

Husbåtar i Lindholmshamnen



Förstudie inför detaljplanering – 2023-12-20

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2023-10-10	0.3	Ett uppkast för disposition	Martin Storm
2023-10-19	0.5	Komplettering med text och bilder	Martin Storm
2023-12-14	0.9	Färdigställande av text och exempel.	Martin Storm
2023-12-20	1.0	Arbetat in synpunkter och ekonomisk kalkyl	Martin Storm
2024-02-19	1.5	Bildmaterialet omarbetat. Kap 7 utgår	Martin Storm

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Administrativa förutsättningar	4
3	Ekonomiska förutsättningar.....	7
4	Tekniska förutsättningar.....	8
5	Sociala förutsättningar	8
6	Gestaltningmässiga förutsättningar.....	9

1 Bakgrund

Tidigare uppdrag

Stadsledningskontoret har utrett de allmänna förutsättningarna för husbåtar och i en fördjupad utredning ytterligare studerat förutsättningarna i Göteborg. Stadsledningskontoret kommer fram till följande:

"Generellt kan alltså konstateras att det kommer att behövas kaj och hamn för en rad idag inte kända anspråk. De platser som ska pekats ut som intressanta för husbåtar bör således vara sådana som med rimlig säkerhet inte behövs för andra ändamål.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att det finns flera typer av husbåtar som är intressanta:

- *Små husbåtar avsedda för främst studenter eller annat ungdomsboende. Husbåtarna har en boendeyta på mellan 20 och 35 kvadratmeter*
- *Större husbåtar på kanske 60 kvadratmeter och uppåt avsedda för en mer köpstark kundkrets.*

Stadsledningskontorets bedömning är också att det inte är lämpligt med permanenta husbåtar längs de stråk längs älven som är mest frekventerade av gående och cyklande. En sådan sträcka är Norra älvstranden från Färjenäs till Frihamnen."

Kommunstyrelsen översände utredningen till stadsbyggnadsnämnden som del i stadsbyggnadsnämndens uppdrag från kommunfullmäktige 2022-10-27 § 27 att arbeta fram en strategi för utveckling och planering för användning av Göteborgs icke kommersiella kajer.

SBN ger nytt uppdrag

Efter ett yrkande av S, Mp, V och C beslutade Stadsbyggnadsnämnden att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, i samverkan med relevanta aktörer, inleda förberedande arbete inför planering för att anlägga husbåtsboende i inre delen av Lindholmshamnen. I yrkandet anges att planeringen ska utgå från permanenta platser för studentbostäder eller hyresrätter längs västra och östra kajen. För att inte kajen ska upplevas som privatiserad bör någon eller några av husbåtarna upplåtas som verksamhetslokaler, exempelvis restaurang. Hela ytan till kajkant ska vara allmänt tillgänglig.

- Med stöd av detaljplanen kan kommunen ansöka om fastighetsbildning av en eller flera fastigheter i vattnet längs kajerna på östra och västra sidan. Fastigheterna kommer då att taxeras och får ett taxeringsvärde som speglar cirka 75 % av marknadsvärdet. En fastighet kan säljas och belånas samt

delas och sammanläggas om detaljplanen tillåter det. Säljer kommunen en fastighet förloras kontrollen över vattenområdet.

- Efter fastighetsbildning kan kommunen bilda en tomträtt för en eller flera flytande bostäder för att behålla vattenområdet och en större möjlighet att påverka den framtida användningen. Om det handlar om flera bostäder förutsätts en juridisk person vara kommunens motpart som tomträttshavare. Tomträttshavaren kan belåna byggnaderna. Avgälden för tomträtten baseras på marknadspris och avtalslängden är 10 år om man inte kommer överens om annat. Bostäder på tomträtter kan normalt inte sägas upp utan ersättning. Om tomträtter sägs upp kommer vanligtvis ett krav på inlösen av bostäderna men detta kan diskuteras eftersom bostäderna i detta fall är enkla att flytta till annan plats.
- Om fastigheten i stället upplåts med nyttjanderätt avtalar kommunen om avtalslängden. Nyttjandeavtal kan inte löpa längre än 25 år. Byggnaderna är då lös egendom på ofri grund och troligen svår för nyttjanderättshavaren att belåna.
- Fastigheterna kan också upplåtas med bostadsarrende, dvs snarligt nyttjanderätt om det är arrendatorn som uppför bostaden. Byggnaderna ligger på ofri grund och betraktas som lös egendom. Avtalstiden är förhandlingsbar men ska minst omfatta 5 år. Avtal under 5 år kräver godkännande av arrendenämnden. Ett bostadsarrende ska sägas upp ett år innan avtalets utgång, annars förlängs det automatiskt med 5 år. Möjligheten att belåna ett bostadsarrende är troligen begränsade.

Gemensamhetsanläggningar och servitut behövs

Gemensamhetsanläggningar kan behövas för att reglera tillgång till exempelvis gemensamma parkeringsplatser för bil och cykel, avfallshantering, förråd, posthantering etc. Lokaler för detta behöver anordnas i närområdet på land eller vatten. Avfallshanteringen ska ske fastighetsnära. Servitut kan behövas för att säkra vissa rättigheter, exempelvis angöring, till bostäder och gemensamhetsanläggning.

Beskattas som bostäder

Enligt Skatteverket kan husbåtar betraktas som byggnader vid fastighetstaxeringen om följande förutsättningar gäller:

- Bygglov måste ha beviljats.
- Bygglovet får inte avse kortare tid än fem år.
- Husbåten ska vara avsedd för stadigvarande bruk på den plats bygglovet avser, samt vara konstruerad så att den endast svårligen kan flyttas till annan plats.
- Husbåten ska vara fast förankrad vid kaj eller liknande och den bör ha permanent förbindelse med land genom ledning för elektricitet. Om det är fråga om bostad bör vatten och avlopp vara anslutet till kommunal eller liknande anläggning.

Försäkring kan vara svårt

Försäkringsbolag kan ha svårt att teckna försäkringar för husbåtar. Ett husbåtsföretag har i ett avtal med ett försäkringsbolag kommit överens om att de boende i företagets husbåtar har möjlighet att teckna hem- och villaförsäkringar. Avtalet ställer höga krav på konstruktion, förankring och underhållet av t.ex

betongkassunen. Det aktuella försäkringsbolaget tecknar inte försäkringar för andra tillverkare av husbåtar.

Bygglov behövs

Bygglov krävs för husbåtar och huspråmar som varaktigt ska ligga på en plats i vattnet. Detta gäller oavsett om dessa klassats som fartyg och finns i skeppsregistret.

Bygglovet kan vara tidsbegränsat om inte alla utformningskrav uppfylls eller om byggnadens användning är av tillfällig karaktär. Ett tidsbegränsat bygglov kan ges för högst 10 år och förlängas till sammantaget högst 15 år. Fram till 2028-05-01 kan tidsbegränsade lov för bostäder ges utan att den sökande redovisar ett tillfälligt behov vilket är en förutsättning annars.

Tekniska egenskapskrav

Samma tekniska egenskaper som för hus på land ska vara uppfyllda för husbåtar. Tillgänglighet, brandskydd och beständighet kan vara särskilt problematiska att uppfylla.

Bostädernas entréer ska vara tillgängliga för rörelsehindrade och med variationer i vattenstånd behöver en teknisk lösning tas fram. Det kan vara rimligt att räkna på medelhögvatten och medellågvatten. Tillgänglighetskraven gäller alla bostäder oavsett storlek, placering eller utformning. För bostäder med fler än två våningar krävs hiss. Publika lokaler ska vara tillgängliga oavsett antalet våningar. Krav på brandskydd är samma för den här typen av byggnader som för byggnader på land. Material som används i båtbyggnadssammanhang (som olika typer av plaster eller kompositmaterial) kan ge andra förutsättningar än vad som är brukligt vid husbyggnad, men kravspecifikationen är ändå samma. Det ställs samma krav på hållfasthet och beständighet på den flytande grundläggningen som på en grundläggning på mark. Även en redovisning av stabilitet kan bli aktuellt.

Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet är upphävt i Lindholmshamnen enligt länsstyrelsens redovisning. Vid en detaljplaneläggning återinträder strandskyddet och måste upphävas igen.

Riksintressen saknas

Det inre av Lindholmshamnen omfattas inte av några riksintressen.



Urban Rigger, Köpenhamn. BIG Architects. Bild: Carl-Johan Schultze

3 Ekonomiska förutsättningar

Finansieringen är avgörande

Permanent bygglov för bostäder på egen fastighet är en förutsättning för att kunna belåna och avskriva byggnaderna på en tillräckligt lång tid för att hyressättningen ska bli rimlig enligt Stadsledningskontorets utredning.

Då olika former av arrende är tidsbegränsade blir avskrivningstiden för bostäder kortare. Följaktligen kommer avkastningskraven bli högre och därmed pressas lönsamheten i investeringskalkyler. Detta leder till att man inte på samma sätt kan belåna fastigheten och att man behöver erhålla högre hyror

De flytande bostäder som finns i Sverige idag tyder på att kostnader för att uppföra dessa är högre än för liknande bostäder på land. Eftersom projekten är oprövade kan framtida investerare se flytande studentbostäder som något riskfyllt.

En översiktlig kalkyl visar att byggkostnaden för husbåtarna bör ligga under 35 000 kr/m² för att det ska vara ekonomiskt genomförbart.

Månadshyran för en studentbostad på 25 m² bör inte överstiga 5 – 6 000 kr i Göteborg. Kostnaden för flytande studentbostäder i Köpenhamn (Urban Rigger på Refshalvön) var ca 10 000 kr per månad (2019) enligt stadsledningskontorets utredning.

Kostnader som kan tillkomma

Normalt levereras de flytande bostäder som finns på marknaden med båt. GC-bron över Lindholmshamnen är inte öppningsbar. Antingen lyfts en sektion av bron av då en husbåt ska levereras eller så byggs bron om och görs öppningsbar. Kostnaderna för detta har inte beräknats inom ramen för detta arbete.

Alternativt används Lindholmshamnen för mindre husbåtar som kan läggas i från kajen med hjälp av kranbil. Lämpliga lokaler för en gemensamhetsanläggning, på land eller i vatten, har inte utretts inom ramen för detta arbete.



Flytande kontor, restaurang eller gemensamhetsanläggning. Bild: Aquavillan

4 Tekniska förutsättningar

VA och värme går att ordna

Anslutningspunkt för vatten och avlopp ligger normalt i allmän platsmark cirka en meter utanför fastighetsgränsen. Då den allmänna platsen i detta fall består av en kaj behöver anslutningspunkten ligga i kajkanten.

Flera av de husbåtar som uppförts i landet nyttjar en värmepump med omgivande vatten som värmekälla.

Räddningstjänsten kan komma fram

Räddningstjänsten måste kunna komma fram till bostäderna med släckfordon.

Enligt detaljplanen är östra sidans kaj dimensionerad för att klara räddningsfordon.

Den västra sidan, Lindholmspiren, är en lokalgata.

Lindholmskajens västra och östra sida ligger idag på höjden + 2,0 – 2,2 möh.

Någon ”utrymningsväg” på högre nivåer behövs inte enligt räddningstjänsten.

Parkeringen kan begränsas

Göteborgs stads riktlinjer för parkering gäller även för flytande bostäder. För centralt liggande studentbostäder i kollektivtrafikhöga lägen kan parkeringstalen kunna sättas till nära noll. Handikapparkering ska vid behov kunna anordnas inom 25 meter från bostadsentré.

5 Sociala förutsättningar

Begränsat med platser i skola och förskola

Det är stor brist på grundskolor och förskolor i området. Boende på vatten kan troligen innebära färre barnfamiljer än i motsvarande landbaserade bostäder. Studentbostäder genererar ett lägre behov av förskole- och skolplatser.

Bra kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Lindholmsallén och en spårväg håller på att byggas ut från centrala staden till Lindholmsplatsen. Färjetrafik på älven angör Lindholmen.

Viss kommersiell service finns

I närområdet finns ett stort utbud av restauranger och någon livsmedelsbutik planeras. Sällanköpsvaror finns närmast i anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen.

Studentbostäder behövs

Det är brist på studentbostäder i Göteborg. Husbåtar kan vara ett alternativ i detta läge. SGS (Stiftelsen Göteborgs studentbostäder) menar att en förvaltningsenhet bör omfatta ett 100-tal studentbostäder för att få till en effektiv förvaltning.

Samordning med andra studentboenden i området är en fördel sett till drift och underhåll.

Studentbostäderna får inte vara för små i storlek. Mindre än 25 m² per bostad bedöms inte som attraktivt. Små bostäder tenderar dessutom att bli genomgångslägenheter.



[*Bo som mina vänner i husbåt eller i sekelskifteshus? Ja tack. | Elin Lannsjö*](#)

6 Gestaltningmässiga förutsättningar

Omkringliggande byggnader har utformats med utblickar till hamnbassängen som en förutsättning. Om hamnbassängen helt döljs av flytande byggnader förloras en viktig aspekt av gestaltningen. Byggnaderna tappar då något av sin karaktär och förståelsen för gestaltningen går förlorad.

Genomsiktligheten är viktig

Husbåtarna bör medge fortsatta utblickar mot vattnet från kringliggande byggnader och möjligheter att se vattenytan när människor rör sig längs kajen. En mer upplöst form eller flera mindre enheter är enklare att passa in för att tillgodose detta behov. Husbåtar som bildar en vägg längs kajen bör därför undvikas.

Eget uttryck

Gestaltningen av husbåtarna bör ges ett eget uttryck utgående från den speciella miljön och kontexten. De exempel på husbåtar som finns i landet är antingen mer traditionellt utformade hus (med sadel- eller pulpettak) eller mycket kantiga byggnader, ibland containerliknande. I detta mycket speciella och exklusiva läge bör särskild vikt läggas vid utformningen. Kvalificerade gestaltungsprocesser bör föregå projekteringen.

Materialvalet bör anpassas till den marina miljön. Med oorganiskt material går det att undvika mögelpåväxt. En utmaning blir att gestalta byggnaderna så att känslan av metall- eller kompositiskal minskar. Utformningen av fasaderna blir då särskilt viktig. Träfasader ger ett mjukare intryck men förutsätter ett noggrant underhåll för att undvika mögelpåväxt.

Begränsad byggnadshöjd

Kajen i Lindholmsbassängen är relativt hög. Med hänsyn till omgivande byggnaders placering och utformning bör höjden på husbåtarna begränsas till två eller tre våningar. Höjden varierar med vattenståndet och tidvis kan byggnaderna uppfattas som lågt liggande. Det innebär att de lägst liggande våningarna måste utformas med särskilda förutsättningar.

En- eller tvåbostadshus?

Plan- och bygglagen har särskilda regler för en- och tvåbostadshus. Det är tillåtet att uppföra skärmtak till uteplatser, plank, friggebodar och attefallsbyggnader, m.m. Med hänsyn till läget i staden och omgivande byggnader bör detta begränsas genom bestämmelser i detaljplanen. Enligt uppdraget är det hyresbostäder, eventuellt som studentbostäder, som är önskvärt och då kommer en- eller tvåbostadshus troligen inte bli aktuellt.

Privatisering av kajer undviks

För att undvika en privatisering av kajen bör husbåtarna ligga några meter ut i vattnet och nås via en landgång, ramp eller motsvarande. Detta gäller särskilt östra sidan av hamnbassängen där kajen är utformad som sittvänliga trappsteg i ett soligt läge. Ramperna måste vara tillgänglighetsanpassade och allmänt tillgängliga om de leder till flerbostadshus.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se