

# Exploateringsprocessen För Husbåtsboende

Fredrik Persson och Björn Ganzer  
Examensarbete

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 06/5128 SE

## Sammanfattning

Husbåtar kom till i Sverige som nödbostäder under industrialiseringen, men har på senare år blivit ett populärt och kvalitativt boende. Syftet med detta examensarbete är att studera exploateringsprocessen för husbåtsboplatser i Sverige och identifiera dess trögheter och vilka drivkrafter som gjort att den här boendeformen börjat ta form.

Det finns ett flertal olika sätt att analysera exploateringsprocessen. Jämviktsanalys förutsätter en strikt marknadsekonomi. Aktivitetsanalys fokuserar på de olika händelserna och situationerna som uppstår under processens gång och hur de hanteras. Aktörsanalys lägger huvudvikten på processens aktörer och deras inbördes förhållande. Strukturanalys fokuserar på de större krafter som ligger till grund för processen och som oftast utgår från politiska direktiv och ekonomi och principer för stadsbyggnad. Ingen av de ovanstående modellerna kan i sig ge en helhetlig analys. I detta arbete används därför en modell skapad av Patsy Healey.

I Healeys modell för analys av exploateringsprocessen, som används i de tre fallstudierna, tar analysen utgångspunkten i beskrivningen av händelserna i exploateringsprocessen och genom att ta hänsyn till inom vilka ramar aktörerna agerar och hur det påverkar deras engagemang och prioriteringar samt vilka relationer som skapats under exploateringsprocessens gång ges en förståelse för vad som drivit exploateringsprocessen framåt respektive skapat trögheter i processen.

Därefter behandlas grundförutsättningar för samhällsutveckling och exploateringsprocesser med bakgrund i svensk lag, och det kommunala planinstrumentet för att uppnå förståelse för de grundläggande begreppen. Detta baseras på Kalbros forskning på området.

Vid val av fallstudier är flera områden under diskussion men få har kommit så långt i processen att en analys är lämplig för det här arbetet. Pampas Marina valdes för att det var det första exemplet på ett detaljplanerat husbåtsboende i Sverige. Varvsholmen i Kalmar valdes för dess starka kommunala initiativtagande. Svindersviken valdes p.g.a. att det är det första samhället byggt för boende på vatten, projektets stora omfattning, och förberedelsernas komplexitet.

I fallet Pampas Marina var drivkrafterna i utvecklingen personliga initiativ, medias roll och efterfrågan. Trögheterna har varit bristande samarbete och att planen tillkommit efter boendets tillkomst.

I fallet Varvsholmen var det som drivit exploateringsprocessen framåt samarbete, lokal förankring, innovativ produkt. Några specifika trögheter har ej kunnat påvisas. I fallet Svindersviken var det som drivit exploateringsprocessen framåt utvecklandet av en extraordinär produkt och plan för produkten, politiskt intresse och personligt intresse. Den tröghet som uppstod i utvecklandet av Marinstaden kan härledas till att det var en helt ny boendeform.

Hela arbetet konkluderar följande:

- Inom en institution kan en enskild individs inställning vara avgörande för vad som senare blir institutionens beslut.
- Existerande lagar är inte tillräckliga.
- Individuella visioner har varit en förutsättning.
- Exploatör gagnas av kunskap om hur kommunsystemet fungerar.
- Ny boendeform innebär i sig en tröghet.
- Husbåtsboende möts av hinder i den existerande samhällsstrukturen.
- Planprocessen blir mer komplicerad om den reglerar redan existerande bosättningar.
- Det finns ett utbredd intresse och efterfrågan för boende på vatten.