



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-30

SBN 2024-02-27

Diarienummer SBF-2024-00153

Handläggare

Martin Storm

Telefon: 031-368 18 35

E-post: martin.storm@stadsbyggnad.goteborg.se

Husbåtar i Lindholmshamnen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Uppdraget från stadsbyggnadsnämnden att, i samverkan med relevanta aktörer, inleda förberedande arbete inför planering för att anlägga husbåtsboende i inre delen av Lindholmshamnen, förklaras som avslutat.

Sammanfattning

Vid sitt sammanträde den 20 juni 2023, § 341 gav Stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med relevanta aktörer, inleda ett förberedande arbete inför planering för att anlägga husbåtsboende i inre delen av Lindholmshamnen.

Med hänsyn till läget i staden är mindre enheter med studentbostäder eller smålägenheter lämpligare än enskilda småhus på vattnet. Större flerbostadshus bedöms som olämpligt med hänsyn till omgivande bebyggelse. För att få en rimlig exploateringsekonomi krävs dels detaljplan och permanent bygglov, dels egen fastighet som upplåts med äganderätt eller tomträtt. Gestaltning, materialval och tillgänglighet är viktiga frågor att belysa i detaljplan och bygglov.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Samtliga kostnader för att möjliggöra husbåtar i Lindholmshamnen förutsätts belasta exploateringen med husbåtar. Det handlar, förutom kostnader eller tomträttsavgäld för vattenområdet, främst om åtgärder för att ansluta till det allmänna VA-nätet och tillfällig borttagning av gångbron vid etableringen av husbåtar. Byggande av hus på vatten bedöms bli dyrare än motsvarande bostäder på land. För att klara månadskostnaden för ett studentboende behöver byggkostnaderna understiga 35 000 kr/m².

Bedömning ur ekologisk dimension

Under förutsättning att det går att förankra husbåtar i Lindholmshamnen med begränsad miljöpåverkan har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Det finns ett stort behov av studentbostäder i staden. Studentbostäder i Lindholmshamnen ligger strategiskt i anslutning till Lindholmen Science Park och den utbildning som bedrivs på Lindholmen.

Bilagor

1. Husbåtar i Lindholmshamnen – Förstudie inför detaljplanering 2023-12-20

Ärendet

Vid sitt sammanträde den 20 juni 2023, § 341 gav Stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med relevanta aktörer, inleda ett förberedande arbete inför planering för att anlägga husbåtsboende i inre delen av Lindholmshamnen.

Beskrivning av ärendet

Stadsledningskontoret har utrett de allmänna förutsättningarna för husbåtar och i en fördjupad utredning ytterligare studerat förutsättningarna i Göteborg.

Stadsledningskontoret har redovisat följande slutsatser till kommunstyrelsen:

"Generellt kan alltså konstateras att det kommer att behövas kaj och hamn för en rad idag inte kända anspråk. De platser som ska pekas 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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att gå vidare med planering för permanenta husbåtar i inre Lindholmshamnen. Detaljplan och permanent bygglov är en förutsättning för en rimlig exploateringsekonomi. Permanenta husbåtar förutsätter egen fastighet som upplåts med äganderätt eller tomträtt. Med hänsyn till detta är val av exploatör särskilt viktig. Läget med bebyggelse på tre sidor innebär att stor hänsyn måste tas till omgivande byggnader. Möjligheterna till utblickar mot vattnet i hamnbassängen från omgivande byggnader och kajer ska tas tillvara. Med hänsyn till läget i staden är mindre enheter med studentbostäder eller smålägenheter lämpligare än enskilda småhus på vattnet. Större flerbostadshus bedöms som olämpligt med hänsyn till omgivande bebyggelse. Gestaltning, materialval och tillgänglighet är viktiga frågor att belysa i detaljplan och bygglov.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan