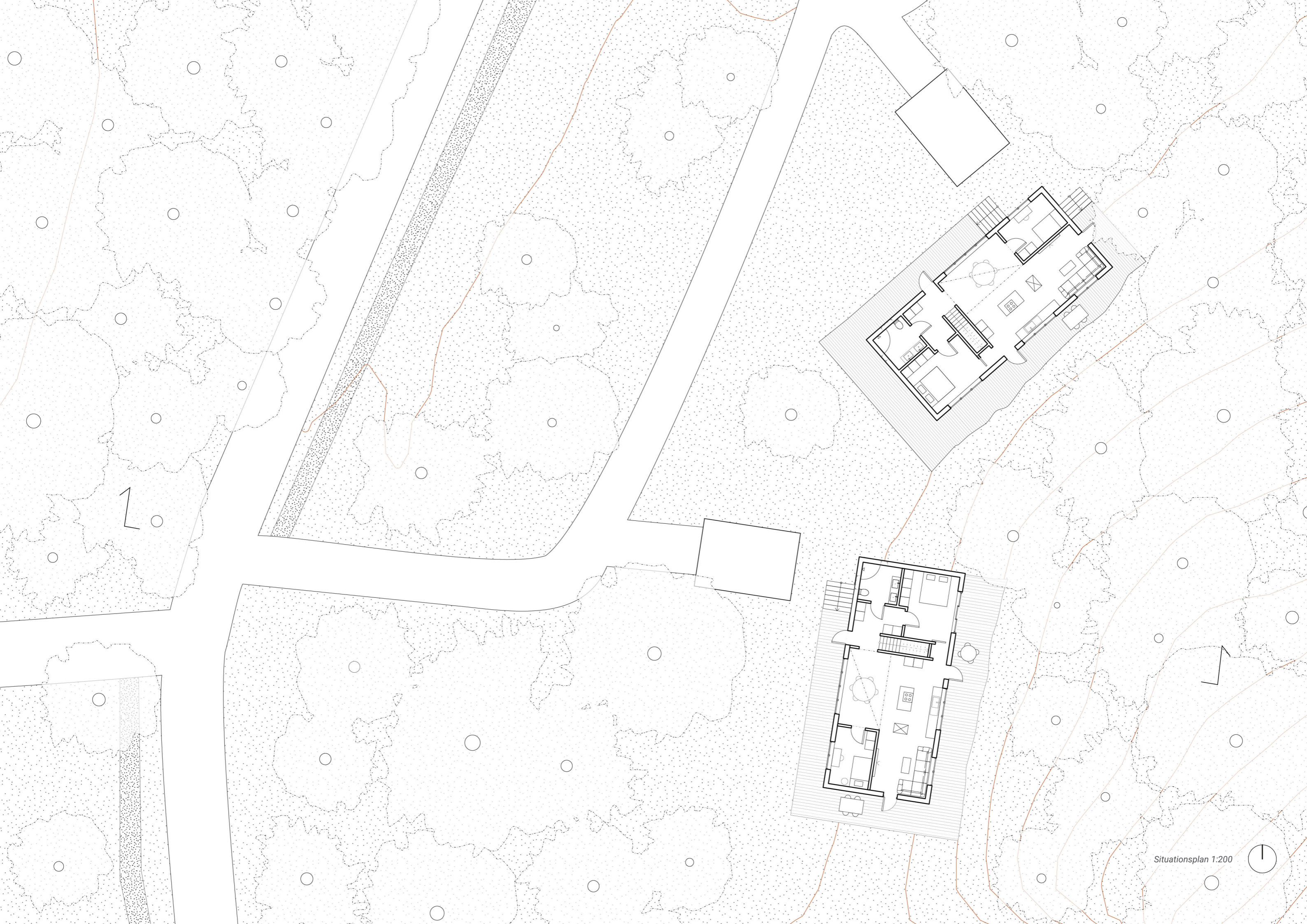
Husen placeras på höjderna i horisontalled, med baksidan mot skogen, berget eller höjden. Bebyggelsen placeras på plintgrund för att kunna anpassas till terrängen utan att göra för stora ingrepp på marken. Taken bör vara pulpettak som följer terrängens lutning. Husets framsida blickar mot dalen och får ett stort taköverhäng för att skapa en känsla av att huskroppen är indragen och insidan känns mer avgränsad och privat. Baksidan upplevs som mest privat. Där bör en terrass av trä anpassas till att möta terrängen och skapa en uteplats.

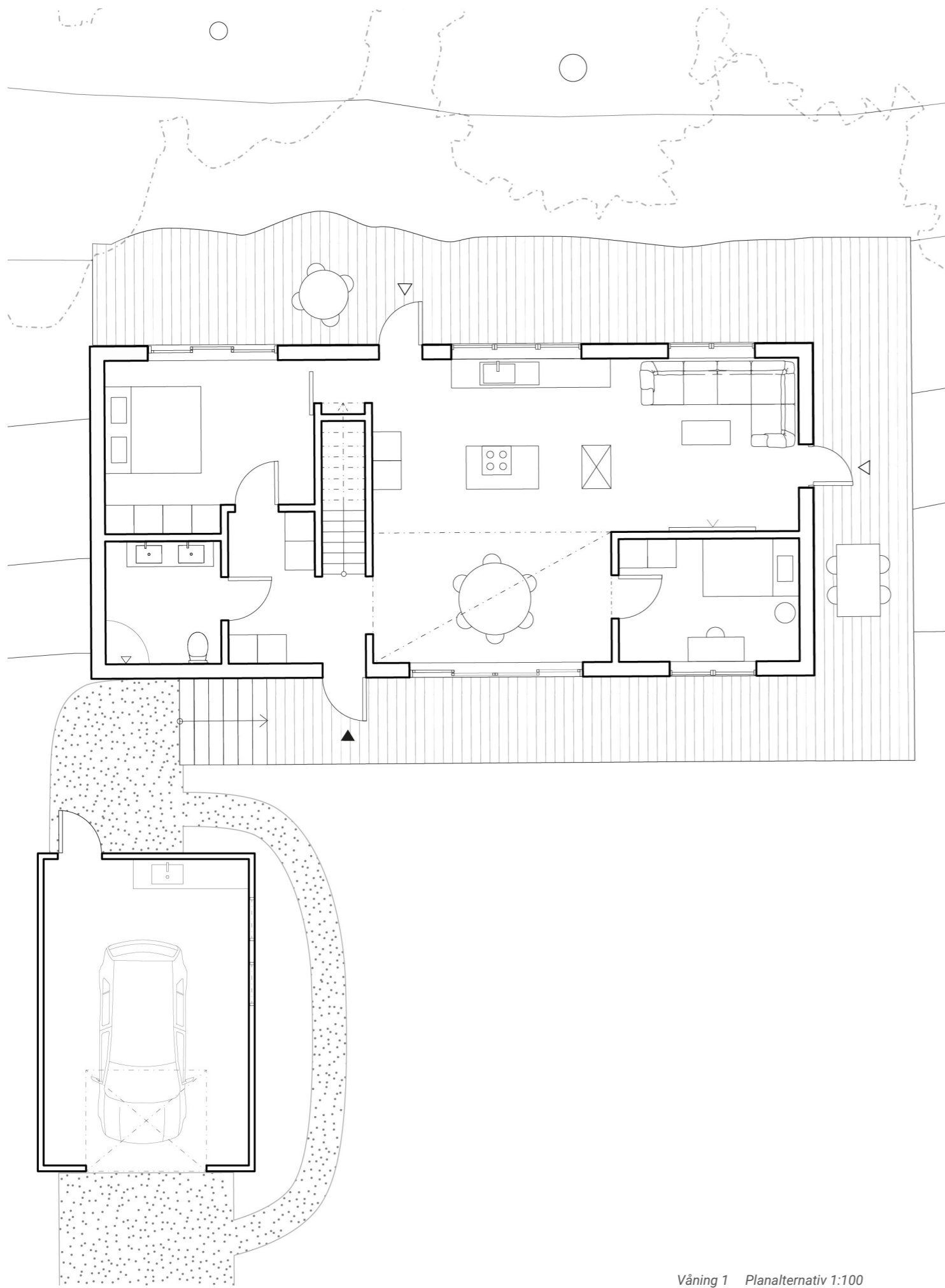
Garage av mindre storlek tillåts och anpassas i uttryck efter huvudbyggnaden. Ett ytterligare småhus för redskap, bastu, verkstad etc. tillåts på lämplig plats nära huvudbyggnaden på husets baksida.

Byggnadsbestämmelser:

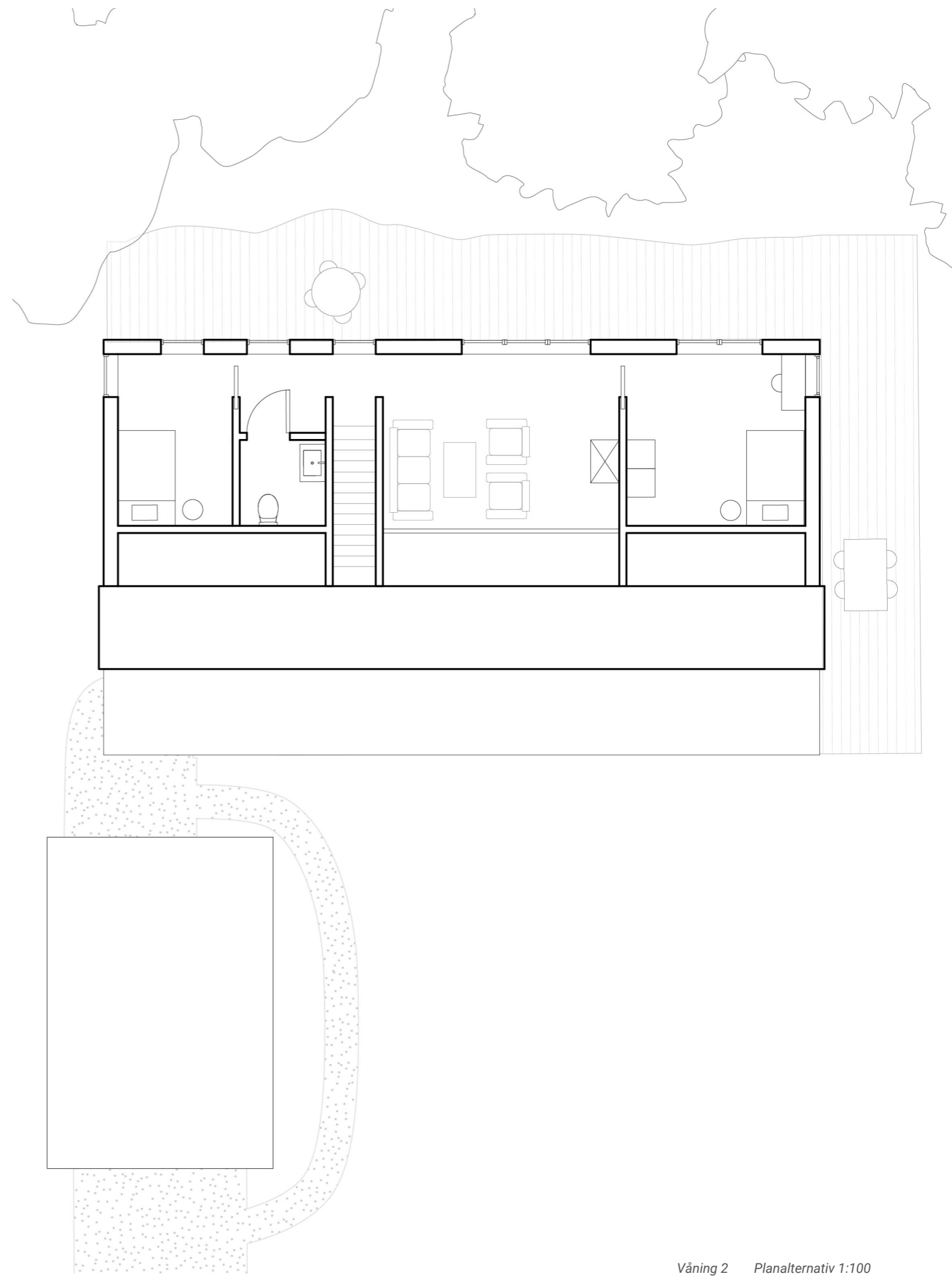
- Stora träd prickmarkeras och skyddas.
- Låga staket eller häckar tillåts mellan garagets ytterkant och husets borte gavel.
- Träpanel i målad slamfärg eller omålat trä.
- Taket bör vara ett pulpettak som följer sluttningens lutning.
- Som takmaterial väljs gärna trä eller plåt i samma färg som fasaden, även mörkare eller sedum.
- Footprint begränsas till 110 kvm för huvudbyggnaden, 25 kvm för garage samt ytterligare 6 kvm för tillägg av småhus.
- All bebyggelse bör följa gestaltungsprogrammet, även eventuellt tillkommande förrådsbyggnader, garage eller liknande.



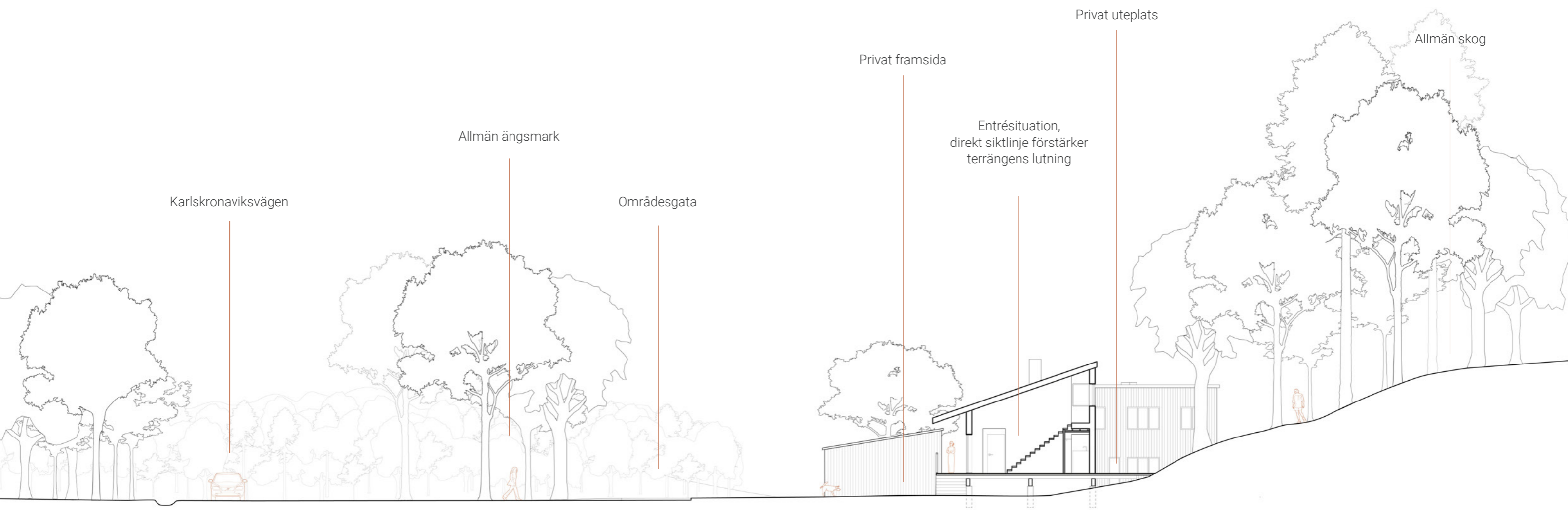




Våning 1 Planalternativ 1:100



Våning 2 Planalternativ 1:100



Karlskronaviksvägen

Allmän ängsmark

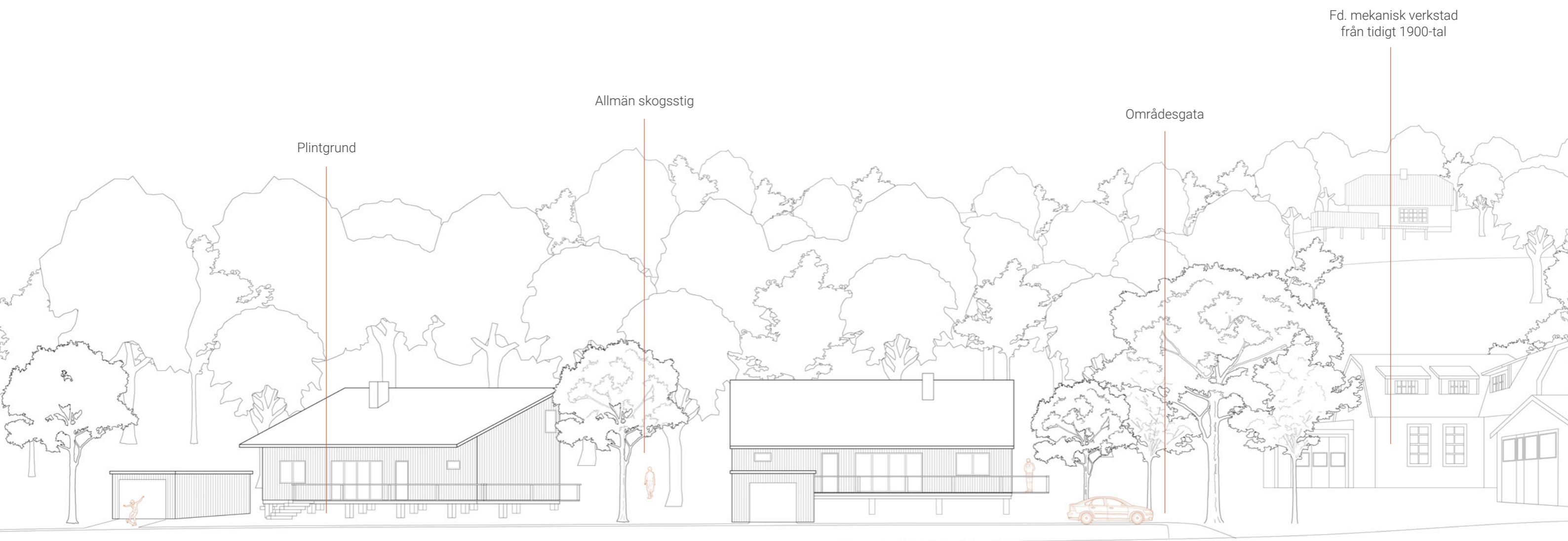
Områdesgata

Privat framsida

Entrésituation,
direkt siktlinje förstärker
terrängens lutning

Privat uteplats

Allmän skog



Plintgrund

Allmän skogsstig

Områdesgata

Fd. mekanisk verkstad
från tidigt 1900-tal

Fasader från väst 1:200

REFLEKTION

Projektets tidiga idé var att skapa ett visionärt framtidsprojekt som tangerade mot det utopiska för att väcka tankar och frågor om hur vi ska gestalta stadsnära områden som besitter lantliga kvaliteter. Min tes var att livet på landet och i sommarstugan är ett genuint sätt att leva och därav en inspirationskälla att bygga vidare på. Att inte sätta sig över landskap och natur utan istället integreras med den och utnyttja det den erbjuder.

Jag hade en tydlig bild av hur jag själv skulle vilja leva och bo på en plats som ligger mellan stad och land. Det handlade om att inte behöva ge upp stadens bekvämligheter, att fortfarande ha tillgång till det den erbjuder i form av arbetsmöjligheter, kultur och nöjen, men att bo mer lantligt och närmare naturen. De första tankarna kretsade kring att skapa en typ av ekoby, där man främjar odling, social gemenskap och hållbara transportmetoder in till tätortens närbelägna centrum. Jag ville att området Karlskronaviken skulle bli ett exempel av en annan typ av liv nära både naturen och staden.

Jag hade även tankar om att tillgängliggöra området ekonomiskt. Genom att för varje ny bostad lägga till en uthyrbar del som alternativt kunde användas som generationsboende eller hyras ut till studenter etc. för att förankra mitt projekt i mina värderingar kring social hållbarhet. Jag hade planer på att utveckla en typ av modulkoncept på plintgrundar, som skulle kunna möjliggöra flexibla boendelösningar och återanvändning genom att enkelt kunna lägga till och ta bort modulsegment när familjeförhållanden förändras.

Sakta, men säkert har jag rört mig åt ett annat, mer verklighetsförankrat håll. Jag har tappat den utopiska utgångspunkten och min egna visionsbild för det livet jag skulle vilja leva och möjliggöra för andra. Istället har fokus handlat om att förstå området, kartlägga dess förutsättningar och sätta upp regelverk/handledande dokument för att på så sätt föreslå hur man bör bygga nytt i området. En stor del av arbetet har handlat om att läsa, tolka och förstå detaljplanen och ta ställning till den.

Mitt projekt har kommit att rikta sig till de framtida fastighetsägarna och målet har blivit att minimera den skada dessa kan göra på platsen. Jag har insett att det inte går att styra i detalj hur husen i området ska se ut, men att det kanske inte är önskvärt heller så länge de viktigaste punkterna tillgodoses, såsom placering och storlek på husen framförallt.

Med den insikten valde jag att inte jobba särskilt djupgående med frågan hur den nya bebyggelsen skulle ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär. Detta var ett beslut som fattades främst av tidsbrist, men kanske även av insikten att det skulle kräva att jag tog mig an den brännande frågan om hur modern, kontextinspirerad arkitektur ska se ut idag. Jag håller med mina kritiker som under presentationen menade att de hade önskat att jag vågade ge mig in i den debatten och tänker att det hade varit nästa steg, om jag hade jobbat vidare med projektet.

I ett sådant fall hade jag fortsatt gestaltungsprocessen och gestaltat tre olika exempel på hus utifrån de insikter jag fått från att arbeta med ett och samma typhus i alla landskapssituationer. Egentligen hade det kunnat fungera att göra detta tidigare och landa i ett mer skissigt resultat för typhuset.

Med mitt projekt tycker jag att jag lyckas ta tillvara på några av områdets viktigaste kvaliteter, såsom bevarandet av skogen, de öppna ängarna, vägkaraktären och tillgängligheten till och i området i stort. Jag känner mig dock inte helt nöjd med hur jag löst bilfrågan, det vill säga hur de boende ska ta sig till sina bostäder och var och hur de ska parkera. Utgångspunkten var att varje bostad skulle ha ett extra småhus på tomten för andra funktioner än de som ryms i bostaden, till exempel en gäststuga, ett hönshus, en redskapsbod, verkstad eller liknande. Det känns tråkigt att det istället landade i garage. Gårdshuset visar som enda typologi på min ursprungsidé, där de boende delar på resurser och ytor och bilarna nedprioriteras.

Ett ställningstagande som dock kommit från hur jag valt att hantera bilfrågan har varit att hålla antalet boende i området lägre än vad som kunnat varit möjligt. Teoretiskt sett hade varje bygggrätt kunnat vara ett parhus, för att på så sätt fördubbla antalet bostäder i området. Jag hade också kunnat våga mig på en annan typologi på ängarna, radhus till exempel. Beslutet att hålla mig till enfamiljshus låg alltså främst i att jag tycker att området inte klarar mer bilar. Det går en buss till och från området, men vägens dimensioner tillåter idag bara att en närtrafikbuss trafikerar sträckan. I grannområdet Uttringe Hage har de boende uppskattningsvis minst två bilar per hushåll. Även om jag aktivt hållit garagestorlekarna nere och inte planerat för mer parkeringsplatser än en bil per hushåll så kan det realistiskt sätt vara så att antalet bilar i området hamnar på upp mot det dubbla.

Jag hade som ambition att tillgängliggöra området, eftersom jag tidigt drog slutsatsen att nybyggda villakvarter med stora hus, carports och höga häckar har en avskräckande effekt. Mitt mål var att skapa gränser utan att faktiskt sätta gränser. Att låta husen integreras med naturen utan att rama in fastighetsgränsen med staket. Jag inser dock att det, precis som Ström Hansson (2016) faktiskt påpekar i den text om integritet som går att läsa i rapportens början, att tydlig gränssättning är viktig. Jag tror att en viss avskärmning och en faktisk, fysisk gräns behövs för att öka känslan av tillgänglighet. Det blir tydligt var man får - och inte får gå på det viset. Jag står dock fortfarande fast vid att inte ringa in hela fastigheten utan att begränsa staketet till en mindre yta på husens baksida.

Hade jag haft mer tid hade jag även velat sätta mig in i att förstå markförhållandena ytterligare, framförallt i de norra delarna av området. Frågan är hur lämpligt det egentligen är att bygga där, med tanke på markfuktigheten. Trots att jag faktiskt kritiserar att man valt att bygga där så har även jag planerat för bebyggelse i dessa områden eftersom jag under processens gång hamnat på andra spår.

Jag har även tänkt på övrig tillgänglighet såsom sopbilens färdrutt och att utryckningsfordon ska kunna komma till bostäderna, men inte hunnit utveckla de aspekterna till fullo.

Under projektets gång har jag brottats med att hitta en balansgång mellan att bevara så mycket som möjligt och att bygga så mycket som möjligt. Jag som dels har en personlig koppling till platsen, men också är en stor naturvän har varit benägen att dra åt det lite väl försiktiga hållet. Samtidigt förstår jag ju också att det finns ett behov av att bygga nya bostäder och att kommunen har en kvot att fylla. Om det inte byggs här, i Karlskronaviken, så behöver det göras någon annanstans i kommunen och med tanke på att efterfrågan på just tomter för villabyggen är stor i Rönninge så kommer det att göra det. Förtätningsplaner i form av flerfamiljshus i tätortens centrum räcker inte för att uppnå behovet och efterfrågan. Att ha insett att exploateringen av Karlskronaviken är ett nödvändigt ont har gjort det lättare för mig att motivera ny bebyggelse där överhuvudtaget.

Förändring är nödvändigt. Ingenting består, och inte heller ska det göra det. Att arbeta med Karlskronaviken har varit otroligt lärorikt. Jag har fått brottats med frågor som skavt i mig och tagit lärdom av detta.

Projektet har gett mig nya perspektiv på hur jag kan arbeta som arkitekt och hur viktigt det är att någon fyller den roll som jag tagit på mig i det här projektet. Jag tar framförallt med mig tankarna om att vara hänsynsfull när man förändrar en plats och vikten av att lära känna den på riktigt.

Tack för att ni har läst mitt examensarbete!

KÄLLHÄNVISNING

Rapporter:

• Boverket (2016). *Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en-ideskraft-om-fortatning-av-stader-orter.pdf> [2023-05-22]

• Hagson, Anders. (2016). *Rum och ansvar*. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor. https://media.brunnbergoforshed.se/2016/02/Rum_Ansvar_katalog_web.pdf [2023-04-10]

• Salems kommun (2018). *Översiktsplan*. <https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/oversiktsplanering/ny-oversiktsplan/salem-op-2030-webb-180615.pdf> [2023-05-18]

• Salems kommun (2015). *Detaljplan*. https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/detaljplanering/gallande-detaljplaner/uttringe/karlskronaviken/karlskronaviken_planbeskrivning_lagakraft_20170608.pdf [2023-05-18]

• Stockholms läns museum (1986). *Rönninge - Kulturhistoriska miljöer*.

• Stockholms läns museum (2010). *Fritidshusområden i förändring - En studie av två områden i Stockholms län*. (Rapport 2010:6)

• Structor (2016). Översiktsplan, Salem kommun. Miljökonsekvensbeskrivning. https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/oversiktsplanering/mkb_salem-op-samradsversion.-rev.-20161222-tryckkvalitet..pdf [2023-05-18]

• Ström Hanson, Jenny. (2016). *Rum och ansvar*. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor. https://media.brunnbergoforshed.se/2016/02/Rum_Ansvar_katalog_web.pdf [2023-05-23]

Webben:

• Botsjö, Markus. (2021). *Flykten från storstäderna under pandemin - global förändring eller kortvarig trend?* Dagens Nyheter, 5 mars. <https://www.dn.se/ekonomi/flykten-fran-storstaderna-under-pandemin-global-forandring-eller-kortvarig-trend/> [2023-04-10]

• Dagens Samhälle (2016). *Orimliga avgifter måste stoppas*. <https://www.dagenssamhalle.se/styrning-och-beslut/kommunpolitik/orimliga-avgifter-maste-stoppas/> [2023-05-19]

• Europeiska kommissionen (2023). *Klimatförändringarnas konsekvenser*. https://climate.ec.europa.eu/climate-change/consequences-climate-change_sv [2023-05-19]

• Historiska hem (2023). *Prästgårdsvägen 1*. https://historiskahem.se/object/OBJ18440_1924332592?fbclid=PAAaaZY14g3feeaiabE79k-6fk_vLQ_SVotZUoBLhVldJnFEIq-cjZLNLY-tQ [2023-04-17]

• Karlskronaviksvägens Samfälligheters Förening (2010). <http://www.karlskronaviken.se/> [2023]

• Nationalencyklopedin (2023). *Exploatering*. <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/exploatering> [2023-05-22]

• Region Stockholm (2023). *Region Stockholms uppdrag och ansvar*. <https://www.regionstockholm.se/om-regionstockholm/uppdrag-och-ansvar/> [2023-04-18]

• SCB (2022). *Fler äldre i alla län och kommuner 2040*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-2022-2040/> [2023-05-22]

• Svensk mäklarstatistik (2021). <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/#/villor> [2023-05-22]

• Wikipedia (2019). Panelarkitektur. <https://sv.wikipedia.org/wiki/Panel> [2023-06-15]

Bilder:

• Ahlberg, A. (1992). *Rönninge stationssamhälle*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening> [2023-06-15]

• Ahlberg, A. (1995). *Rönninge Gård*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19734&fsin=caext> [2023-06-15]

• Boneo (2022). *Djingis Kahn*. <https://www.boneo.se/bostad/id-3254201-bostadsratt-5rum-ostra-torn-lund-kommun-uardavagen-189> [2023-05-23]

• Fastighetsbyrån (2023). *Brf Karlskronaviken*. <https://www.fastighetsbyran.com/sv/sverige/objekt/?objektID=2290841> [2023-06-15]

• Google earth (2023). *Satellitbild över Karlskronaviken*. <https://earth.google.com/web/@59.18599078,17.71761822,29.29934619a,2493.55924581d,35y,0h,0t,0r> [2023-06-15]

• Google earth (2023). *Satellitbild över Rönninge*. <https://earth.google.com/web/@59.19196211,17.74227192,24.68241729a,8776.30665416d,35y,0h,0t,0r> [2023-06-15]

• Google earth (2023). *Satellitbild över Salems kommun*. <https://earth.google.com/web/@59.25525429,17.88320146,27.64420773a,40981.55871407d,35y,-0h,0t,0r> [2023-06-15]

• Google maps (2016). <https://www.google.com/maps/place/Karlskronaviksv%C3%A4gen,+R%C3%B6nninge/> [2023-04-10]

• Hemnet (2023) <https://www.hemnet.se/> [2023-04-15]

• Jordens arkitekter (2023). *Osprey Nest*. <http://jordens.se/#/vic-strngns/> [2023-05-23]

• Järnvägs museet (2021). *Rönninge station*. <https://digitaltmuseum.se/021018141969/ronninge-station> [2023-06-15]

• Kozal, P (2021). *Sea Ranch*. <https://www.dwell.com/article/lawrence-halprin-sea-ranch-real-estate-0540cf7c> [2023-06-15]

• Läck, E. Läck, S. (1991). *Badande ungdomar på Kaffeholmen 1930*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19779&fsin=caext> [2023-06-15]

• Läck, G. (1988). *Saluhallen på 1920-talet*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19608&fsin=caext> [2023-06-15]

• Modulhus (2023). *New England hus i Uttringe*. <https://modulhus.se/modulhus-utvecklar-brf-heliodal-i-naturskona-uttringe-salem/> [2023-06-15]

• Pierson, R (2010). *Karlskronaviken*. <http://www.karlskronaviken.se/Bilder.html> [2023-05-23].

• Salems hembygdsförening (2023). *Berglunds mekansika verkstad*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20>

<https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19671&fsin=caext> [2023-06-15]

• Salems hembygdsförening (2023). *Parklunds Handelsträdgård på Uttringevägen 71*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19707&fsin=caext> [2023-06-15]

• Salems hembygdsförening (2023). *Sundsro vilohem*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19744&fsin=caext> [2023-06-15]

• Salems kommun (2015) *Illustrationsplan*. https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/detaljplanering/gallande-detaljplaner/uttringe/karlskronaviken/illustrationsplan_15-04-14_-1_lagakraft-a0-l.pdf [2023-06-15].

• Salems kommun (2018). *Markanvisningskarta*. <https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/oversiktsplanering/ny-oversiktsplan/salem-op-2030-webb-180615.pdf> [2023-05-23]

• Stuvbutiken (2023). *Exempelfärger*. <https://www.stuvbutiken.com/sv/artiklar/falu-rod-farg-trafasad-rod-1-l.html> [2023-06-15]

• Svenska bostäder (2023). *Salemstaden*. <https://www.svenskabostader.se/var-historia/omraden/salemstade/> [2023-05-23]

• Sveriges Lantbruksuniversitet (2020). *SLU Markfuktighetskarta, Wetness map*. [Kartografiskt material] Geodata Extraction Tool (GET). CC0 Commons. [2023-04-15]

• Ulin, P. (2012) *Fritidshuset: vid havet, i granskogen, på heden*. *Sida 244-245*.

• Vandkunsten Architects (2023) *Tinggården*. <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden> [2023-06-15]

• Walin, I. (1989) *Det stora sjöslaget i Uttran 1910*. <https://samlingar.stockholmslansmuseum.se/?sq=r%C3%B6nninge&collections=Salems%20hembygdsf%C3%B6rening&fsid=19650&fsin=caext> [2023-06-15]

Data

• GSD-Höjddata grid 2+. © *Lantmäteriet*



LUNDS
UNIVERSITET