



**CHALMERS**

# **Samordning av nybyggnation i en kulturellt präglad småstad**

Hur kan förtätning av en småstad fortgå utan att äventyra dess unika karaktär och kultur samt främja välbefinnandet och delaktigheten hos invånarna?

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet Samhällsbyggnadsteknik

EMMA EJESSON  
ELLEN BERGMANN



EXAMENSARBETE ACEX23

# Samordning av nybyggnation i en kulturellt präglad småstad

Hur kan förtätning av en småstad fortgå utan att äventyra dess unika karaktär  
och kultur samt främja välbefinnandet och delaktigheten hos invånarna?

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Samhällsbyggnadsteknik*

EMMA EJESSON  
ELLEN BERGMANN

## **Samordning av nybyggnation i en kulturellt präglad småstad**

Hur kan förtätning av en småstad fortgå utan att äventyra dess unika karaktär och kultur samt främja välbefinnandet och delaktigheten hos invånarna?

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Samhällsbyggnadsteknik*

EMMA EJESSON  
ELLEN BERGMANN

© EMMA EJESSON / ELLEN BERGMANN, 2023

Examensarbete ACEX20  
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Chalmers tekniska högskola 2023

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för Stadsbyggnad  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

## Samordning av nybyggnation i en kulturellt präglad småstad

Hur kan förtätning av en småstad fortgå utan att äventyra dess unika karaktär och kultur samt främja välbefinnandet och delaktigheten hos invånarna?

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet*

*Samhällsbyggnadsteknik*

EMMA EJESSON

ELLEN BERGMANN

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

# Sammanfattning

Jordens befolkning ökar snabbt och det innebär att städer förtätas och bostadsområden byggs ut, vilket skapar utmaningar vid samhällsutveckling för att möta behoven hos den växande befolkningen. Det är viktigt att vid utveckling av en småstad med stark karaktär och kultur att inte skada den befintliga känslan.

Rapporten syftar till att undersöka utmaningarna för samordning vid nybyggnation i en småstad. Fokus ligger på hur förtätning kan fortgå utan att förstöra det som gör den unik, kulturarvet samt upprätthålla social hållbarhet. En fallstudie har genomförts för att undersöka berörda aktörers inverkan för ett specifikt projekt med anledning att ge praktiska rekommendationer för en hållbar och samordnad nybyggnation. För att uppfylla syftet med rapporten och besvara frågeställningarna inleddes arbetet med en litteraturstudie och semistrukturerade intervjuer genomfördes med inblandade aktörer för att ge en ingående bild av ämnet. Med bakgrund av den ständigt ökande befolkningstätheten som innebär en ökad efterfrågan på bostäder och utbyggnad av urbana miljöer. Det i sin tur skapar utmaningar för att bibehålla karaktären som präglar småstäder. Arbetet syftar också till att studera social hållbarhet vid nybyggnation och samordning i befintliga bostadsområden.

Trots att befolkningen i Sverige ökar och städer behöver förtätas, bör utvecklingen genomföras med respekt för småstadens identitet och karaktär. För att balansera en godtycklig samhällsutveckling är det viktigt att ta hänsyn till flera aspekter. Det slutgiltiga förslaget som presenteras visar på de åtgärder som bör tas i beaktande för att uppnå en så god samordning av nybyggnation som möjligt. Några av de huvudsakliga åtgärderna som sammanställdes var att främja invånarnas delaktighet, förhålla nybyggnationen till befintlig arkitektur, möjliggöra gemenskap, bevara grönområde och identifiera platsens unika delar. Rapporten som följer redogör för arbetet som lett fram till ovan nämnda, samt ytterligare, åtgärder som sammanställs i slutsatsen.

## **Coordination of new construction in a culturally influenced small town**

How can the densification of a small town proceed without jeopardizing its unique character and culture, while also promoting the well-being and participation of its residents?

*Degree Project in the Engineering Programme*

*Civil and Environmental Engineering*

EMMA EJESSON

ELLEN BERGMANN

Department of Architecture and Civil Engineering

Division of Urban planning

Chalmers University of Technology

# **Abstract**

The population of the earth is increasing rapidly leading to urban densification and expansion of residential areas, which implies challenges in societal development to meet the needs of the growing population. It is crucial to preserve the existing character when developing a small town with a strong identity and culture.

This report aims to examine the coordination challenges in new construction projects within a small town. The focus is on how densification can proceed without destroying its uniqueness, cultural heritage, and maintaining social sustainability. A case study has been conducted to investigate the influence of relevant stakeholders in a specific project, with the aim of providing practical recommendations for sustainable and coordinated new construction. To fulfill the purpose of the report and address the research questions, the work commenced with a literature review and semi-structured interviews were conducted with involved stakeholders to provide an in-depth understanding of the subject. This is in light of the continuously increasing population density, which results in a higher demand for housing and urban expansion, thereby creating challenges in preserving the character that defines small towns. The study also seeks to explore social sustainability in new construction and coordination within existing residential areas.

Despite the increasing population in Sweden and the need for urban densification, development should be carried out with respect for the identity and character of small towns. To balance arbitrary societal development, it is important to consider multiple aspects. The final proposal presented in this report outlines the measures that should be considered to achieve effective coordination in new construction. Some of the main actions compiled include promoting resident participation, aligning new construction with existing architecture, fostering community, preserving green areas, and identifying unique elements of the location. The following report describes the work that led to the aforementioned measures, as well as additional actions summarized in the conclusion.

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	I
ABSTRACT .....	II
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	III
FÖRORD .....	V
1. INLEDNING .....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte.....	3
1.3 Frågeställningar.....	3
1.4 Avgränsningar.....	4
2. METOD .....	5
2.1 Litteraturstudie.....	5
2.2 Semistrukturerad intervju.....	5
3. TEORI .....	7
3.1 Småstadens karaktär .....	7
3.2 Miljöpsykologi.....	8
3.3 Social hållbarhet .....	8
4. BAGARMÄSTAREN.....	10
4.2 Framtida Träslövsläge och Gamla Köpstad.....	10
4.2 Media .....	13
4.3 Intervjuer.....	14
5. ANALYS.....	24
5.1 Småstadens karaktär .....	24
5.2 Miljöpsykologi.....	26
5.3 Social hållbarhet .....	26
5.3 Etikhus och Varberg kommuns arbete.....	28
5.4 Svar på frågeställningarna.....	29
6. SLUTSATS.....	32
6.1 Rekommendationer för framtida exploitörer .....	33
7. KÄLLFÖRTECKNING .....	34
7.1 Litterära källor.....	34
7.2 Bildkällor.....	35
8. BILAGOR .....	36
8.1 Intervjufrågor till boende .....	36



# Förord

Examensarbetet skrivs som en avslutande del av högskoleutbildningen Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Arbetet har fortgått under vårterminen 2023 i samverkan med Etikhus samt Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik (ACE).

Tack till vår handledare Kristina Grange som bidragit med ett fint stöd och engagemang under hela processen. Din expertis inom området har väglett oss och givit oss många lärdomar.

Vi vill även tacka respondenterna på Varbergs kommun och Radar arkitektur för ert deltagande och viktiga infallsvinklar som möjliggjorde för ett brett perspektiv av arbetet med projektet.

Ett varmt tack till samtliga boende i Träslövsläge som tog sig tid att prata med oss. Ni har varit till stor hjälp och helt avgörande för att vi skulle kunna möjliggöra vår vision med arbetet. Samtalen med er har varit mycket givande och värdefulla för utgången av undersökningen.

Vi vill slutligen rikta ett stort tack till Pär Börjesson, Mattias Rask och Pauline Hermansson på Etikhus som trodde på oss och möjliggjorde för att skriva ett intressant och givande examensarbete.

Göteborg juni 2023  
Emma Ejesson  
Ellen Bergmann





# 1. Inledning

En kraftig ökning av jordens befolkning har resulterat i en ständig förtätning av städer och en exponentiell drivkraft för tätare bostadsområden. Det medför flera utmaningar för framtiden för att lyckas tillgodose den växande befolkningens behov, vilket medför att likaså småstäder av egen karaktär som är starkt präglade av kultur kommer att behöva byggas ut. Detta innebär en utmaning som kräver noggrann beaktning för att kunna utveckla småstäder utan att inkräkta på den befintliga kulturen.

Rapporten utgår från att undersöka utmaningar och möjligheter för samordning vid nyproduktion i en småstad. Fokuset ligger på att reflektera kring hur förtätning ska kunna fortgå utan att förstöra det unika med en småstad och dess kulturarv. Arbetet kommer att fokusera på begreppet social hållbarhet och dess tillämpning i samband med nybyggnation. Syftet med det är att säkerställa en hållbar samhällsutveckling och möta behoven hos både nuvarande och framtida boende. En noggrann undersökning och analys syftar till att tillhandahålla praktiska rekommendationer för att samordna nya bostäder på ett hållbart och samordnat sätt.

Arbetet undersöker hur välbefinnandet hos människor upprätthålls och till vilken vikt berörda i småstaden givits möjlighet till att delta för att kunna påverka utfallet av projektet. Målet med rapporten är att bidra till en mer gynnsam samhällsutveckling av boendemiljöer. Genom att belysa frågeställningarna och undersöka den befintliga forskningen ska rapporten belysa en rekommendation hur man bör samordna nyproduktion av en småstad med stark karaktär och kultur.

Undersökningen utgörs i form av en fallstudie i en given miljö. I detta fall appliceras forskningsmetoden på ett specifikt projekt som studeras och utifrån det dras slutsatser kring vad som fungerar bra och dåligt.

## 1.1 Bakgrund

Utvecklingskurvan för befolkningsökningen har sedan industrialiseringen på 1800-talet gått stadigt uppåt. I nuläget uppskattas 8 miljarder människor leva på jorden, ett antal som av forskarna förväntas öka till 10 miljarder innan mitten av århundradet (Larsson, 2023). Trenden är inte annorlunda i Sverige och ökningen beror på att fler människor föds än dör samt invandringen till landet (Statistikmyndigheten SCB, 2022). Den ständiga ökningen av människor innebär en växande efterfrågan på bostäder, kontor och offentliga verksamheter. Parallellt med att vi blir fler syns en ökad trend i att vilja bo i serviceområden vilket är en bidragande faktor till utbyggnationer och förtätning av våra urbana miljöer.

Även Varberg är en expanderande kommun med en stark tillväxttrend. För att möta den ökande efterfrågan på bostäder och affärsverksamheter har kommunen verkställt planer för att utvidga flera områden inom Varbergs kommun. Delar av Träslövsläge och Gamla Köpstad är exempel på områden som ingår i pågående planprogram (Varbergs kommun, 2022).

Den kraftiga befolkningsökningen i städer och större orter i Sverige tillsammans med rådande bostadsbrist har inneburit att många områden utvidgats. Det leder till en ökad användning av bilen vilket medför en negativ påverkan på den ekologiska hållbarheten. Därav är en förtätning av redan bebyggda områden ett mer hållbart alternativ ur denna aspekt (Boverket, 2016).



Ytterligare fem år senare tog sönerna över företaget och driver det tillsammans än idag. De bygger arkitekturtridade hus, villor, parhus och flerbostadshus. Utöver detta utvecklar de nya bostadsområden. De skriver följande på sin hemsida “Hus som passar in i sin omgivning, som tar vara på det ursprungliga och samtidigt tillför ett nytt historiskt lager i kulturmiljön. Det är Etikhus” (Etikhus, utan sidhänvisning, uå).

Etikhus har tidigare genomfört ett projekt i Träslövsläge, Brf Hästskoan, som tilldelades Varbergs kommuns byggnadspris med motiveringen “ett fint exempel på förnyelse som sker med respekt för omgivningens karaktär” (Etikhus, utan sidhänvisning, 2018). De ansågs ha anpassat bostadsrätterna till förutsättningarna i området med koppling till kyrkan och kringliggande bebyggelse på ett bra sätt. Trots det har samrådsmöten, artiklar i lokala tidningar och kommunens forum flaggat för en oro kring att kommande projekt Bagarmästaren kommer att inskränka på kulturen och har bemötts med kritik. Därav grundas examensarbetet på att undersöka hur byggandet av Bagarmästaren bör utformas med avseende på bevarandet av karaktären i Träslövsläge.

### **1.1.3 Kritik mot framtida Träslövsläge**

Det har förekommit mycket kritik avseende kommunens framtida plan för Träslövsläge och Gamla Köpstad sedan planprogrammet blev officiellt. Människor är rädda för att byggnationen kommer att förstöra den idylliska fiskebykänslan som präglar området. De fruktar att höjden på en del av byggnaderna, de som avser upp mot tre till fem våningar, kommer att förändra den nuvarande karaktären i Träslövsläge. Ytterligare en oro som människor har uttryckt är den ökade bilismen som uppstår i samband med färdigställandet av projektet. De befärar att den ökade trafiken kommer att förstöra den lugna och fridfulla atmosfären i området. Oron har främst lyfts i flera artiklar i bland annat Hallands Nyheter, den lokala tidningen i Varbergs kommun.

Invånarna i Träslövsläge har gått samman och skrivit en protestlista med över 1000 namnteckningar för att uttrycka sin oro och rädsla inför byggnationen. Protestlistan har sedan lämnats in till Varbergs kommun vilket tyder på stort engagemang. Det visar på hur starkt invånarna känner för sitt samhälle och hur rädda de är för att förlora deras unika stämpel.

## **1.2 Syfte**

Syftet med rapporten är att undersöka hur man bör gå tillväga för att samordna nyproduktion av bostäder i småstäder. Undersökningen är baserad på litteraturstudier och semistrukturerade intervjuer med flera aktörer, där övervägande antal var invånare, med anknytning till den berörda småstaden som präglas av stark karaktär och kultur. Arbetet syftar också till att studera hur man lyckas bevara det unika i en småstad trots förtätning. Undersökningen innebär även att studera hur social hållbarhet kan tillämpas för att samordna nybyggnation i befintliga bostadsområden.

## **1.3 Frågeställningar**

1. Vad är det som gör en småstad unik och bör bevaras vid utveckling utan att äventyra karaktären?
2. Hur kan social hållbarhet tillämpas i samband med samordning av nybyggnation i en småstad?

## 1.4 Avgränsningar

Avgränsning sker då fokus ligger på ett specifikt projekt, Bagarmästaren, vilket möjliggjorde för intervjuer med inblandade aktörer. På detta sätt kunde intervjuer med exploatören, arkitekten, kommunen samt befolkningen i Träslövsläge genomföras, på så sätt kunde reflektioner och slutsatser dras. Valet av projekt föll på Bagarmästaren eftersom det ska exploateras i en småstad präglad av stark kultur och karaktär med lång historia.

Ytterligare en avgränsning var att begränsa mängden aktörer att intervjuas. Etikhus, Radar Arkitektur, Varbergs kommun och boende i småstaden var de aktörer som ansågs vara av intresse för att skapa en nyanserad bild av Bagarmästaren och deras inställning till projektet. Varbergs kommun har haft en stor inverkan på förutsättningarna för utgången av projektet och där gjordes en begränsning i att endast intervjuas planarkitekten för det berörda planområdet. För att skapa en mer djupgående bild kunde ett deltagande av fler personer på Varbergs kommun varit aktuellt, dock ansågs det att planarkitekten gav en tillräckligt nyanserad bild för att besvara rapportens frågeställningar.

Ännu en avgränsning var att intervjuas ett bestämt antal invånare i Träslövsläge som ansågs vara tillräckligt för att representera denna grupp.

För att skapa en bredare förståelse av respondenternas syn avseende projekt Bagarmästaren kommer studien att inkludera intervjuer inom spannet med personer som bott i Träslövsläge hela sina liv till nyinflyttade. Intervjuerna kommer att omfatta personer som bor i olika delar av småstaden med varierande profiler såsom kön och ålder. Genom att inkludera varierande profiler från olika grupper och områden, med deras åsikter och tolkning av projektet, skapas en nyanserad förståelse för de utmaningar och möjligheter som samordningen står inför.

Vid intervjuer med boende i Träslövsläge gjordes ett urval från åldern 20 år och uppåt. Det ansågs vara en rimlig minimiålder för att respondenten skulle kunna resonera och reflektera på ett godtyckligt sätt som gav relevanta svar relaterat till undersökningen.

Eftersom bostadsrätterna inte lagts ut till försäljning blir ytterligare en avgränsning att inga intervjuer med köparna av bostäderna kan genomföras vilket hade varit ett intressant perspektiv.

Rapporten ska genomsyras av hållbar utveckling som är ett stort begrepp vilket innefattar ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Som nödvändig avgränsning ligger fokus i arbetet på social hållbarhet eftersom den delen var mest relevant att undersöka vid tillämpning för samordning av nyproducerade bostäder i en småstad. Social hållbarhet kan för människan innebära många olika föreställningar, därav har det krävts en avgränsning. De delar som rapporten kommer att belysa är delaktighet, trygghet, gemenskap och jämlikhet. Att inkludera ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart perspektiv valdes bort.

## 2. Metod

Avsnittet som följer redogör för de tillvägagångssätt och metoder som används under arbetets gång. Alla metoder är framtagna för att svara på frågeställningarna och uppfylla syftet med rapporten.

### 2.1 Litteraturstudie

Litteraturstudien är en inledande del av arbetet med rapporten. Den görs i syfte att skapa en bredare insikt, vilket är relevant att ha förståelse för innan det praktiska arbetet fortgår. Det som är relevant att undersöka i litteraturstudien är vad som gör en småstad kulturstarkt och vad det är som bidrar till att öka en gemytlig känsla för en plats. Den genomförs till en början mer generellt i form av tidigare genomförda studier och undersökningar med relevant tes för att sedan övergå i en mer noggrann undersökning av karaktären och kulturen i vårt fokusområde, Träslövsläge.

En litterär undersökning gjordes om Etikhus för att skapa en bild av företagets vision och målsättningar med deras arbete och projekt Bagarmästaren. För att få en bild av Etikhus tidigare arbete genomfördes främst ett platsbesök på Sönnemarksområdet i centrala Träslövsläge där företaget 2014 genomförde ett projekt. En central del i litteraturstudien är att analysera och reflektera kring projektet Bagarmästaren.

Att studera detaljplanen och andra relevanta dokument på Varbergs kommuns webbplats ger en förståelse för visionen ur ett kommunalt perspektiv. Det ger också en helhetsbild av vad som är målbilden för fastigheter som planeras att byggas framöver.

En litterär undersökning gjordes även av lokala tidningar och hemsidor där människor som berörs av nyproduktionen har uttryckt sina åsikter. Detta var en förutsättning för att kunna utforma intervjufrågorna till de boende på ett värdeskapande sätt.

### 2.2 Semistrukturerad intervju

En semistrukturerad intervju innebär en uppsättning fördefinierade frågor där intervjuaren har möjlighet att ställa följdfrågor baserat på respondentens svar. Det är också möjligt för respondenterna att yttra sig fritt, resonera kring och ge mer detaljerade svar utifrån sina egna åsikter och erfarenheter. På så sätt skapas en intervjuform som är anpassningsbar och flexibel. Semistrukturerade intervjuer genomfördes för att skapa ett bredare och ingående perspektiv på ämnet.

Intervjun utformas på ett sätt som ger goda chanser för att kunna genomföra en tydlig jämförelse mellan respondenternas svar. Det innebär att grundfrågorna var desamma för alla intervjuer med boende i småstaden. Följdfrågorna kan dock skilja sig åt då det möjliggör utvecklande svar av de delar som är tafatta och kräver bredare grund för att betydelsefulla slutsatser ska kunna dras. Samtliga intervjuer avslutades med att presentera bilder som illustrerats av Etikhus och Radar arkitektur för att gestalta exploatörens vision om projekt Bagarmästaren, se 7. *Bilagor*. Det är av stor betydelse att beakta potentiella felkällor som kan uppkomma baserat på respondenternas bakgrund och tidigare livserfarenhet, eftersom det kan ha en påverkan på rapportens resultat. Genom att informera om anonymitet var förhoppningen att utvinna mer information från respondenterna under intervjuerna.

För att genomföra semistrukturerade intervjuer krävs samtycke från respondenterna vilket har angivits i form av underskrivna samtyckesblanketter från samtliga. Undersökningen genomfördes i Varbergs kommun under mars 2023. Intervjuer utfördes med respondenterna i form av bokade möten och spontana hembesök. Utförda intervjuer har gjorts med respondenter från olika områden i Träslövsläge, med olika åldrar samt med urinvånare och inflyttade i samhället. Detta har gjorts eftersom olika

synsätt har varit viktigt för undersökningen. Intervjuer utfördes även med ett lokalt företag för att få deras perspektiv. Däremot togs beslutet om att inte intervjua den yngre generationen och minimiåldern sattes till 20 år. Ytterligare respondenter som medverkade bestod av en planarkitekt från Varbergs kommun, VDn och en konsult på Etikhus och två arkitekter från Radar Arkitektur. Samtliga intervjuer har transkriberats och analyserats för att finna relevanta uttalanden som på ett tydligt sätt kan främja undersökningen.

Inledningsvis ansågs en intervju med Varbergs kommun vara överflödig eftersom arkitektfirman Radar och exploatören Etikhus skulle ge en tillräckligt nyanserad bild av besluten som tagits. Däremot efter genomförda intervjuer med boende i Träslövsläge blev det tydligt att det fanns en stor mängd invändningar mot kommunens bestämmelser i deras planprogram samt hantering av klagomål. Det var en bidragande faktor till att en intervju genomfördes med ansvarig planarkitekt på Varbergs kommun.

### 3. Teori

Teoriavsnittet skrivs i syfte att sammanställa befintlig forskning och litteratur som redogör för rapportens ämne. Den huvudsakliga källan är Catharina Sternudds, universitetslektor på Lunds universitet, studie *Bilden av småstaden*. Ytterligare källor som tillämpats är boken *The Ideal City: Exploring Urban Futures*, masteruppsats *An Ecosystem Services Approach to Guide Densification: Exploring the Relationship between Green Structures and Densification*, *Medborgardialog – demokrati eller dekoration?: Tolv röster om dialogens problem och potential i samhällsplaneringen* och artikeln *Living with difference: reflections on geographies of encounter*. Teoriavsnittet baseras på dessa källor eftersom de ansågs vara av stor relevans för det undersökta ämnet och bidrar till en bredare insikt och djupare nyansering i frågor om småstaden.

Utifrån den insamlade forskningen och litteraturen har teman identifierats i syfte att förtydliga och underlätta fortsatt analys och reflektion. Fastställda teman är småstadens version, miljöpsykologi och social hållbarhet.

#### 3.1 Småstadens karaktär

I rapporten identifierar småstaden som tema och vad som gör den, eller mindre servicesamhälle, unikt och attraktivt att bo och vistas i. Den visuella uppfattningen av bebyggd och kringliggande miljö utvärderas av exploatören för att uppnå en utformning av bebyggelsen som anses som tilltalande enligt betraktaren.

Åsikterna kring hur en småskalig miljö är tilltalande eller ej skiljer sig åt. Många anser att den är trygg, intim och trivsamt medan en annan anser den vara kall, begränsande och privat. Sternudd (2007) menar att det blir uppenbart att åsikterna kring den idylliska småstaden är åtskilda. En del ser gärna en utveckling med nybyggnation och förändring medan motpolen hellre ser ett bevarande av befintlig bebyggelse och har en mer konservativ inställning. I och med att småstaden ofta präglas av små, bilfria gator, låg träbebyggelse och stenlagda samlingsplatser ger den ett sken av tradition där den byggda samt kringliggande miljön speglar sin tid. Det innebär att bilden av den nyproducerade småstaden blir kontroversiell då storstaden blir dess motsats och målas upp som den moderna föregångaren. Detta är en bild som förstärks i debatten om den nyproducerade småstaden kring sättet dessa områden bör utvecklas (Sternudd, 2007).

Att människor uppskattar miljön i småstäder och mindre samhällen beror på ett flertal aspekter (Sternudd, 2007). Ofta målas mindre städer upp som pittoreska områden. Det är en bild som ofta framhävs av en småstad som kan vara en bidragande faktor till att det lockar att bosätta sig där. Funktionsblandningen hos den byggda miljön i dessa områden är också unik eftersom den inkluderar lite av allt, i en mindre skala. Service, butiker och kontor ligger placerade bland bostadshus och villatomter vilket skapar en känsla av närhet, påstår Sternudd (2007). Naturmiljöer tenderar att vara mer lättillgängliga i småstaden och det är väldokumenterat att många känner en stark anknytning till exempelvis hav, vattendrag och rekreationsområden (Sternudd, 2007).

Förtätning av Sveriges större städer innebär att många väljer att bo inne i stan, trots det finns en ökad tillväxttrend hos barnfamiljer. De väljer att bosätta sig i mindre samhällen utanför stadskärnan på ett avstånd som möjliggör för pendling till arbetet. Utifrån det kan slutsatsen dras att intresset för att bosätta sig i en småskalig miljö ökar. I ett mindre samhälle blir anknytningsplatserna färre och därmed av större vikt än i större städer. Det innebär att de samlingsplatser och riktmärken som finns blir mer betydelsefulla eftersom utbudet är mindre (Sternudd, 2007).

Att det finns en växande trend att bosätta sig i mindre samhällen utanför stadskärnan, det kallas för stadsutbredning. Det är ett fenomen som sägs bidra till färre grönområden, förlust av jordbruksmark,

en ökad bilanvändning och social segregation. Den största oron kring påverkan på grönstrukturer är dess negativa effekter på växt- och djurliv samt den negativa inverkan på livskvaliteten hos människor som bor i närheten. Det diskuteras på vilket sätt vårt allt mer urbana leverne påverkar oss och innebär att vår koppling och förståelse för naturen går förlorad. Det är därmed viktigt att upprätthålla rika naturområden i vår omgivning för att upprätthålla välbefinnande hos människor i området (Sandberg, 2012).

### **3.2 Miljöpsykologi**

Miljöpsykologi är ett fenomen som innebär människans välbefinnande och hur det påverkas av miljön omkring oss. I detta arbete ligger fokus på de faktorer som påverkar den estetiska värderingen.

Sternudd (2007) presenterar forskning inom miljöpsykologi som avser relationen mellan människan och dess fysiska omgivning. Det är miljöns estetiska kvalitet, skönhetsvärden, som ligger till grund för hur människan upplever sin omgivning. Hur estetiken hos den offentliga miljön anses vara tilltalande eller inte har visat sig ha en anmärkningsvärd betydelse på människors välbefinnande. En omgivning som många bedömer vara tilltalande utstrålar känslor av affektion, välbefinnande och dragningskraft till platsen. Däremot kan känslor av rädsla och en viss osäkerhet väckas vid en plats som inte anses tilltalande. Det är mycket som indikerar på att människan omedvetet och oreflekterat gör värderingar av en omgivnings fysiska utformning. Forskning tyder på att känslor och värderingar är starkt relaterade till den visuella uppfattningen som människan initialt upplever, innan man gjort en medveten iakttagelse. Det är först efter upplevelsen som den medvetna reflektionen sker. Miljöer som upplevs som vackra utvecklas över tid vilket ger upphov till nya upplevelser. Estetisk respons relaterad till den byggda miljön är värt att lyfta då det har en inverkan på hur människor anser att en del byggnader bedöms som vackra och andra fula. Det är tydligt att det är de vackra byggnaderna som människan främst anser vara betydelsefulla och önskar bevara (Sternudd, 2007).

Forskning kring den visuella värderingen av miljöer utgår från olika faktorer, däribland komplexitet, enhetlighet, öppenhet, slutenhet, igenkännande, underhåll, ordning, naturomgivningar och historisk anknytning (Sternudd, 2007). I en småstad finns en viss harmoni mellan komplexitet och enhetlighet med tanke på hur bebyggelsen är utformad i en liknande skala där en tydlig gatulinje följs i varierande färg, form och uttryck. Människans upplevelse av en miljöns enhetlighet utgår från visionen att skapa en läsbarhet som anknyter till en förståelse av omgivningen vilket underlättar om småstadens gatunät består av en tydlig och begripande struktur. Hur öppenhet och slutenhet verkar i det urbana rummet påverkar betraktarens upplevelse och preferenser. Igenkännande är den faktor som är kopplad till människans tidigare erfarenheter. Faktorer som avser miljöns utprägnadhet är underhåll och ordning, där det är ett faktum att människan känner ett starkt obehag i miljöer som inte värnas om. Det finns en stark anknytning till underhåll och ordning i form av trygghet och säkerhet i en omgivning. I en tät småstad med sitt effektiva markutnyttjande förekommer i många fall färre platser i samhället som frestar till vandalisering. Den visuella preferens som är som starkast i miljöer med naturomgivningar, grönområden och parker där kontakt med vatten anses vara ytterst viktig för människan. Vanligen trivs människan bra när omgivningen består av natur och grönska och en återkommande favoritplats i en mindre stad tenderar att vara en plats nära havet. Den slutliga faktorn, historisk anknytning, indikerar hur människan uppskattar historiska omgivningar. Sternudd (2007) anser att människan värderar när ny bebyggelse tar efter äldre och lokal byggnadstradition med association till samhället.

### **3.3 Social hållbarhet**

Social hållbarhet avser hur kringliggande miljöer i en småstad kan generera en känsla av trygghet och gemenskap. Social hållbarhet är ett brett begrepp som inkluderar en mängd olika delar. Därav ansågs det nödvändigt att även identifiera delaktighet.

Stadsplanering är bestående och påverkar morgondagens livskvalitet för människor. För att kunna utveckla ett framtida samhälle med möjlighet att underlätta utmaningarna vi står inför kommer det krävas engagerade medborgare, företag och ideella organisationer som lär av varandra. Vid utformning av kommande samhällen är det viktigt att lyfta väsentliga frågor såsom “Vad för typ av platser vill vi och den framtida generationen leva i?”, “Vad anser vi är viktigt för ett bra liv?” och “Vad utgör ett bra hem för samtliga?” (Michon, 2021).

I en stadsplaneringsprocess är det viktigt att tillgodose flera aspekter. Grönstrukturer är en del som berör många och blir därmed ett av de områden i planeringsprocessen som engagerar boende i berört område. Länken mellan människor och grönområden är viktig och blir därmed ett verktyg för att koppla samman stadslandskapets olika delar. Det är vanligtvis så att inverkan på grönstruktur är en av de delar som ger störst lokalt engagemang från omgivningen (Sandberg, 2012).

I ett idealt samhälle samexisterar människor och andra arter menar Michon (2021). Det finns flera sätt att integrera naturlig livsmiljö i urbana miljöer, exempelvis genom parker, gröna tak och levande väggar. Att inkludera gröna lösningar i bebyggda områden innebär minskad mängd föroreningar och ger en mer trivsamt miljö för människor, djur och växtlighet. Endast ett fåtal människor medverkar och förespråkar beslut avseende ett samhälles framtid. För att kunna skapa en förståelse och balansera befolkningens behov i ett område krävs en varierande uppsättning av beslutfattare som bör representera samtliga invånare och på det sättet fatta beslut som påverkar till det bättre (Michon, 2021).

Kultur och klimat skiljer sig över hela världen och därmed även människors preferenser och det kräver att designen av platser varierar. Människan kommer att samlas offentligt om exploatören skapar bra platser att göra det på. Ett eftertraktat område erbjuder möjlighet till social interaktion men också till lugna utrymmen för återhämtning. Givande offentliga utrymmen där människor kan mötas skapar en tryggare plats. Ett tillgängligt samhälle innefattar mångfald, inkludering och jämställdhet och ett sammanlänkat samhälle främjar känslor av gemenskap och samarbete. Där social interaktion uppstår vid offentliga utrymmen påpekar Michon (2021). Det ideala samhället som eftersträvas är en plats som människan väljer och önskar att spendera sin tid på. Michon menar att ett samhälle är ingenting utan dess befolkning, utan det är också dess bebyggelse, gator och natur men småstaden uppfyller inget syfte om ingen bor eller utnyttjar den. Gemenskap i ett samhälle behöver skapas, vårdas och bevaras vilket kräver interaktion och därav bör samtliga utrymmen utformas för att främja interaktion. Att dela sin omgivning tillsammans med andra människor har visat sig vara ett vinnande koncept då människan är mer öppen än någonsin inför att dela sitt hem, bil, kontor och mycket annat. Det beror på att mänskliga begär efter ägande har försvagats och istället prioriteras numera främst känslomässigt och fysiskt välbefinnande där man önskar att föra människor samman (Michon, 2021).

Dock är Gill Valentine, i sin artikel *Living with difference* (2008), kritisk till hur stor inverkan mötesplatser och interaktioner som sker på dessa platser bidrar till den sociala hållbarheten. Valentine menar att vardagliga möten inte garanterar att en meningsfull kontakt uppstår då det oftare handlar om artiga hälsningsfraser och vardagligt småprat.

Sofia Wiberg presenterar begreppet medborgardialog, ett brett begrepp som innebär olika typer av delaktighet från medborgarna i olika grad. Begreppet är brett och öppet för tolkning vilket innebär att olika aktörer och personer har olika uppfattning kring innebörden av begreppet. Yrkesgrupper såsom stadsplanerare och arkitekter har en akademisk kompetens men kan trots det inte sätta sig in i lokala förhållanden och livssituationerna som råder i berört område. Därav är delaktighet från boende avgörande för att lyckas med en god stadsplanering (Wiberg, 2015).

## 4. Bagarmästaren

Detta avsnitt har som avsikt att presentera insamlad empiri som rör planområdet för Träslövsläge och Gamla Köpstad där projekt Bagarmästaren ska uppföras. Media i form av tidningsartiklar och genomförda intervjuer med berörda aktörer presenteras i empirin strukturerat under fyra rubriker: *4.1 Framtida Träslövsläge och Gamla Köpstad, 4.1.1 Projekt Bagarmästaren, 4.2 Media och 4.3 Genomförda intervjuer.*

### 4.2 Framtida Träslövsläge och Gamla Köpstad

Träslövsläge vilar på en lång och trofast historia. Det finns många historiska byggnader och kulturminnen i det gamla fiskesamhället, däribland kyrkan från 1200-talet. Sedan sent 1500-tal har fiske bedrivits i området och laga skifte genomfördes i dåtida Träslövs fiskeläge år 1832 och marken delades upp i 18 hushåll och samtliga familjer livnärde sig på fiske och jordbruk. De fiskare som inte ägde jord fick bo på så liten yta som möjligt för att minimera förstörelse av odlingsbar mark. De allra fattigaste familjerna bosattes på små tomter utspridda kring tångallmanningen. Träslövsläges långa historia har lämnat spår efter sig, bland annat genom de mindre tomterna vid nedre delen av Storgatan och kring Knarråsvägen (Varbergs kommun, 2022). Hamnen byggdes ut under 1900-talet och är numera Hallands största fiskehamn (Visit Varberg, 2022). Träslövsläge är alltså en plats med stark kultur och historia som utvecklats över århundraden och det finns ett flertal organisationer som tillsammans med befolkningen arbetar för att bevara denna.

För Träslövsläge och Gamla Köpstad har ett planprogram tagits fram på uppdrag av kommunstyrelsen. I överensstämmelse med plan- och bygglagens regler kan ett program tas fram som sedan detaljplanen baseras på. Det finns ett flertal anledningar till att kommunen anser att ett planprogram är nödvändigt. Däribland omfattningen av ett stort område eller om det finns många invändningar mot förändringen. Den 27 oktober 2015 godkändes utgångspunkterna i planprogrammet och i samband med detta lades en beställning till byggnadsnämnden. Uppdraget innebär att ungefär 2250 nya bostäder ska upprättas, vilket innebär att vikten av att öka exploateringsgraden betonas där kommunfullmäktiges målsättning är att de ska vara av varierande upplåtelseformer. Varbergs kommun skriver på sin webbplats att planprogrammet ska fungera som ett underlag för en expansion av området “med goda boendemiljöer i samklang med platsens befintliga natur- och kulturvärden” (Varbergs kommun, s.4, 2022). De menar också att programförslaget bedöms vara lämpat för områdets förutsättningar. Programmet baseras på tre fokusområden; stråk, platser och bebyggelse samt ledorden “ge en värdeskapande utveckling mellan åkrar och hav” (Varbergs kommun, s.4, 2022).

Kommunen beskriver Träslövsläge och Gamla Köpstad som områden med stark koppling till natur och hav där programmets vision är att värdena ska bevaras och förstärkas. Att skapa tillgänglighet mellan natur, hav och urbana miljöer är tillvägagångssättet som skapar en känsla av närhet. Tanken är också att ta tillvara på befintliga karaktärsdrag och samtidigt skapa nya årsringar i området (Varbergs kommun, 2022). Bilderna 3 till och med 8 nedan visar på småstadens karaktär och några av de viktigaste riktmärkena för Träslövsläge.



*Bild 3.*  
Flygbild över bebyggelsen närmast hamnen, Träslövsläges äldre delar (Per Pixel Petersson, 2016).



*Bild 4.*  
Flygbild över bebyggelse mellan hav och Knarråsen (Per Pixel Petersson, 2016).



*Bild 5.*  
Hamnen, centrala punkten för Träslövsläge (Per Pixel Petersson, 2016).



*Bild 6.*  
Kyrkan som är ett viktigt landmärke för Träslövsläge (Svenska kyrkan, 2023).



*Bild 7.*  
Tre Toppar, glasscafé, som lockar mängder av turister varje år (Loulas kök, 2010).



*Bild 8.*  
Knarråsen bakom bebyggelsen i Träslövsläge (Varbergs kommun, 2022).

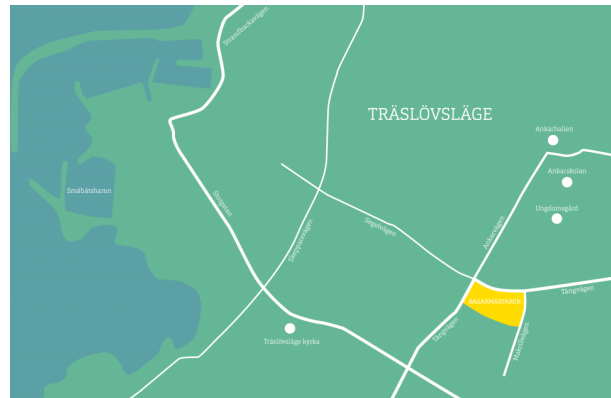
#### 4.1.1 Projekt Bagarmästaren

Etikhus projekt, Bagarmästaren, ska uppföras över två fastigheter och innebär rivning av två byggnader från år 1985 i centrala Träslövsläge. På den ena fastigheten finns idag en nedlagd matbutik

och på den andra ett gym, hårfrisör, lager och hundgym, tidigare låg här ett välkänt bageri. Det finns inget som tyder på att det finns kulturvärden värt att bevara i någon av de byggnaderna som kommer att rivas.



*Bild 9.*  
Flygbild över berört område (Varbergs Kommun, 2022).



*Bild 10.*  
Berört område som ska bebyggas, gulmarkerat (Etikhus, 2023).



*Bild 11.*  
Verksamheter på fastigheten (Ellen Bergmann, 2023).



*Bild 12.*  
Nedlagda matbutiken (Ellen Bergmann, 2023)

Området kommer att utvecklas och drygt 100 bostadsrätter ska uppföras. Målbilden är att bebyggelsen ska ha en tydlig anknytning till Träslövsläge med avsikt att spegla känslan av kustby som präglar området. Etikhus strävar efter att utforma byggnader som passar in i omgivningen där de ska efterlikna kringliggande bebyggelse. Det möjliggörs bland annat genom att husen ska vara positionerade tätt i olika vinklar med träfasad i varierande ljusa färger som i de äldre delarna av Träslövsläge. Placering av projektet, nära infarten till Träslövsläge, kommer att sätta prägel på det första intrycket av småstaden. Längst med kvarterets huvudgata, Tångvägen, är målbilden att skapa ett lokalt centrumstråk med verksamhet.



*Bild 13.*  
Situationsplan över projekt  
Bagarmästaren (Etikhus, 2023).



*Bild 14:*  
Översiktsvy från söder över projekt  
Bagarmästaren (Etikhus, 2023).

Bostadsrätterna som ska byggas är från en till fyra rum och kök och upprättas i syfte som permanenta bostäder. Målet är att skapa bostadsrätter med goda förutsättningar för generationsboende vilket möjliggörs genom mindre lägenheter som ligger i anslutning till gemensamt kök och badrum. Det är även planerat att bygga bokaler på markplan. Bokalerna är utrymmen avsedda för att bedriva verksamhet och är tänkta att bli ungefär 35 kvm stora och säljas i kombination med en lägenhet i huset. Att fortsatt bedriva verksamheter grundas delvis på att bevara och utveckla centrumkaraktären som finns på platsen idag (Etikhus, uå).

## 4.2 Media

Avsnittet avser en sammanställning av artiklar i Hallands Nyheter som är relaterade till projekt Bagarmästaren. Ett flertal artiklar av liknande karaktär har publicerats och nedan presenteras ett urval av dessa. De fyra artiklarna som ansågs relevanta för vidare analys är: *Kraftig kritik mot detaljplan för nytt centrum i Träslövsläge* skriven av Stefan Johansson (2022) samt tre artiklar skrivna av Rebecka Kvint med titlarna *Hård kritik mot byggplaner i Träslövsläge både från privatpersoner och politiker* (2022) samt *Kritiker i Läjet och Gamla Köpstad: Ökad bilism måste undvikas* (2020).

Johansson (2022) skriver om samrådsmötet som ägde rum på Ankarskolan hösten 2022. Responsen från åhörarna sammanfattades med "Tack, men nej tack" där utformningen av kommande bebyggelse mötte stark kritik. Den främsta oron riktades mot skalan av de planerade bostadshusen, även oro kring belastningen på skolan, ökande bil- och cykeltrafiken, de tilltänkta verksamheterna och närliggande grönområden lyftes. Johansson citerade två åhörare som deltog på mötet: "Man prioriterar dem som inte bor här framför dem som redan bor här", sa en och en annan uttryckte: "Är detta verkligen anpassat efter befintlig bebyggelse det ligger ju mitt inne i samhället". Som svar på detta sa byggnadsnämndens ordförande att skalan är så pass stor på grund av att man vill minimera mängden mark som bebyggs. Efter att boendes åsikter och synpunkter bemötts menar Johansson (2022) att åhörarna stod fast vid att höjden skulle påverka och försämra området karaktär.

I artikeln *Hård kritik mot byggplaner både från privatpersoner och politiker* (2022) skriver Kvint att utöver boende är även kommunens politiska ledning kritisk och vill se en mindre exploatering. Sedan maktskiftet efter riksdags- och kommunalvalet i september 2022 kom en mer restriktiv politik avseende storleken på kommande exploatering att föras.

Kvint skriver i artikeln *Kritiker i Läjet och Gamla Köpstad: Ökad bilism måste undvikas* (2020) att kritiker oroar sig för en okontrollerad utveckling av trafiken till följd av de drygt 2500 nya bostäderna som ska uppföras. Boende anser att det inte finns plats för ökad bilism, varken inne bland kvarteren eller på vägen mellan Träslövsläge och Varberg. Kvint (2020) påpekar även oron kring påverkan på befintligt naturliv och citerar en boende som yttrat sig: "Vi förstår att det måste byggas, men den föreslagna planen innebär en hård exploatering på kort tid och på bekostnad av just den miljö som gör området attraktivt i dag. Att bygga till är också att bygga bort".

Artiklarna ovan visar på kritiken som riktats mot byggnationen där projekt Bagarmästaren ifrågasätts starkt utifrån flertal premisser. Det visar på den rådande oron och pekar på några av de största orosmomenten som är skalan, ökad belastning på servicesamhället och bilismen samt känslan av maktlöshet.

## 4.3 Intervjuer

Avsnittet som följer avser en sammanställning baserat på genomförda intervjuer med avsikt att skapa en uppfattning från ingående aktörer och deras syn på ämnet. För att möjliggöra en framtida jämförelse mellan medverkande sammanställs ståndpunkterna nedan. För att öka trovärdigheten citeras respondenterna för att förtydliga dess invändningar och synpunkter. Aktörerna som intervjuats är Varbergs kommun, exploatören Etikhus samt arkitektfirman Radar och slutligen boende i Träslövsläge. Sammanställningen av materialet från genomförda intervjuer har delats in i underrubrikerna nedan för att skapa en tydlig struktur av insamlat material.

### 4.3.1 Kommunen

Avsikten med att genomföra en intervju med en representant för Varbergs kommun var att skapa en förståelse för arbetet som låg till grund för planprogrammet som uppförts över området samt pågående arbete med detaljplan. Intervjun genomfördes i Varbergs centrum på kommunens kontor och respondenten för Varbergs kommun var ansvarig planarkitekt för utformningen av detaljplanen över området. Den framtagna plankartan som är en del av detaljplanen, där Bagarmästaren ska uppföras, är gjord i dialog med exploatören Etikhus.

I texten som följer redogörs en sammanställning av intervjun med planarkitekten för att ge en övergripande bild som ska ligga till grund för avsnitt 5. *Analys*. Det finns olika dokument som styr hur kommunen planerar områden. Översiktsplanen är ett sådant dokument och det finns en fördjupad översiktsplan för denna plats som togs fram 2010. Kommunen bestämde sig för att utveckla ett planprogram som är ett steg mellan den fördjupade översiktsplanen och detaljplanen. Att ett planprogram skulle uppföras för Träslövsläge och Gamla Köpstad berodde på att det är ett ganska stort geografiskt område där man ville se över strukturen såsom vart vägar skulle dras, vilken typ av bebyggelse och i vilken skala. Utvecklandet av området innebär troligtvis en ökad befolkningstäthet vilket kommer att kräva en ny skola samt förskola och därmed behövde man se över dessa faktorer som helhet.

En bedömning av hur många bostäder som bör uppföras på en fastighet sker utifrån vad som anses lämpligt på platsen. Behovet för att bygga tätt är större idag och kravet att hushålla med marken är mer kritisk. På denna plats ska bostadsrätter uppföras med ett intilliggande centrumstråk utmed Tångvägen. Utvecklingen av plankartan fortgår tills dess att den totala detaljplanen antas.

*“När vi tog fram planprogrammet så landade man i att ett stråk skulle vara här som skulle ha lite tätare bebyggelse som man kallade centrumstråk som låg utmed Tångvägen . . . Det är inte så att vi menar att man ska bygga ett nytt Varbergs innerstad här, utan att det ska finnas några funktioner.”*

I planprogrammet framgår att mellan 60 och 85 bostäder ska uppföras i samband med projektet vilket fungerar som ett riktmärke för exploatören som ska uppföra bostäderna på fastigheten. Mängden bostäder bestäms utifrån en mängd aspekter i dialog mellan kommunen och exploatören utifrån vad som anses rimligt.

*“Det handlar om bostadsförsörjning, vi har krav på oss på kommunen för hur man ska försörja områden med bostäder.”*

För att anpassa byggnationen till Träslövsläges kultur tog man hänsyn till dess identitet då byggnaderna ska uppföras utifrån samma struktur och karaktär. Det innebär att man vill ha smala hus med sadeltak med tät och slingrig struktur där man utgått från gatusektioner. På kommunens webbplats finns en plankarta över området som visar på planbestämmelser för tillåten utformning. I kartan går det att avläsa att den högsta byggnaden har tillåtits att vara 20 meter. Resterande flerbostadshus planeras att ha en varierande nockhöjd mellan 9.5 och 17 meter. Detaljplanen har varit mycket politiskt debatterad och många invånare var av uppfattningen att samtliga flerbostadshus skulle bli 20 meter, vilket sedan visade sig vara inkorrekt men det skapade stor oro avseende höjdskillnaderna gentemot omkringliggande bebyggelse. Däremot är kommunens avsikt att höjderna ska variera och följa en upptrappning. Respondenten från kommunen resonerar kring invånarnas farhågor:

*“För det är många som skriver att detta inte ser ut som resten av Läjet men här bygger vi ju något nytt, ska det då se ut som resten av Läjet? . . . Sen är det så att när man bygger så förändras ju platsen och det går inte att komma ifrån.”*

*“Vi har tittat på utformningen också, alltså att man ska ha en viss karaktär på bebyggelsen.”*

Utmed Tångvägen finns ingen befintlig bebyggelse att förhålla sig till och skuggning kommer främst att uppstå åt det hållet. Ytterligare en anledning till att husen blir högre längs Tångvägen är att det ska bedrivas verksamhet i bottenvåning. En motivering är även att närliggande rekreativområde, Knarråsen, går upp i höjd. Att stommen i husen ska bestå av trä innebär också en belastning på höjden då mer massiva balkar krävs i jämförelse med andra byggnadsmaterial. I delarna söder om Bagarmästaren är bestämmelsen att husen ska vara lägre med hänsyn till närliggande, befintlig bebyggelse medan de mitt i området sticker upp mer.

*“Men ofta vill man att bebyggelse hittar stöd i en struktur, här har vi Knarråsen som sticker upp, det fanns ett viss stöd i höjderna som fanns på Ankarskolan och i Knarråsen, det passade att ha lite tätare struktur här. Det passade med inslag av verksamhet då det redan finns lite av det här.”*

Fornlämningarna som finnas på berörd fastighet samt på motsatt sida Tångvägen har Länsstyrelsen yttrat sig om och sett att den är utredd. Det har gjorts arkeologiska undersökningar på platsen vilket innebär att inget mer behöver ansökas om då platsen redan är utredd. Bild 14 är tagen från planprogrammet och redogör utredda, kända fornlämningar inom den berörda platsen.

*“Man har gjort en arkeologisk undersökning . . . då behöver man inte ansöka om något utan då är det utrett.”*



Bild 15.

Kända fornlämningar på platsen (Varbergs kommun, 2022).

Med tanke på förtätningen i området då ett flertal nya bostäder ska uppföras kommer en utveckling av skolor och förskolor att ske löpande medan befolkningstätheten ökar. Det finns en plats planerad för att ytterligare en skola ska byggas då den befintliga grundskolan, Ankarskolan, är överbelastad redan idag. Utveckling av vårdcentraler styr regionen över, alltså Region Halland, inte Varbergs kommun. Det har förts en dialog med den befintliga vårdcentralen som är trångbodd och kommunen kan möjliggöra för en ny lokal anpassad för vårdcentral men med tanke på att de hyr sina lokaler är det inte upp till kommunen att avgöra vilken aktör som får den.

*“Att man tittar på att det kan tillkomma ett visst antal bostäder sen, när behovet av skolan uppstår och då behöver skolan planeras och byggas innan man kan fylla på med fler bostäder.”*

Under 2019 fanns representanter från kommunen på plats utanför ICA i Träslövsläge för att ta del av boendes tankar kring projektet som skulle komma att utvecklas. Året efter informerades befolkningen om planprogrammet på ett samrådsmöte. Det var välbesökt och programmet godkändes år 2021, därefter påbörjades arbetet med detaljplanen. Hösten 2022 hölls ytterligare ett samrådsmöte där även Etikhus medverkade och åhörarna gavs möjlighet att lyfta sin oro och ställa frågor. Genom att hålla samrådsmöten uppfylls kommunikationskraven till allmänheten.

*“Det är ju en lagstadgad process liksom så det är ju styrt hur mycket, eller alltså att det ska vara samråd, det finns egentligen inga formella krav på att vi kommer ut och har ett fysiskt samråd . . . sen finns det ju säkert de som skulle vela att man kommunicerar på andra sätt eller, oftare eller mer eller mindre men det finns ju liksom en begränsning i vad som är rimligt.”*

I planprocessen görs en samrådsredogörelse som avser ett dokument där inkomna synpunkter besvaras. Efter samrådet ska förslaget revideras för att kunna nå granskning. Parallellt med att mer information om pågående arbete nått allmänheten har invändningarna ökat vilket resulterat i en protestlista med en namninsamling.

*“Absolut var höjderna något som många tog upp och man har väl varit skeptisk till en förändring generellt med det här som vi benämner som centrum . . . självklart ska man ju framföra sina åsikter hela tiden, men det är ju först en detaljplan som man faktiskt kan överklaga.”*

## 4.3.2 Exploatör och arkitekt

Intervjuer har genomförts med exploatören Etikhus samt Radar arkitektur vilka är arkitektfirman som Etikhus valde att genomföra projekt Bagarmästaren med. Det är inte första gången som ett samarbete sker mellan parterna då de genomfört flera projekt tidigare och beslutet togs med omsorg.

### 4.3.2.1 Etikhus

Etikhus ägs av två bröder och intervjun genomfördes med en av dem och en konsult inom strategi och affärsutveckling. Den ägde rum på Etikhus kontor i Varberg. Intervjun utfördes för att skapa en förståelse för Etikhus plan för området och vilka förutsättningar som de stod inför. Att ifrågasätta exploatören är av intresse då det ger en grundläggande uppfattning om projektet Bagarmästaren. I texten som följer sammanställs intervjuens mest relevanta och viktigaste delar för kommande analysavsnitt.

Det blev tydligt att företaget anser det viktigt att sätta en prägel på nybyggnationen som kompletterar och främjar känslan i området. Som ett lokalt företag där dessutom en av respondenterna bor i Träslövsläge finns en stark lokalkännedom. De har erfarenhet av att bygga i området sedan tidigare, bland annat det tidigare nämnda Hästskoan, då de uppfört både villor och ett mindre bostadsområde i Träslövsläge.

*“Det blev väldigt väl mottaget, det var också mycket oro innan det och sen blev det väldigt väl mottaget, man tyckte väldigt mycket om hur man hade gjort det.”*

Etikhus har sedan start lagt stor vikt vid att involvera befolkningen. De har utformat en fokusgrupp där de bjudit in representanter med allt från närmaste grannar till eldsjälar i byn. Det fanns även möjlighet för de som var intresserade att anmäla sig till gruppen för att på så sätt vara involverad och ha en närmre kontakt vilket skapar större möjlighet till att påverka utgången av projektet. Utöver fokusgruppen har de också enskilda samtal med boende precis intill som påverkas direkt av uppförandet av byggnaderna. Sedan starten har en kontakt mellan företaget och Destination Läjjet, en grupp som verkar för att utveckla samhället, funnits. Avsikten med detta arbete är att finna en balans avseende vad befolkningen önskar och vad platsens förutsättningar är. Att lyfta frågor och invändningar i ett tidigt skede innebär att justeringar därefter är enklare och mindre tidskrävande att genomföra.

*“så har etikhus i tidigt skede kontakt med destination Läjjet, skapat en egen fokusgrupp med representanter med allt från närmaste grannar till dem som är eldsjälar i byn, från idrottsföreningen, från nyinflyttade, försöker få med liksom . . . Det sitter sådana som är jättemotståndare till folk som tycker det är jättebra.”*

Längs Tångvägen ska ett centrumstråk uppföras med lokaler avsedda för verksamhet i bottenplan. Det är svårt att få bärkraftiga verksamheter i ett mindre samhälle och därför har Etikhus valt att utforma bokaler här. Det innebär att du köper en lägenhet tillsammans med en enrumslägenhet, det vill säga en bokal i markplan. Bokalen är ungefär 30 till 35 kvadratmeter stor och till för att bedriva verksamhet i, utöver bokalerna ska ett mindre hus för en verksamhet uppföras. Denna lokal kommer alltså inte vara kopplad till någon lägenhet. Huset är ett av flera som är tänkt att efterlikna fiskebodarna i hamnen och ska uppföras på en plats som möjliggör för en samlingsplats utomhus. Fördelaktigt för att skapa gynnsam verksamhet är att området byggs i etapper. Det skapar möjlighet att tillsätta rätt aktiviteter på rätt plats, i rätt takt med utrymme för justering. Etikhus vill i första hand skapa verksamheter som bidrar till gemenskap och liv i kvarteret genom att tillsätta det Läjjetsborna saknar.

*“Så här är det jätteviktigt för oss i de här etapperna vi gör att vi tillsätter rätt typ av verksamhet, på rätt plats i rätt takt, och funkade det inte får vi skruva liksom. Det är ju fördelen*

*med att vi bygger i etapper men i första steget få till verksamheter som skapar gemenskap och som ger liv till kvarteret och platsen ja.”*

Vid utformningen av bostadshusen har ett flertal aspekter vägts in. Att undvika kompakta gränser mot redan befintliga kvarter och istället främja tydliga siktlinjer har varit en central del. Siktlinjer innebär öppna stråk som skär genom kvarteret på olika sätt och husen ska placeras för att generera en koppling till kringliggande bebyggelse. Detta vägs mot att man även vill skapa en känsla av trygghet och gemenskap på innergårdarna för de som bor på Bagarmästaren. För att inkludera nybyggnationen i samhället är det viktigt att skapa drivkrafter och mervärde i kvarteret som kan vara gynnsamt för resterande boende i Träslövsläge. Det ska skapas genom att göra platsen tillgänglig för alla. Exempel på detta skulle kunna vara leveransskåp, cykelservice och elbilspool.

*“ vissa saker vi vill tillsätta i kvarteret, det är ju onödigt att säga att det får bara de som bor där nyttja . . . Där man känner att, ja men det står på Bagarmästaren. Om man kan skapa drivkrafter och mervärde i det kvarteret för de som redan bor i Läjet så tror jag att det blir mer attraktivt.”*

För att skapa en estetisk koppling till befintlig bebyggelse ska de minglande gatorna, trähusen, och fiskebodarna efterliknas. Det uppnås genom att husen placeras i oregelbundna vinklar med varierande höjder. De ska ha träfasader i ljusa, dova kulörer och smyckas med genomarbetade detaljer. Siktlinjerna som tidigare nämnts är även det ett knep för att främja känslan av myllrande och smala gator. Målbilden är att inspireras av nuvarande bebyggelse och med nutida metoder och tankesätt förädla kvarteret in i framtiden.

*“Det finns en önskan någonstans om att byggnaderna får ha en ny karaktär samtidigt som man vill behålla . . . Vi har försökt att se vad som är Läjets DNA”*

*“Vill lyckas skapa någonting där man får samma goa känsla men som kanske ändå förädlar Läjet in i framtiden då.”*

Arbetet med den sociala hållbarheten börjar vid planeringsskedet av byggprocessen. I detta fall sker en initierande dialog med boende för att ge förutsättningarna för en så bra samordning som möjligt genom att skapa en bild av vad befolkningen värdesätter. Tanken är att dialogen ska genomsyra hela projektet och även uppföljas etappvis och slutligen genom avstämningar med köparen. Vid bosättning i ett serviceområde en bit utanför stadskärnan värdesätts andra premisser än om man väljer att bo inne i centrum. Det är mer acceptabelt att ha längre avstånd till den service som erbjuds inne i stan. I områden likt Träslövsläge värdesätts en välfungerande och effektiv mobilitet. Etikhus menar därför att delningstjänster likt bilpool, cykelpool, leveransskåp med mera kan underlätta och tillföra samhället. Respondenterna menar att detta kan främja den sociala hållbarheten, eller gemenskaper som de kallar det, i området.

*“tittat på vad vi kan tillföra utifrån gemenskaper”*

För att ytterligare bidra till den sociala hållbarheten på platsen har Etikhus valt att skapa ett generationsboende och att fokusera på att möjliggöra för att människor med olika ekonomiska förutsättningar ska kunna köpa ett boende i kvarteret. Det ska uppnås genom att lägenheterna varierar i storlek, från ett till fyra rum och kök, samt att de vid köptillfället ska erbjudas i ett antal olika utföranden. Dessa utföranden ska skilja sig i exempelvis material och vitvaror för att kunna variera prisbilden.

*“så tror ju vi stenhårt på det här med mixen . . . man möjliggör för olika ekonomiska förutsättningar också”*

Etikhus är de första som bygger i enlighet med det framtagna planprogrammet vilket innebär att de banar väg för kommande bebyggelse. Tomten består idag av delvis nedlagda verksamheter och en förändring är nödvändig. Projekt Bagarmästaren blir därmed föregångare till kommande projekt i Träslövsläge och Gamla Köpstad.

*“Det kommer att sätta prägeln som förhoppningsvis kommer styra vad de andra gör och bygger. Det är förhoppningen iallafall. “*

#### 4.3.2.2 Radar arkitektur

Vid intervjun med Radar arkitektur, på deras kontor, medverkade två arkitekter där en av dem var väl insatt i social hållbarhet. På grund av det täta samarbetet mellan exploatör och arkitekt överensstämmer mycket mellan dessa intervjuer och för att undvika upprepning följer en sammanställning av det som var unikt för denna intervju.

Till skillnad från Etikhus hade det Göteborgs baserade arkitektkontoret en bristfällig lokalkännedom om Träslövsläge. Därför gjordes platsbesök i området för att göra en karaktärsanalys för att finna platsens identitet och på så sätt kunna koppla an till värden som finns på platsen. Utöver platsbesöket har kommunens planprogram studerats noggrant. Slutsatsen drogs att de främsta stildragen för Träslövsläge finns i anknytning till de äldre delarna vid hamnen och lägst havet, det vill säga en bit ifrån de aktuella fastigheterna. Det ansågs även finnas en stor spridning med tydliga årsringar av den befintliga bebyggelsen vilket försvårar tolkning av karaktärsdragen i samhället. Efter fortsatt undersökning tycks det vara känslan av kustsamhälle med närhet till havet i kombination med lantlig karaktär som man helst bevarar.

*“om man pratar i ett rent bebyggelse perspektiv så är det lite mer svårtolkat . . . det finns en ganska stor spridning av den befintliga bebyggelsen men ändå pratas det mycket om att behålla Läjets DNA och att det finns något som är typiskt för Läjjet. ”*

Uppfattningen är att byggnader med ett traditionellt uppförande är att föredra, vilket är en utmaning då arkitekter och gemene man mest troligt har skilda uppfattningar av vad som är traditionellt, därav är det viktigt att tydliggöra preferenser. Åsikterna kring vad som är viktigt är individuellt och skiljer sig mellan boende vilket gör det svårt att förutse.

*“hitta platsens identitet och karaktär så att man känner att man tar vidare på något. Inte bara något nytt man bygger upp utan att det kopplar an till värden som finns på platsen sedan tidigare.”*

Det är en utmaning att anpassa byggnationen till platsen eftersom det inte uppförts något liknande, avseende storlek och centrumstråk, i Träslövsläge tidigare. De byggnader som finns på fastigheten idag har inte bedömts vara av vikt att behålla utan anses vara en plats med utvecklingspotential. På platsen finns idag finns centrumkvaliteter som man planerar att bevara då man vill upprätthålla tillgången av service i samhället och skapa ett mervärde för platsen.

*“centrumkvaliteterna som finns på platsen idag som man ändå vill bevara . . . Det är en avvägning också för man vill inte skapa en massa lokaler om det aldrig går att få något underlag i dem. För en tom lokal är ju inget som gör någon glad utan det gäller ju att hitta en lagom nivå.”*

Att husen ska ha ett varierande uttryck i form av färg, skala och placering i vinkel görs för att undvika enformighet. Enplanshusen som ska placeras i hörnen av fastigheten fungerar som komplementhus och bidrar till version, dessa nämns ovan som fiskebodarna. Att bygga lägre hus i iögonfallande höjder bidrar till att minska skalan och tar ner upplevelsen av kvarterets storlek. Utformningen av kvarteret

kan också nyttjas för att avgränsa vad som är privat bostadsgård och vad som är offentligt utrymme. Man vill skapa en trygg innergård för boende som ger en känsla av gemenskap och integritet samtidigt som gaturummet utanför ska vara tillgängligt och inbjudande för alla oavsett förutsättningar med målbilden av ett levande centrumstråk.

*“Man vill ju att de boende som flyttar hit, att de ska känna att de är en del av det befintliga och använda de andra publika ytorna som finns på platsen idag . . . utifrån social hållbarhetsperspektiv så är det ju det blandade funktioner som kanske möjliggöra till mer aktivitet.”*

### 4.3.3 Boende i Träslövsläge

Intervjuer har genomförts med 32 boende i Träslövsläge. Respondenterna förväntas inte vara insatta i arkitektur- eller stadsbyggnadsfrågor men kan förväntas ha en bra lokalkännedom. En del av intervjuerna var inbokade via kontakter medan resterande genomfördes via dörknackning i området.

#### 4.3.3.1 Boendens initiala inställning till projekt Bagarmästaren

Befolkningen i Träslövsläge beskriver området som speciellt på grund av närheten till havet, hamnen, de smala och krokiga gatorna, de låga trähusen, stark gemenskap, trygghet, småskaligheten och närheten till naturen.

*“Läjet har en speciell prägel, vi vill bevara den.”*

Projekt Bagarmästaren är välkänt hos boende i Träslövsläge och en del är mycket insatta, och lägger mycket av sin fritid på att engagera sig, medan andra endast hört talas om projektet. De som engagerat sig är både boende precis intill fastigheterna men också Läjets-bor i övriga kvarter som oroar sig för hur känslan i området kan förändras. Informationen som nått invånarna verkar till övervägande del komma från lokaltidningar, hörsägen, samrådsmöten och informationsträffar. De som haft ett extra starkt intresse för byggnationen har läst planprogram och informationsdokument på Varbergs kommuns webbplats. Etikhus har varit en primärkälla för de som deltar i deras fokusgrupp. Aktiva motståndare har bidragit till spridning av information kring projektet på grund av en namninsamling till deras protestlista. Alltså har flera faktorer bidragit till ökad medvetenhet och engagemang från invånarna.

*“Det jag har läst i tidningen, mer än det vet jag inte riktigt.”*

*“Vi var på samrådsmötet och så har vi följt det i tidningen . . . vi har skrivit på protestlistan.”*

*“Jag vet en hel del, jag blev nämligen tillfrågad att vara med i Etikhus fokusgrupp. Sen har vi haft protestlistor liggande i butiken mot byggnationen. Fått väldigt mycket samtal och frågor från kunder, det har florerat väldigt mycket i butiken.”*

*“Vi har tagit reda på rätt så mycket nu innan samrådet”*

Den initiala känslan inför nybyggnationen är negativ. Det är främst höjden och skalan av byggnationen, uppförandet av ett centrumstråk samt det underjordiska garaget som verkar vara det som möter starkt motstånd. Anledningen till människors negativa inställning grundar sig främst i oron för hur byggnationen ska förändra känslan och kulturen i samhället. De som bor i direkt anslutning till platsen vänder sig dessutom emot skuggningen, ökad trafik, mer rörelse på grund av verksamhetsbedriften och annan direkt påverkan på deras boendesituation. Trots den övervägande

negativa inställningen är många av uppfattningen att en förändring bör ske på platsen då den inte är estetiskt tilltalande idag, dock är det en gemensam skepticism inför hur förändringen är planerad att uppföras.

*“Det är klart att samhället måste utvecklas . . . dock när de sedan kom med att det skulle bli fyra eller nästan upp till fem våningar blev det en väldig chock eftersom det var sagt från början att höjden skulle vara lägre, det passar inte in i samhällsbilden som en lite fiskeby”*

*“Gillar inte det alls. Detta är ett samhälle med låg byggnation . . . vi som bor en bit ifrån, det påverkar inte oss men de stackarna som bor bredvid, fruktansvärt att få ett hus bredvid som är fyra till fem våningar.”*

*“Att det säger att det ska vara centrum vid den nya byggnationen, centrum har vi nere i hamnen och det är så det är.”*

Trots att det till mycket övervägande del var en negativ bild kring byggnationen var det en del som hade en positiv inställning till förändringen som planeras genomföras.

*“Platsen där Ica legat på tidigare är inte superrolig och jag tror det kan bli mycket trevligare med ett mysigt bostadsområde.”*

*“Bra att samhället utvecklas och platsen behöver förbättras. Det behövs bostäder och gamla behöver någonstans att bo så att de kan få bo kvar i Läjet.”*

*“Jag anser att förslaget sparar jordbruksmark och att närheten till Knarråsens skog kommer att mildra intrycket av de högre husen.”*

#### **4.3.3.2 Invändningar mot utformning och centrumstråk**

Den vanligaste förändringen som invånarna hade velat se för att acceptera byggnationen är en justering av höjderna. De vill se att storskaligheten följer kringliggande bebyggelse och inte sticker ut. Utöver höjderna anses det viktigt att känslan av pittoresk kustby bevaras och att infarten till Träslövsläge inte präglas av storskalighet och stadskaraktär. Utöver utformningen vill en del se en större förståelse för åsikterna hos boende och en anpassning utefter dess åsikter och synpunkter. En del menar att vara mer tillmötesgående skulle generera en större ödmjukhet inför byggnationen. Medan en grupp inte ser sig acceptera detta trots eventuella förändringar och justeringar.

*“Nej, aldrig någonsin. Främst på grund av höjden, för många hus och att man bygger under jorden. Jag tycker inte att det passar in över huvud taget.”*

*“Denna nybyggnation blir lite som ansiktet för Läjet och det blir bland det första du ser . . . då kommer man köra in i ett storstadsområde, en lägenhetsby och är det de man vill att människor ska mötas av när de kommer till Läjet, höghus?”*

*“Jag är redan positiv till det! Jag litar på att de som planerar dessa projekt har en känsla för vad som passar in i olika områden och inte.”*

*“Om det är någon som ska bygga och lyckas så är det Etikhus.”*

Trots den mängd invändningar mot uppförandet av ett centrumstråk finns det verksamheter som boende anser saknas och hade uppskattat att ha i närheten av sin bostad. Några förslag från boende är bageri och café, blomsterhandlare, cykelreparatör, kiropraktor, apotek, co-working platser för

egenföretagare och distansarbete samt vinbar. De flesta är skeptiska till hur verksamheterna ska kunna gå runt och är oroliga för att det ska sluta i att lokalerna står tomma. Ett vanligt exempel som lyftes av flera respondenter var satsningen som gjordes i Breared centrum, som ligger några kilometer bort, där ett par av verksamheterna snabbt tvingats lägga ner.

Att det planeras att uppföras 2500 bostäder, enligt planprogrammet för Träslövsläge och Gamla Köpstad, är inte lika omtalat och välkänt som projekt Bagarmästaren, vilket är en del av programmet. Det har legat ett fokus på det konkreta projektet medan diskussionerna kring en näst intill fördubbling av bostäder varit desto mindre. De som har hört talas om expansionen uttrycker dock sin oro för hur det kommer att påverka känslan av småstad och fiskeby, man oroar sig för att mista det genuina i Träslövsläge.

*“Min framtida bild av Läjjet är att det kommer tappa charmen, tyvärr kommer det bli för stort med för många invånare.”*

Intrycket är att boende väljer att lägga ett stort engagemang på att bidra till förändring över den konkreta byggnationen men om man inte lyckas få sin röst hörd i detta fall är sannolikheten för att boende ska engagera sig inför kommande expansion desto mindre.

*“Om detta blir verklighet tror jag folk ger upp. Jag kan bara gå till mig själv”*

För att lyckas sammanlänka nyproduktion med det nuvarande samhället föreslår boende att bebyggelsen påminner om den äldre, inkludering av mycket grönska och att göra det nya området tillgängligt för de som bor i närheten sedan innan. Många anser också att tjänster som alla kan dra nytta av vore ett bra sätt att sammanlänka ny med äldre befolkning genom exempelvis verksamheter som genererar sociala sammanhang. Till övervägande del var intrycket att sammanlänkning mellan äldre och nyare bebyggelse samt invånare var viktigt men det fanns även respondenter som ansåg annorlunda:

*“Anser personligen att det gamla och nya inte behöver vara sammanlänkade. Orten växer och det blir naturligt att det kommer nyare områden, samtidigt som det är viktigt att behålla Läjjets charm i de äldre områdena.”*

#### **4.3.3.3 Kommunikation mellan aktörer och boende i Träslövsläge**

Det råder delade meningar kring hur kommunikationen förts mellan berörda aktörer. Många anser sig förbisedda då ett fackligt språk använts vilket är svårt för gemene man att ta sig till och förstå. Denna kritik riktades främst mot kommunens hantering av information. Den ansågs av en del vara bristfällig då det var oklart vilka datum som var gällande när det kom till kommande beslutstagande och överklagande. Andra ansåg kommunens information vara utförlig och tillgänglig via webbplatsen.

*“Kommunen har skickat brev och informerat på möten, det jag saknar därifrån nu är att jag inte vet vad som händer . . . min rädsla är att det går förbi något datum där jag har chans att bli hörd.”*

*“Jag tycker inte att jag fått min röst tillräckligt hörd och känner mig lurad av stadsbyggnadskontoret och känner mig överkörd. När vi fick planprogrammet där står det att vi tagit högsta vikt vid den befintliga bebyggelse men det anser jag att de inte gjort.”*

*“Vi är inte nöjda med informationen, man känner sig lurad . . . vi har ju inte den fackliga kunskapen eftersom vi endast är husägare och då känner man sig ännu mer lurad.”*

Citaten ovan speglar en missnöjd bild av hur kommunen valt att kommunicera med allmänheten. Det råder uppenbart delade meningar då andra respondenter ansett informationen vara lättillgänglig, dock svårförstådd.

*“Dock anser inte riktigt jag att vi blivit lurade av kommunen för informationen har funnits där men människor förstod den inte.”*

Den negativa respons, avseende kommunikationen från Etikhus, innebär främst en känsla av exkludering. En respondent kände sig exkluderad då Etikhus kallat till möte men inte bjudit in boende i hyreshusen på Segelvägen, vilken ligger precis intill berörda fastigheter.

*“Etikhus har haft ett par möten men de kallade inte oss på Segelvägen då vi var hyresgäster så det var inte så intressant.”*

Däremot har respondenterna till övervägande del visat på en mycket positiv inställning till Etikhus kommunikation. Man anser att de tagit sig tid att lyssna på invånarna då de bildat fokusgruppen och deltagit på samrådsmötet för att svara på frågor, vilket de inte behövde göra. Några respondenter pekar på att de uppskattar att Etikhus har valt att inkludera personer som satt sig helt emot projektet i fokusgruppen och enskilda samtal.

*“Etikhus har gjort ett fantastiskt jobb med att försöka binda ihop det och ta kontakt med även de besvärliga personerna trots att det kanske inte är superkul att sitta i möten där man vet att det kommer krocka”*

*“Jag tycker fortfarande inte att man kan skälla på Etikhus utan att kritiken ska ligga hos kommunen.”*

Sammanfattningsvis pekar intervjuerna med boende i Träslövsläge på en stor oro, främst kring utformningen och det planerade centrumstråket. Många har även invändningar mot hur kommunikationen har fungerat från olika aktörer till invånarna där de känt sig förbisedda. Det är dock värt att belysa de fåtal som har en positiv inställning till projekt Bagarmästaren.

## 5. Analys

Analysavsnittet kommer redogöra för egna tankar och slutsatser utifrån insamlad information som redogörs under avsnitten ovan. Analys av de olika aktörernas svar kommer att utgå från identifierade teman och peka på intervjuernas relation till forskningsfrågorna. Syftet med avsnittet är att ge svar på frågeställningarna och möjliggöra för att fastställa en slutsats.

### 5.1 Småstadens karaktär

Att utformningen är viktig för alla aktörer blir uppenbart efter intervjuerna. Samtliga anses ha liknande bild av vad som gör Träslövsläge unikt, utifrån dess identitet och karaktär. Vi har förstått att för boende är det viktigt att bebyggelsen anpassas väl till platsen där en utformning med träfasad i ljusa kulörer uppskattades starkt eftersom det påminner om övriga samhället. Ytterligare ett tydligt exempel på när befintlig bebyggelse efterliknas är de röda komplementhusen där avsikten är att spegla fiskebodarna i hamnen, Etikhus menar att det var ett sätt att sammanlänka det gamla med det nya. Andra kvaliteter som är viktiga att efterlikna är strukturen på bostadsområdet och husens placering. Boende ansåg dock att det är planerat för en onödigt stor mängd hus på fastigheterna och att det ger ett trångt uttryck. Detta var dock något som exploatören ville efterlikna då många kvarter ner mot hamnen är trångbodda med smala intilliggande gator. Det visar på att all efterliknelse inte mottagits positivt av invånarna, här hade man hellre velat ha ett luftigare kvarter, det kan dock bero på att husen här är av en högre höjd.

#### 5.1.1 Placering och skalan av bostadshusen

Vid bestämning av husens höjd och placering har kommunen tillsammans med exploatören försökt att efterlikna det gytter av byggnader som finns i övriga samhället. Det var ett medvetet val att arbeta med varierande höjder och placering av husen i olika vinklar. Vi är av uppfattningen att de varierande vinklarna på husens placering mottagits positivt av invånarna då det ger ett mer levande och igenkännande uttryck av platsen.

Tanken är att de högsta husen ska ligga utmed Tångvägen, där centrumstråk är planerat, då man inte har någon intilliggande bebyggelse att ta hänsyn till. Vi har förstått att det inte är enda anledningen till att husen är som högst där. Det beror också på att det planeras att bedrivs verksamheter i markplan och då faller det naturligt att husen blir en våning högre. De lägre husen är tänkta att placeras på motsatt sida fastigheten, utefter en upptrappning. En del av invånarna föreslog att de högsta husen bör placeras mitt i kvarteret för att undvika de högsta höjderna ut mot stråk där folk vistas eftersom det hade minskat storskaligheten hos betraktaren.

Det blir uppenbart att det är skalan och dess storhet som är problemet för boende när det kommer till utformningen. Det var ingen av de 32 respondenterna som lyfte att bebyggelse av denna storlek var något som uppskattades. Ett fåtal av dem hade en neutral inställning medan de absolut flesta satte sig starkt emot. Viktigt att förtydliga är att samtliga 32 boende uppskattade övriga aspekterna av utformningen som Etikhus och Radar arkitektur skapat. Det var viktigt för Etikhus att skapa en variation och mångfald i kvarteret genom varierande höjder, kulörer och vinklar vilket vi är av uppfattningen att boende i Träslövsläge uppskattade mycket. Det blev uppenbart när vi under intervjuerna med boende visade ritningar över projekt Bagarmästaren och den initiala reaktionen var positiv med undantag för höjderna och tätheten. Etikhus har i viss utsträckning tagit hänsyn till invändningarna mot höjden efter samtal med fokusgruppen och individuellt med boende genom att kapa motsvarande en våning i delar av området för att anpassa efter boendes åsikter, trots detta verkar höjden vara ett fortsatt problem.

### 5.1.2 Gemenskap och kultur

Efter intervjuerna med boende fick vi bekräftat att befolkningen är mån om att behålla gemenskapen och känslan av en liten fiskeby. Karaktären av en småstad som Träslövsläge präglas av trygghet, lugn, småskalighet, igenkänning, närhet till grönområden och historisk anknytning. Speciellt för just Träslövsläge är närheten till havet och hamnen som ger ett mycket stort mervärde för platsen. Boende oroar sig för att projekt Bagarmästaren kommer inskränka på just den karaktären och förstöra känslan av deras småstad. Vår uppfattning är att människor motsätter sig förändring av området, man har en förståelse för att städer förtätas och mer bostäder är nödvändigt, men man vill inte se en expansion av denna storlek i Träslövsläge. Det uppstår en paradox eftersom allra flesta boende anser att de äldre delarna av Träslövsläge, kring hamnen, är det som representerar områdets unika karaktär medan man motsätter sig en utveckling av en plats utan estetiskt värde som inte ligger i direkt anknytning till detta. Vi anser att det blir motsägelsefullt då man oroar sig för att karaktären av Träslövsläge ska förstöras av nybyggnation på en plats som inte präglas av den.

Ytterligare en förändring som många boende oroar sig för är centrumstråket som är planerat att upprättas längs Tångvägen. Att bedriva verksamheter i området kommer innebära en centrumkänsla som resulterar i ökad trafik, mer människor i rörelse och intrång på befolkningens integritet. De som bor precis intill oroar sig för högre ljudnivåer och att en ökad mängd människor kommer att inskränka deras privatliv med mer insyn och ett minskat lugn över platsen. Kommun och exploatören anser istället att verksamheter bidrar till ett mervärde för Träslövsläge där avsikten är att samtliga invånare kan dra nytta av servicen som ska erbjudas. En del boende uttryckte att de såg fram emot framtida verksamheter, däremot var många skeptiska till antalet, sex stycken är tanken. Man oroar sig för att de inte ska gå runt och att lokalerna kommer stå tomma. Att tillsätta bokaler har varit en lösning som Etikhus menar ska möjliggöra involvering hos befolkningen, i vad för typer av verksamheter som ska öppna. Uppförandet av verksamheter bör genomföras etappvis med försiktighet för att skapa en uppfattning kring dess lönsamhet. Utöver oron att lokalerna ska stå tomma anmärktes en skepticism mot bokalerna då man inte tror det är ett vinnande koncept.

### 5.1.3 Ökad rörelse och befolkningstäthet

Till följd av centrumstråket och uppförandet av en stor mängd bostäder ska ett underjordiskt garage byggas under lägenhetshusen. Anledningen till att det planeras att byggas är att minska mängden parkerade bilar längs gatorna och på så sätt ge mer utrymme för cykel- och gångtrafik. Att garaget placeras underjordiskt är även fördelaktigt då en större markyta kvarstår. Detta är något som inte uppskattas hos befolkningen, vilket även artiklarna pekade på. En del oroar sig för sättningar i kringliggande mark och ökad bilism i området, framförallt vid garagets in- och utfart. Invånarna menar att ett underjordiskt garage inte rimmar med bilden av en småstad och innebär en stor förändring av känslan i samhället.

Uppförandet av flera bostäder kommer även innebära att befolkningstätheten ökar i Träslövsläge, det har resulterat i en oro hos boende för den redan hårt belastade skolan och vårdcentralen. Kommunen tydliggjorde under intervjun hur hanteringen av det ska gå till. De planerar att se över hur många bostäder som kan tillsättas innan behovet av en ny skola är ett faktum. Det innebär att arbetet kommer ske etappvis eftersom det avser hela planprogrammet med uppförandet av ungefär 2500 bostäder. Det verkar dock inte ha framgått tydligt nog till invånarna då flertal lyfte det som ett orosmoment.

För att sammanfatta är vi av uppfattningen att många i Träslövsläge motsätter sig förändring och drastiska åtgärder av samhället, människor vill inte bli överraskade. En färgglad utstyrsel på en begravning är främmande och skulle troligtvis inte uppskattas av omgivningen, det skulle möjligen anses som avsaknad av respekt, trots att inga regler bryts. Om samma klädsel skulle bäras på en midsommarfest så blir responsen med största sannolikhet positiv och mindre iögonfallande. På samma sätt anses höghus, centrum och underjordiskt garage sticka ut i en småstad.

## 5.2 Miljöpsykologi

Miljöpsykologin avser relationen mellan människor och dess fysiska omgivning och om en miljö bedöms som vacker eller ful ligger i betraktarens ögon. Det innebär att utveckling av ett samhälle, ur ett miljöpsykologiskt perspektiv, är en utmaning eftersom preferenserna är individuella.

En gemensam faktor för många som bosatt sig i en småstad är att de värdesätter ett lugn och närheten till naturen. Ny bebyggelse kan innebära förstörelse av naturomgivningar. I projekt Bagarmästaren är detta inte lika väsentligt då det inte inskränker på grönområden eftersom det ligger byggnader på de aktuella fastigheterna som inte medför något estetiskt mervärde. Därav anses en utveckling av platsen som en positiv förändring av många boende i Träslövsläge, dock med invändningar mot sättet platsen ska utvecklas. En aspekt som flera boende varit fundersamma över är hur man tagit fornlämningarna i beaktande, se markeringen i *bild 14*. En respondent berättade om tidigare debatter där fornlämningarna har hindrat föreslagna projekt då kommunen påstått att dessa haft arkeologiska värden. I detta fall påstås dessa vara utredda och godkända att byggas över enligt planarkitekten på Varbergs kommun. Vi förstod vid intervjun att Länsstyrelsen har yttrat sig om att arkeologiska undersökningar genomförts på platsen och därmed tillåts man förbise fornlämningarna vid framtida bebyggelse. Detta bör ha framgått tydligare i planprogrammet då vi fick en större förståelse först efter att ha talat med planarkitekten, därav tror vi att det hade klargjort och minskat känslan av ignorans hos invånarna.

Människor väljer att bosätta sig i ett mindre samhälle utanför staden på grund av ett flertal anledningar. Resultatet från intervjuerna med boende pekar på att de största anledningarna är lugnet, komplexitet och enhetlighet, småskaligheten samt närheten till naturen. Man uppskattar alltså avsaknaden av stadspuls och myllret av människor. Det var många som var tydliga med att de flyttat till Träslövsläge med anledning av att man trivs i mindre samhällen. Miljön omkring oss påverkar välbefinnandet hos människan, en del trivs i stadspulsen och med mycket rörelse omkring medan andra frodas i lugna och stillsamma omgivningar. Därav vänder sig många boende emot utvecklingen av Träslövsläge som kommer leda till en känsla av stadspuls och ökad trafik, många menar att man flyttade hit just på grund av bristen på dessa faktorer.

## 5.3 Social hållbarhet

Att skapa en social hållbarhet i ett bostadsområde är en utmaning då begreppet är brett och öppet för tolkning. Övergripande innebär social hållbarhet, inom samhällsutveckling, att kringliggande miljöer genererar en känsla av trygghet, delaktighet och gemenskap.

### 5.3.1 Aktörernas socialt hållbara arbete

Etikhus har lagt stor vikt vid att försöka främja gemenskaper, ett begrepp de valt att använda för social hållbarhet. De påpekar att det är viktigt för att inkludera nybyggnationen i en småstad på ett bra sätt och för att skapa mervärde för den befintliga platsen.

Även kommunen arbetar mycket med social hållbarhet och det blev uppenbart efter studerande av planprogrammet och genomförd intervju. De planerar olika typer av bebyggelse som ska möjliggöra för att människor med olika socioekonomisk bakgrund ska ha möjlighet att bosätta sig på platsen. Just projekt Bagarmästaren innefattar endast bostadsrätter men fastigheten mitt emot är planerad för hyresrätter vilket skapar en variation hos prisbilden av boenden i området. Etikhus har inom projektet Bagarmästaren försökt skapa en varierande prisbild av bostadsrätterna för att generera en mångfald bland boende i kvarteret. Det görs genom att erbjuda lägenheterna i olika utföranden med olika priser vid försäljning. Att lägenheterna består av allt från en- till fyrrummare innebär också att man skapar boenden som är attraktiva för människor i olika stadier i livet. Tanken är att skapa kvarboende

möjligheter för unga som äldre. Yngre människor ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden genom att köpa en mindre och billigare lägenhet. Även äldre människor som vill bo kvar i Träslövsläge, men som inte har möjlighet att sköta om ett hus, ska kunna köpa en bostadsrätt. Det uppskattade framförallt de äldre respondenterna.

### 5.3.2 Möjliggörande för delaktighet hos boende

Genomförda intervjuer med boende visar på att de anser att inblandade aktörer har inkluderat dem i olika utsträckning. Att ha möjlighet att påverka projektet har varit viktigt för många i området och de flesta tycker att kommunens sätt att inkludera allmänheten har varit bristfällig medan Etikhus har överträffat förväntningarna. Vi uppfattar att känslan av brist på inkludering och möjlighet till påverkan har haft en negativ inverkan på människors inställning till Bagarmästaren. En av de främsta anledningarna till att människor känt sig förbisedda beror på språket i angiven information då det inte ansetts varit anpassat för gemene man och vilket lett till kryphål och försköning av verkligheten. Ett tydligt exempel lyftes av en respondent angående informationen av antal våningsplan. Det visade sig när boende samordnade ett eget möte med en fristående arkitekt att man på ett fackligt språk kan uttrycka höjden på ett hus med två våningar, däremot skulle folk i allmänhet uppfatta det som två och en halv våning. Detta är en situation som lett till att människor känner sig lurade och förbisedda. Många har uttryckt att det är krävande att lägga sin fritid på att sätta sig in i projektet för att ha möjlighet att skapa sig en förståelse som hjälper dem att stå upp för sin åsikt. Ytterligare ett exempel var när kommunen hade i planprogrammet angett 60 till 80 bostäder som riktmärke men sedan informerade Etikhus om drygt 100 nya bostadsrätter på fastigheten. Detta kan vara en bidragande faktor till att människor känner sig lurade, trots att det inte varit avsiktligt.

Exploatörerna och kommunen har vid utformning av placeringen på husen haft som målbild att skapa ett kvarter som genererar en känsla av gemenskap hos de som bor i Bagarmästaren, samtidigt som man inte vill exkludera allmänheten och stänga ute förbipasserande. Genom att efterlikna kringliggande miljöer skapar det en igenkänning och därmed en tillhörande känsla hos människor som passerar kvarteret. Det har en bidragande inverkan på att minska barriären mellan det gamla och nya. Under intervjun med Etikhus nämndes att service såsom cykelpump, bilpool eller andra delningstjänster planeras att uppföras i kvarteret. Tanken är att dessa ska vara tillgängliga för allmänheten och på så sätt skapa mervärde för de som redan bor i Träslövsläge. Ytterligare ett verktyg för att minska barriärerna är att skapa utomhusmiljöer som blir målpunkter för att binda samman och stärka kopplingen mellan omgivningarna. Exempel på detta är Knarråsens naturområde, verksamheterna och torget vid det lilla röda komplementhuset på hörnet. Samspelet möjliggör för möten mellan boende, närboende och besökare vilket genererar en känsla av trygghet, deltagande, jämlikhet och gemenskap. Dock är det viktigt att ha i åtanke att detta inte är en garanti för att gemenskapen i området främjas, det är mer än bara en plats som spelar in för att skapa värdefulla relationer.

För att uppnå social hållbarhet är det viktigt att skapa en känsla av delaktighet hos invånarna i området. Det blev tydligt efter intervjuerna då boende ansåg sig ha bäst koll på vilket sätt området borde utformas och vad som främjar dess unika karaktär. Kombinationen med invånarnas lokalkännedom och aktörernas arbete anses därmed ge ett så fördelaktigt resultat som möjligt. Flera av respondenterna lyfte en stark oro kring att beslut avseende områdets framtid fattas av människor som inte är lika införstådda i vad som gör Träslövsläge unikt. Att kommunen tar beslut utan att de är lika införstådda i området eller har en känslomässig relation till platsen, likt invånarna, skapar därmed en oro då man som invånare inte har någon kontroll över beslutsfattandet. Det är således av stor vikt att ta delaktighet i beaktande vid nyproduktion i samhällen likt Träslövsläge.

Efter intervjuerna med boende är vi av uppfattningen att många finner en viss trygghet i att Etikhus är exploatör för projektet då de uppfört ett flertal i Träslövsläge som mottagits väl av invånarna tidigare. Det kan innebära att man har en initialt positiv inställning till Etikhus, jämfört med kommunen där flera respondenter berättat om tidigare situationer där åsiktsskiljaktighet uppstått. Den generella bilden

är att Etikhus arbetsgång mottagits positivt av de absolut flesta invånarna. Kommunikationen har fungerat väl och framförallt uppskattas det att man öppnat upp för involvering och diskussion där man även bjudit in de som starkt motsatt sig projektet till samtal.

### **5.3 Etikhus och Varberg kommuns arbete**

Det är uppenbart efter genomförda intervjuer med boende i Träslövsläge att det finns delar som aktörerna, i detta fall Etikhus och Varbergs kommun, gjort bra men också kunde gjort bättre. Därav följer avsnitten nedan som sammanställer vår analys av vad de bör ta med sig till kommande projekt.

#### **5.3.1 Reflektion över Etikhus arbete**

Vi anser att Etikhus har lagt stor vikt vid att samordna projekt Bagarmästaren på ett väl fungerande sätt. Främst har de prioriterat kommunikation och delaktighet med invånarna genom bland annat individuella samtal och fokusgrupp. Det har gett oss intrycket att folk känner sig mycket viktiga för Etikhus. Det är en anmärkningsvärd aspekt att lyfta, att se till att alla får möjlighet att involvera sig och känna sig hörda. Dock fanns ett missnöje hos befolkningen i kringliggande hyreshus då de inte blev inbjudna till samtal. Ytterligare en faktor som varit mycket uppskattad är hur utformningen har anpassats till omgivande bebyggelse för att den ska sammankoppla så väl det går till Träslövsläge. Det verkar ha varit fördelaktigt för boendes inställning till Etikhus att de tidigare uppfört projekt som varit mycket uppskattade av invånarna. Trots anpassning efter boendes åsikter och att Etikhus varit mycket lyhörda, finns det ett bestående motstånd till projekt Bagarmästaren.

I kommande projekt är vi av uppfattningen att påvisandet av ritningar hade varit fördelaktigt för att skapa en större förståelse i liknande situationer. Det är dock viktigt att ha i åtanke att ritningar och framtagna illustrationer ofta har en förförande effekt men det är vanligtvis utopiska framställningar av verkligheten. Vi upplevde att människor som såg ritningarna fick en mer positiv inställning till projektet eftersom uttrycket efterliknar befintlig bebyggelse. Därav hade det troligtvis varit fördelaktigt att visa mer målande ritningar av hur husen ska se ut. Uppvisandet av material bidrar även till känslan av inkludering. Det bör dock göras med en medvetenhet att framförandet av ritningar snabbt blir en verklighet för människor som tar del av dem. Därav bör det göras med försiktighet men vi anser att det hade bidragit till en mer positiv inställning till projekt Bagarmästaren.

#### **5.3.2 Reflektion över Varberg kommuns arbete**

Boende i Träslövsläge har en sämre upplevelse av kommunens arbete. De har inte uppfattat att kommunen har varit lika hänsynstagande eller lyhörda som Etikhus. Många upplever att kommunikationen varit bristfällig vilket lett till att man känt sig förbisedd. Vi upplever att informationen har funnits tillgänglig för allmänheten att ta del av, dock att kommunen bör varit bättre på att tillhandahålla denna då det troligtvis hade lett till en mer positiv inställning till kommunens arbete. Ett konkret exempel på det är att på ett mer effektivt sätt tillhandahålla tiden under samrådsmötet och även informera tydligare om viktiga datum för exempelvis kommande beslutsfattande och chans till överklagan. Det vore även fördelaktigt för invånarnas inställning till kommunen om de hade informerat om hela planprogrammet i en större utsträckning. Det hade troligtvis lugnat oron kring exempelvis en överbelastad skola och vårdcentral.

### 5.3.3 Rekommendation för projekt Bagarmästaren

För att minska missnöjet hos boende i Träslövsläge bör storskaligheten och bevarandet av småstadskänslan prioriteras då vi är av uppfattningen att det är den aspekt som skapat absolut störst oro. Åtgärderna som hade behövts genomföras för att vända motståndarna är att uppföra färre lägenheter och sänka samtliga höjder till två och en halv våning. Ytterligare åtgärder är att minska antalet verksamheter och flytta in- och utfarten till garaget till sidan av kvarteret som inte ligger i anslutning till annan bebyggelse för att minska känslan av ökad bilism. Förslagsvis hade verksamheterna kunnat spridas ut över Bagarmästaren för att minimera känslan av centrumstråk vilket många oroade sig över.

## 5.4 Svar på frågeställningarna

Syftet med arbetet var att med hjälp av litteraturstudien och semistrukturerade intervjuer besvara frågeställningarna. Utifrån det ska rekommendationer fastställas som bör tillämpas för att samordna nyproduktion av bostäder i en småstad med stark kultur. Svaren utgår från Träslövsläge med avsikt att kunna implementeras i småstäder av liknande karaktär.

### 5.4.1 Frågeställning 1

Vår första frågeställning att besvara är: "Vad är det som gör en småstad unik och bör bevaras vid utveckling utan att äventyra karaktären?"

Att småstäder anses trivsamma områden att leva i är en sanning för många. Närheten till rekreationsområden, småskaligheten och igenkännande omgivningar är några av småstadens viktigaste karaktärsdrag. Omgivningarna påverkar vårt mående och lugnet, tillgängligheten och tryggheten som en småstad präglas av och är därför viktigt att bevara. Därav har vi fastställt följande förutsättningar för att bringa välmående med småstaden som utgångspunkt.

- Närheten till rekreationsområden
- En visuellt tilltalande omgivning
- Småskalighet som ger lugn och trivsamhet
- En trygg utformning

*Närhet till rekreationsområde* är viktigt för människan. Människan trivs bra i omgivningar med natur och grönska och en vanligt förekommande favoritplats i en mindre stad är i anslutning till havet. Det styrktes då många respondenter lyfte närheten till havet som ett av Träslövsläges viktigaste karaktärsdrag. Preferenserna är som starkast i miljöer med naturomgivningar såsom grönområden, parker, hav, sjöar och vattendrag. Det är därav viktigt att bevara naturområdena i den mån det går och inkludera gröna lösningar i allt mer urbana strukturer för att upprätthålla det unika med småstaden.

*En visuellt tilltalande omgivning* är viktig för att skapa en attraktiv boendemiljö. Småstäder som denna präglas av små och bilfria gator samt låga trähus vilket ger en känsla av att omgivningen speglar historien. Genom att använda traditionella material och spegla arkitektoniska stilar som redan finns i området skapas en känsla av samhörighet med den äldre bebyggelsen i samhället som tar hänsyn till stadens befintliga särdrag. Det bidrar till att nybyggnationen smälter in och blir en del av den befintliga platsen vilket i sin tur genererar ett lugn och välbefinnande. Att detta uppskattas blev uppenbart då bilderna som visade på en igenkännande utformning mottogs positivt hos boende.

*Småskaligheten som genererar lugn* är även en viktig aspekt för att öka trivsamheten i småstäder. Småstadens unika livsstil och avslappnade atmosfär är något många uppskattar och bör prioriteras. En bidragande faktor till mervärde för småstäder är funktionsblandningen som finns där. Speciellt för småstäder är att det finns service, butiker och andra verksamheter i mindre skala precis i närområdet. Höghus, garage och centrumstråk är av en större skala som inte passar in och som stör en småstad, menar befolkningen. Utveckling av mindre samhällen innebär att de vidgas och avstånden ökar vilket förändrar människors vardagliga liv och minskar småstadskänslan.

*En utformning som bidrar till trygghet* är också en viktig del. Hur byggd miljö planeras har en inverkan på hur säkra vi känner oss på en plats. Att undvika kompakta gränser och avskilda gränder är ett sätt att utnyttja utformning för att skapa en tryggare plats. Siktlinjer som ger en öppenhet och överblick över stängda innergårdar är också ett sätt att minimera helt avskilda områden som kan upplevas som obehagliga att vistas på. Många boende pekade på att småstäder ofta upplevs trygga eftersom de består av igenkännande platser och präglas av gemenskap mellan invånarna. Därmed är det mycket viktigt att den fysiska utformningen upplevs som trygg vid utveckling av småstäder.

Att samordna nybyggnation i kulturstarka områden med respekt för karaktären innebär att undersöka vilka delar av samhället som gör det unikt. En aspekt av respektfullt byggande är att ta invånarnas synpunkter och åsikter i beaktande. Trots allt är det boende som har bäst lokalkännedom och ska fortsätta bo och trivas i området. Uppförandet bör ske etappvis för att möjliggöra upptäckter kring det som fungerar bra och inte samt kunna förhindra misstag i tid. Utvecklingen av en småstad bör alltså ske genom att bevara de befintliga kulturella och karaktäristiska kännetecknen. På så sätt möjliggör man för en fortsatt utveckling med hänsyn till stadens karaktär.

## 5.4.2 Frågeställning 2

Vår andra frågeställning att besvara är: "Hur kan social hållbarhet tillämpas i samband med samordning av nybyggnation i en småstad?"

Att skapa hållbara småstäder innebär att uppföra inkluderande områden med trygghet och sociala mötesplatser som skapar gemenskap och samhörighet. Vi har funnit att de mest effektiva medlen för att generera social hållbarhet är:

- Jämlikhet
- Inkludering av nybyggnation
- Trygghet och gemenskap
- Delaktighet

*Jämlikhet* är en central del av social hållbarhet. Det är därmed viktigt att skapa förutsättningar för boendemöjligheter som passar alla inkomstgrupper och åldrar genom att se till att det finns en variation av bostadsformer med olika prisbild. Genom att uppföra olika bostadsformer som passar människor i olika stadier i livet skapas möjligheten att bo kvar i ett samhälle trots att livssituationen förändras. Det är även en del av jämlikhet, att man ska ha möjlighet att bo i ett område oberoende av ekonomiska förutsättningar och ålder. Att skapa en inkluderande och tillgänglig miljö för alla, inklusive personer med funktionsnedsättningar, är också en förutsättning för ett jämlikt samhälle.

*Inkludering av nybyggnation* bör göras med respekt för omgivningen genom att få det att passa in. Det är ett effektivt verktyg för att skapa acceptans för ny bebyggelse samt generera samhörighet. Den

befintliga befolkningen har då med högsta sannolikhet lättare att ta till sig nyproduktion som påminner om det nuvarande samhället vilket gör dem mer benägna att välkomna de nyinflyttade.

*Att skapa trygghet och gemenskap* i ett samhälle är en viktig del av social hållbarhet vid samhällsutveckling. Genom att sammanlänka äldre bebyggelse med den nya minimeras känslan av vi och dem. För att generera en gemenskap bör offentliga mötesplatser uppföras där boende, närboende och besökare ges möjlighet till interaktion. Det ger boende en möjlighet att bygga relationer vilket kan leda till ett större engagemang i samhället. Mötesplatser kan innebära torg, café, parker, annan form av grönstruktur samt cykel- och vandringsleder. En viktig aspekt vid uppförande av mötesplatser är att göra dem tillgänglighetsanpassade för alla människor. En stark gemenskap leder till igenkännande och en känsla av trygghet eftersom det ökar medvetenheten och förebygger kriminalitet, dock kan en gemenskap upplevas som uteslutande för de som inte känner sig som en del av den.

*Delaktighet hos invånarna* är också viktigt för att skapa ett socialt hållbart samhälle där de ges möjlighet att vara delaktiga i planeringsprocessen och beslutsfattandet. Detta säkerställer att deras önskemål och behov tas hänsyn till och att deras syn på den unika kulturen och karaktären i småstaden har chans att bevaras. Den unika känslan kan också vara uteslutande för de som inte delar den.

## 6. Slutsats

Slutligen anknyter vi till rapportens syfte som är att undersöka hur man bör gå tillväga för att samordna nyproduktion av bostäder i en småstad utan att äventyra bevarandet av dess karaktär och kulturarv. Att städer behöver förtäta är ett faktum då befolkningen i Sverige ökar. För att utvecklingen av städer ska kunna fortgå utan att ha en negativ inverkan på människors liv bör den genomföras med respekt.

En kulturmiljö innefattar både bebyggda och gröna miljöer såsom landskap, byggnation, vägar och arkeologiska efterlämningar. Det innebär att det ställs höga krav på samordningen av nybyggnation i en småstad med stark kultur. Nya byggnader ska varsamt anpassas efter kringliggande miljöer för att skapa en sammanhängande helhet. Det är viktigt vid samordning av nybyggnation i småskaliga miljöer att undersöka vilka delar av småstaden som gör den unikt. Att göra en grundlig analys av de byggnader, grönområden och liknande antikvarier och sedan bevara dessa i största möjliga mån är ett sätt att förtäta och samtidigt bygga med respekt för omgivningen. Genom att identifiera vad invånarna i en småstad sätter sig starkast emot och värnar om mest vid ny bebyggelse bör exploatören vara så tillmötesgående som möjligt på dessa faktorer, det lär mildra bemötandet för övrig förändring.

Vid planering av nya bostäder i en småstad är det viktigt att ta hänsyn till den starkt kulturella och traditionella prägnen. Det finns risk för att utvecklingen har en negativ inverkan på småstadens identitet och särdrag. Därför krävs en varsam eftertänksamhet och en god balans mellan samhällsutveckling och bevarande av den rådande karaktären.

Det positiva inflytandet som naturen har på människan är viktig att bevara vid förtätning av bostadsområden. Att värdesätta kringliggande grönstrukturer och bevara det i så stor utsträckning som möjligt bör vara en angelägenhet för exploatören.

Att bygga ett socialt hållbart samhälle förutsätter att utgångspunkten av planeringen är människors välbefinnande. Det innebär att expansionen bör utformas etappvis, rättvist och med mångfald. Utformningen bör ta olika grupper av människor i beaktande och värna om dess trygghet, hälsa, gemenskap samt möjlighet att påverka sin omgivning genom att involvera människor i processen. Invånarnas tankar och åsikter bör övervägas och till viss mån ligga till grund för exploatörernas beslutsfattande.

En negativ bild speglas ofta av media då de lyfter de mindre uppskattade delarna av förändringar i ett samhälle. Det är uppenbart att kritik och invändningar får mer genomslag vilket gör det mer fördelaktigt för media att skildra det. Det är därför viktigt för både kommuner och exploatörer att vara noga med att informera allmänheten tillräckligt väl så de ges förutsättningarna för att skapa sig en egen nyanserad bild.

För att möjliggöra för lyckade framtida projekt bör man ta lärdom av vad som fungerat bra och sämre under föregående arbetsgång. Därmed är en grundlig utvärdering en förutsättning för att lyckas bättre inför kommande utveckling av en småstad.

## 6.1 Rekommendationer för framtida exploatörer

Målgruppen för rapporten är exploatörer och planeringsarkitekter, inom privata och offentliga sektorn, som ska uppföra projekt i småstäder som liknar Träslövsläge. Därav är kommande lista sammanställd med förutsättning att kunna implementeras och användas som utgångspunkt för att lyckas med samordning av nyproduktion i småstäder med starkt kulturarv i framtida projekt.

- Arbeta etappvis för analys under arbetets gång
- Främja delaktighet från start
- Använd ett språk för gemene man
- Identifiera det unika med platsen
- Förhålla nybyggnationen till befintlig arkitektur och placering
- Skapa varierande bostadspriser
- Uppförande av verksamheter bör göras med försiktighet
- Möjliggör för gemenskap mellan befintlig befolkning och nyinflyttade
- Skapa förutsättning för mångfald
- Skapa ett tillgängligt samhälle
- Bevara grönstruktur och landskap i största möjliga mån
- Utvärdera projektet för att lyckas bättre i framtiden

## 7. Källförteckning

### 7.1 Litterära källor

Boverket. (2016, mars). *Rätt tätt – En idéskrift om förtätning av städer och orter*.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en-ideskrift-om-fortatning-av-stader-orter.pdf>

Destination Läjet. (uå). *Vår vision om Läjet*.  
<https://destinationlajet.se/var-vision/>

Etikhus. (uå). *Om Etikhus – Välkommen till vår värld*.  
<https://www.etikhus.se/om-etikhus/>

Etikhus. (uå). *Pågående projekt projektutveckling – Bagarmästaren i Träslövsläge*  
<https://www.etikhus.se/projektutveckling/traslovslage-bagarmastaren/>

Etikhus. (2018, 15 oktober). *Småskaligt och trivsamt i prisbelönt bostadsområde*.  
<https://www.etikhus.se/hemma-hos/smaskaligt-och-trivsamt-i-prisbelont-bostadsomrade/>

Johansson, S. (2022, 7 oktober). *Kraftig kritik mot detaljplan för nytt centrum i Träslövsläge*  
<https://www.hn.se/nyheter/varberg/kraftig-kritik-mot-detaljplan-f%C3%B6r-nytt-centrum-i-tr%C3%A4sl%C3%B6vsl%C3%A4ge-1.82500508>

Kvint, R. (2022, 15 september). *Så föreslås Träslövsläge växa – startskott för nytt centrum*  
<https://www.hn.se/nyheter/varberg/s%C3%A5-f%C3%B6resl%C3%A5s-tr%C3%A4sl%C3%B6vsl%C3%A4ge-v%C3%A4xa-startskott-f%C3%B6r-nytt-centrum-1.81045235>

Kvint, R. (2022, 9 november). *Hård kritik mot byggplaner i Träslövsläge både från privatpersoner och politiker*  
<https://www.hn.se/nyheter/varberg/h%C3%A4rd-kritik-mot-byggplaner-i-tr%C3%A4sl%C3%B6vsl%C3%A4ge-b%C3%A5de-fr%C3%A5n-privatpersoner-och-politiker-1.85173774>

Kvint, R. (2020, 16 mars). *Kritiker i Läjet och Gamla Köpstad: Ökad bilism måste undvikas*  
<https://www.hn.se/nyheter/varberg/kritiker-i-l%C3%A4jet-och-gamla-k%C3%B6pstad-%C3%B6kad-bilism-m%C3%A5ste-undvikas-1.25491541>

Larsson, C. (2023). *Jordens befolkning – Tillväxt och fördelning. SO-rummet*,  
<https://www.so-rummet.se/kategorier/geografi/varldens-befolkning/befolkningsutveckling-och-befolkningsfordelning>

Länsstyrelsen. (uå). *Träslövsläge och Gamla Köpstad*  
<https://www.lansstyrelsen.se/halland/samhalle/kulturmiljo/lar-kanna-din-by/varberg/traslovslage-och-gamla-kopstad.html>

Michon, D. (2021). *The Ideal City: Exploring Urban Futures*. Gestalten.

Sandberg, H. (2012). *An Ecosystem Services Approach to Guide Densification: Exploring the Relationship between Green Structures and Densification* [Masteruppsats, Chalmers tekniska högskola]

Statistikmyndigheten SCB. (2022, 27 december). *Sveriges befolkning*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>

Sternudd, C. (2007). *Bilder av småstaden - om estetisk värdering av en stadstyp; Images of the Small Town - on Aesthetic Evaluation of a Townscape*. [Doktorsavhandling (monografi), Institutionen för arkitektur och byggd miljö]. Department of Architecture and Built Environment, Lund University.

Varbergs kommun. (2022, 7 april). *Planprogram: Östra Träslövsläge och Gamla Köpstad*.

<https://varberg.se/varbergvaxer/savaxervarbergidag/stadenvaxer/ostratraslovslageochgamlakopstad.4.6.a38fa5f1784abb5e3c69728.html>

Valentine, G. (2008). *Living with difference: reflections on geographies of encounter*. Progress in human geography.

Visit Varberg. (2022, 18 oktober). *Läjjet – Träslövsläge*

<https://www.visitvarberg.se/arkiv/uppleva/lajet---traslovslage.html>

Wiberg, S. (2015) “Metoderna som producerar medborgarrösten” i *Medborgardialog - demokrati eller dekoration? 12 röster om dialogens problem och potential i samhällsplaneringen* Sofia Wiberg, Teresa Lindholm, Sandra Oliviera e Costa red., Stockholm : Arkus, 2015.

## 7.2 Bildkällor

Foto av författaren, Ellen Bergmann, 2023

Loulas kök. (2010, 21 juli). *Tre toppar i Träslövsläge, Varberg*.

<https://loulaskok.wordpress.com/2010/07/21/tre-toppar-i-traslovslage-varberg/>

Personlig kommunikation. Bilder mottagna via mail 2023.04.15. Per Pixel Petersson, 2016

Personlig kommunikation. Bilder mottagna via mail 2023.03.07. Etikhus, 2023

Svenska kyrkan. (2023, 15 mars). *Träslövsläge*

<https://www.svenskakyrkan.se/traslov/traslovslage>

## 8. Bilagor

### 8.1 Intervjufrågor till boende

Frågorna som följer användes som utgångspunkt vid intervjuerna som genomfördes med boende i Träslövsläge. I och med att semistrukturerade intervjuer genomförts har följdfrågor ställts vilka varierat mellan intervjuerna.

1. Vad vet du om projektet Bagarmästaren?
2. Hur känner du inför nybyggnationen som ska ske?
3. Kan du beskriva vad det är som gör Läjjet speciellt för dig?
4. Finns det något i Träslövsläge som du hoppas aldrig förändras/försvinner?
5. Vilka typer av verksamheter hade du helst önskat att öppna i markplan?
6. Hur kan man på bästa sätt lyckas sammanlänka det gamla med det nya?
7. Enligt översiktsplanen ska 2500 bostäder byggas i området. Vad är din bild av framtida Träslövsläge?
8. Vad krävs för att du ska kunna acceptera och vara positiv till förändringen som kommer att ske i Träslövsläge?
9. Hur hade du velat få din röst hörd?

#### 8.1.1 Illustrationsbilder som visats under intervjuer

Bilderna som presenteras nedan har tillhandahållits från Etikhus (2023) under ett presentationsmöte för projekt Bagarmästaren.





Vy från nordväst, Tångvägen



Vy från nordöst, Tångvägen



Vy från sydöst, Makrillvägen



Vy från sydväst, Tångvägen



INSTITUTIONEN FÖR  
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2023  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



**CHALMERS**

