

Detaljplan för

# LANDVETTER 6:15 M FL, VÄXTHUSEN

Landvetter, Härryda kommun

Västra Götalands län

Dnr: 2021 KS 400

2024-03-27

## STRANDSKYDDsutredning





**Rådhuset Arkitekter AB**  
Samhällsplanering & Miljö

Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer: 21024

*Bilder och illustrationer i utredningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB, om inget annat anges. Omslagsbild: illustrationskarta över planförslaget ritad av ALStudio AB. Område där strandskyddet föreslås upphävas är markerat med streckad ljusblå linje.*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	2
INLEDNING.....	3
Bakgrund och syfte.....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ PLATSEN.....	3
Aktuellt planområde.....	3
Planförslag.....	5
Strandskydd inom planområdet.....	5
Naturvärdesinventering .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
Göteborgsregionens mål- och strategidokument Hållbar tillväxt.....	7
Göteborgsregionens strukturbild .....	7
Översiktsplan.....	8
Landvetter centrum – stadsbyggnadsstudie.....	10
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	10
Bostadsförsörjningsprogram 2023-2027 .....	11
PRÖVNING MOT REGLERNA OM STRANDSKYDD .....	12
Angeläget allmänt intresse .....	12
Bedömning kring alternativ lokalisering eller utformning.....	13
Avvägning mellan ianspråktagande och strandskydd .....	16
SLUTSATS.....	17
MEDVERKANDE.....	17

## SAMMANFATTNING

I Landvetter tätort pågår arbete med en detaljplan för Landvetter 6:15 m.fl., Växthuset. Planområdet är beläget nära centrum, mellan riksväg 40 och Mölndalsån och är cirka 4,5 hektar stort. Här föreslås totalt cirka 300 bostäder i två till fem våningar.

Den östra delen av planområdet omfattas idag av strandskydd. Inom en del av detta område föreslås att strandskyddet ska upphävas. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. För det aktuella planområdet bedöms det särskilda skälet nr 5 kunna prövas, att området ”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”.

Det stora behovet av bostadsförsörjning i kollektivtrafiknära läge i enlighet med den regionala strukturbilden, översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet, intresset av att utveckla tätorten och att ge ytterligare underlag för service talar för att en utbyggnad av ett bostadsområde i detta läge är ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället.

Med stöd i översiktsplanen avgränsas studien av lokaliseringalternativ till möjliga bostadsprojekt i befintligt kollektivtrafiknära läge inom Landvetter tätort, cirka 600 meter från större kollektivtrafikplats (resentrum), i enlighet med översiktsplanens schematiska avgränsning av centrumområdet. Områden som pekas ut som alternativ ska vara juridiskt, tekniskt och ekonomiskt genomförbara. Ytorna bör vara utpekade för bebyggelse i översiktsplanen och marken får inte heller vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det inte är möjligt att bygga nya bostäder på platsen.

Bland de alternativa lokaliseringar som bedömts som lämpliga finns bara ett jämförbart alternativ: den pågående detaljplanen i Landvetter centrum. Samtliga alternativ bedöms vara nödvändiga att genomföra för att kunna uppnå målen om bostadsförsörjning, särskilt i kollektivtrafiknära läge. En alternativ planavgränsning eller utformning bedöms inte heller vara aktuell med tanke på det eftersatta behovet av nya bostäder.

Intresset av att ta området i anspråk för bostäder bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för området. Inom det område där strandskyddet föreslås upphävas finns bara vissa naturvärden i en mindre del. Tillgängligheten till strandområdet för allmänheten kan förbättras med planförslaget.

Slutsatsen är att det bedöms finnas förutsättningar att upphäva strandskyddet för den aktuella ytan.

# INLEDNING

## Bakgrund och syfte

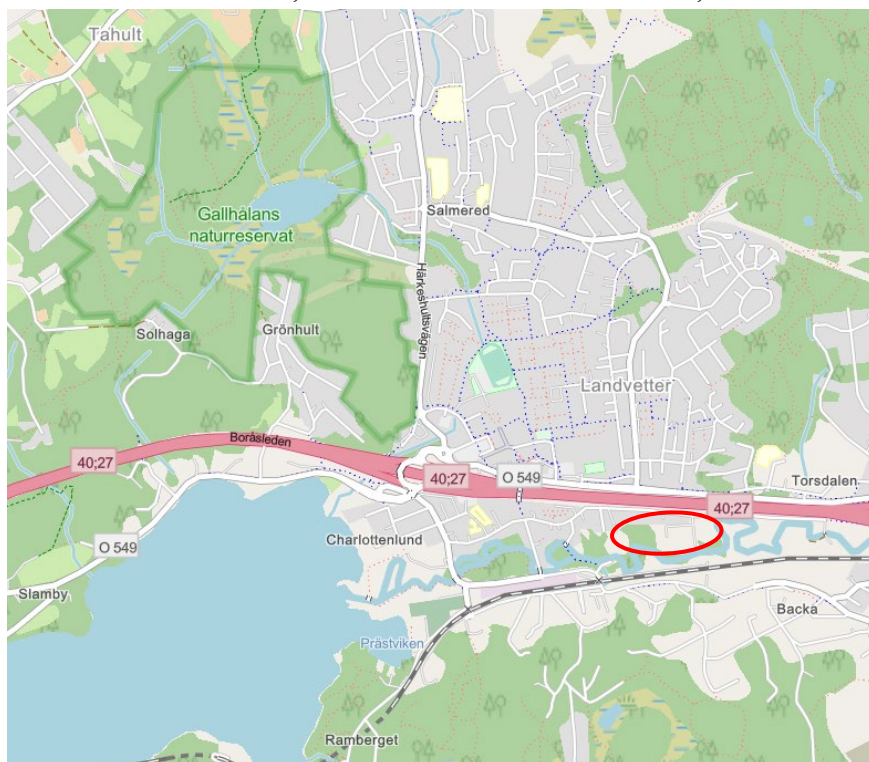
Denna utredning är ett underlag till arbetet med detaljplanen för Landvetter 6:15 m.fl., Växthusen, i Landvetter tätort, Härryda kommun.

Syftet med utredningen är att pröva den föreslagna markanvändningen (nya bostäder) i relation till bestämmelserna om strandskydd i plan- och bygglagen och miljöbalken, för den del av planområdet där strandskyddet föreslås upphävas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ PLATSEN

### Aktuellt planområde

Planområdet för aktuell detaljplan är beläget utmed norra sidan av Mölndalsån i Landvetter tätort, se karta nedan. Området är cirka 4,5 hektar stort.



*Planområdets läge i Landvetter har markerats med en röd oval.*

Planområdet präglas idag av de förfallna växthusen och omgivande grönska. Norr om planområdet finns en rad befintliga villor utmed Byvägen, med tomter som ligger något högre i terrängen än planområdet. Söder om området flyter Mölndalsån.



*Foto över ett av de förfallna växthusen i området.*



*Foto över grönska vid Mölndalsån i söder.*





*Foto över de förfallna växthusen med riksväg 40 i bakgrunden. Strandskyddat område markerat med blå streckad oval.*



*Foto från strandskyddat område (vy mot söder). Strandskyddet föreslås upphävas för marken i förgrunden. I bakgrunden ses träd vid kanten av Mölndalsån, där strandskyddet fortsatt föreslås gälla.*

## Planförslag

Syftet med detaljplanen är att utveckla platsen med bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus i en väl anpassad skala, och länka samman området med Landvetter centrum. Bebyggelsen ska uppföras mellan två till fem våningar och är tänkt att inrymma cirka 300 bostäder, vilket stämmer överens med planbeskedets inriktning om 100 till 300 bostäder. En ny huvudsaklig tillfartsväg via en bro över Mölndalsån i sydväst ska möjliggöras och planen ska även medverka till att öka tillgängligheten för allmänheten att röra sig längs Mölndalsån. Som en del av genomförandet ska markföroreningar vid växthusen saneras.



*Illustration över planförslaget, ritad av ALStudio. Område där strandskyddet föreslås upphävas markerat med ljusblå streckad linje.*

### Strandskydd inom planområdet

Den östra delen av planområdet omfattas idag av strandskydd men inte av detaljplan. Inom en del av detta område föreslås att strandskyddet ska upphävas, se karta ovan.

Övriga delar av planområdet omfattas av detaljplan men inte av strandskydd. Länsstyrelsen har i yttrande 2023-01-17 över undersökning om betydande miljöpåverkan i aktuell detaljplan meddelat att strandskydd inte återinträder vid ny planläggning, eftersom strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplan (stadsplanerna S-79 och S-49) som antogs efter att bestämmelserna om strandskydd infördes.



## Naturvärdesinventering

Enligt utförd naturvärdesinventering (EnviroPlanning AB 2022-08-31, rev. 2023-07-18) finns bara vissa naturvärden (klass 4) i en liten del (cirka 500 kvm) av området där strandskyddet föreslås upphävas. Markytan där strandskyddet föreslås upphävas, och som föreslås som kvartersmark för bostäder, utgörs till största del av en avverkad granplantering.



Karta från naturvärdesinventering, EnviroPlanning AB 2022-08-31, reviderad 2024-02-21. Område där strandskyddet föreslås upphävas är markerat med ljusblå streckad linje. Siffrorna på kartan är nummer på naturvärdesobjekt, naturvärdesklass anges med färger där t.ex. gul färg motsvarar visst naturvärde (klass 4).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Här beskrivs ställningstaganden i strategiska dokument för regionen och kommunen, som bedöms vara relevanta för denna utredning, med fokus på det allmänna intresset av bostadsförsörjning.

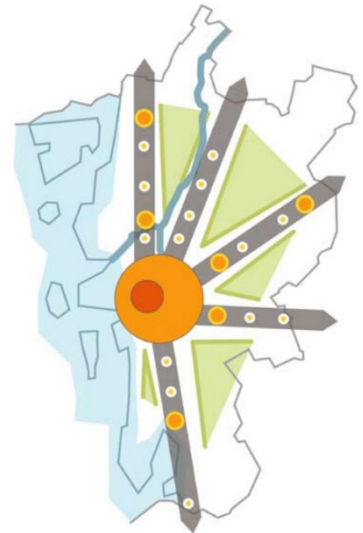
### Göteborgsregionens mål- och strategidokument Hållbar tillväxt

Dokumentet Hållbar tillväxt beslutades av förbundsfullmäktige i juni 2013 och presenterar mål och strategier med fokus på regional struktur. Befolkningen ska öka med minst 10 000 invånare per år och Göteborgsregionen ska utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa. Den regionala arbetsmarknaden ska omfatta 1,75 miljoner invånare år 2030. Regionen ska utvecklas enligt den gemensamma strukturbilden (se nedan) med en stark och attraktiv regional kärna och längs tydliga stråk med ett flertal starka och attraktiva regiondelscentrum. Transportsystemet ska stödja strukturbilden genom kapacitetsstarka stråk med attraktiv kollektivtrafik. Minst 40 procent av resorna i Göteborgsregionen ska göras med kollektivtrafik år 2025.

### Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens förbundsstyrelse beslutade 2008-05-23 om en gemensam strukturbild för kommunerna i Göteborgsregionen, som är ”en överenskommelse om att vi gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar”.

Landvetter tätort är en del av huvudstråket mot öster i strukturbilden. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Strukturbilden betonar bostadsbyggande i stationsnära lägen, gärna inom en kilometer från station, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena.










## Översiktsplan

För Härryda kommun finns en gällande översiktsplan antagen år 2012. Arbete pågår med en ny översiktsplan och samråd genomfördes 16 januari – 17 mars 2023.

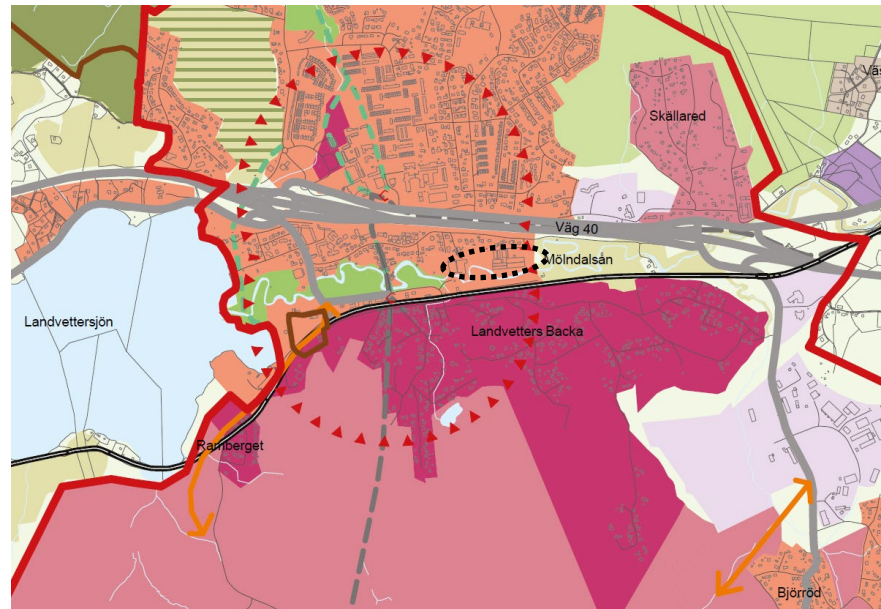
### Gällande översiktsplan

#### TECKENFÖRKLARING

##### BOSTÄDER

	Befintliga bostäder
	Utbyggnadsområde på kort sikt
	Utbyggnadsområde på lång sikt
	Omvandlingsområde på kort sikt
	Omvandlingsområde på lång sikt
	Gräns för utvecklingsområde
	600 m avstånd från större kollektivtrafikplats

*Del av teckenförklaring från översiktsplanens markanvändningskarta, med fokus på bostäder.*



*Utdrag ur markanvändningskarta för Landvetter i gällande översiktsplan, med planområdet markerat med svart prickad linje*

Den gällande översiktsplanen identifierar tre huvudinriktningar som rör markanvändning, bland de mål som kommunfullmäktige antagit:

- Utveckla befintliga tätorter
- Bygg kring infrastruktur/kollektivtrafik
- Noggrann avvägning mellan vad som ska exploateras och vad som ska skyddas

I översiktsplanen anges att: ”Ny bebyggelse ska tillkomma inom gränsen för utvecklingsområdet. De flesta markområden i Landvetter är idag ianspråkstagna för bebyggelse eller natur och parker. Förtätning kan t ex ske genom ändrad användning, genom byggnation av lucktomter och genom en mer effektiv bebyggelse såsom flerbostadshus och i viss mån radhus. Förtätning ses särskilt positivt inom en 600 meters zon från Landvetter resecentrum samt Landvetter gamla järnvägsstation.”

Hela planområdet är i översiktsplanen beläget inom utvecklingsområde för Landvetter tätort. Större delen av planområdet är beläget inom område för befintliga bostäder, samt ligger inom 600 meters avstånd från större kollektivtrafikhållplats. Planförslaget har tydligt stöd i den gällande översiktsplanen med undantag för en del längst i öster som i översiktsplanen är utpekad som

övrig mark och (i en remsa närmast Mölndalsån) värdefull natur.

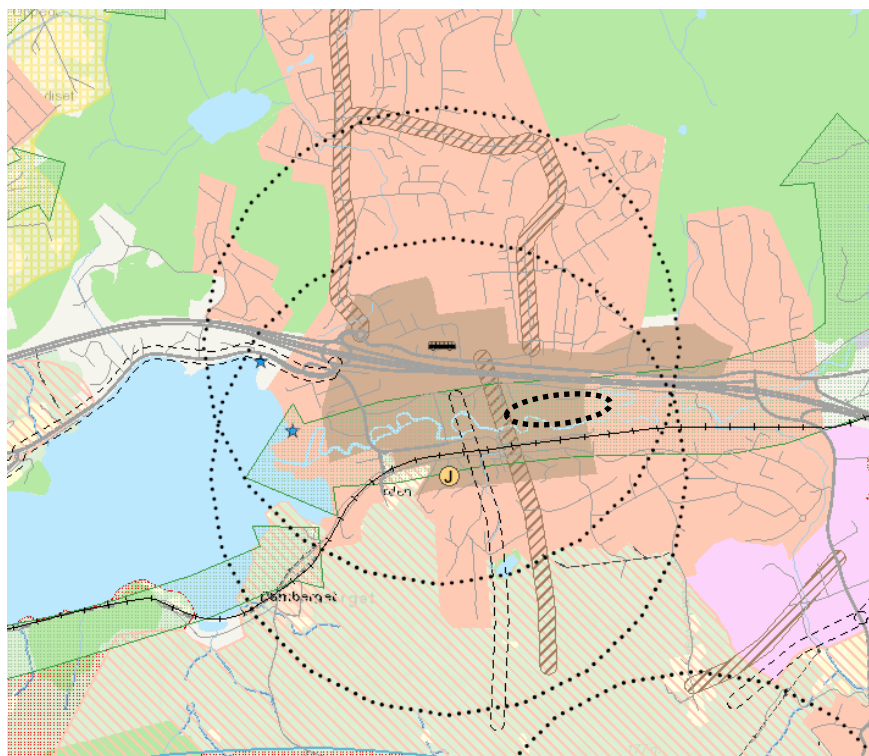
Det gamla stationsläget används idag inte som tågstation. Det är i stället Landvetter resecentrum som utgör kollektivtrafikknutpunkt i området.

### Förslag till ny översiktsplan

Fram till år 2032 beräknas kommunen växa från dagens drygt 39 000 invånare till cirka 46 000 invånare och antalet arbetstillfällen öka.

Kommunens sju tätorter ska enligt förslaget till ny översiktsplan, som var på samråd i början av 2023, utvecklas och stärkas med ökad stadsmässighet och täthet. I de centrala delarna av tätorterna, med ett extra fokus på områden inom en kilometer från befintligt eller framtida stationsläge/resecentrum, möjliggörs utveckling av en tätare bebyggelse med stads- eller centrummässig karaktär. Tyngdpunkten på bebyggelseutveckling bör ske i kommunens största tätorter; Mölnlycke och Landvetter med närheten till flygplatsen och Göteborg.

I samrådsförslaget till ny översiktsplan anges markanvändningen för det aktuella planområdet som ”mångfunktionell bebyggelse” respektive ”sammanshängande bostadsbebyggelse”. Förslaget till detaljplan för Landvetter Växthusen har därmed starkt stöd i förslaget till ny översiktsplan.



*Utdrag ur markanvändningskarta för Landvetter i förslag till ny översiktsplan, med planområdet markerat med svart prickad linje*

## Landvetter centrum – stadsbyggnadsstudie

Kommunen har år 2022 tagit fram en stadsbyggnadsstudie för Landvetter centrum med mål och strategier för centrumutveckling. Den presenterar några övergripande strategier för att utveckla orten till ett stadsmässigt Landvetter centrum med en attraktiv och levande stadskärna.

Stadsbyggnadsstudien konstaterar att fler bostäder och verksamheter är en förutsättning för målet om ett mer levande Landvetter.

Tre områden söder om riksväg 40, stationsområdet, området vid de gamla växthusen (alltså aktuellt planområde) och Landvetter Södra, är viktiga utvecklingsområden för Landvetter enligt studien.



## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen planerar för bostadsförsörjningen dels med övergripande riktlinjer, dels med ett bostadsförsörjningsprogram som redovisar olika projekt.

I de senaste riktlinjerna konstateras att det råder bostadsbrist i kommunen. Från 2009 till 2017 har befolkningen ökat med cirka 3 832 invånare samtidigt som det har byggts 1 105 nya bostäder under samma period. Bostadsbristen visas också genom att det i snitt tar cirka 12 år att få en lägenhet i Härryda kommun via det kommunala bostadsbolaget Förbo. Enligt statistik hämtat från SCB utgör Härryda kommun en av de kommuner i regionen där en stor andel (65 %) av unga vuxna (20-24 år) inte flyttat till eget boende.



## Bostadsförsörjningsprogram 2023-2027

Härryda kommun har haft en positiv befolkningsutveckling under lång tid och har även uttalat mål om att växa i invånarantal i framtiden. För att kunna uppnå tillväxtmålet krävs bland annat ett kontinuerligt tillskott av nyproducerade bostäder. Kommunfullmäktige har fastställt fyra mål för god ekonomisk hushållning, varav ett är att bostadsbyggandet ska utformas så att en befolkningsökning på lägst 1,5 % kan mötas med bostäder i alla ägande- och upplåtelseformer. I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas en planerad byggstart för cirka 1 000 bostäder per år i kommunen, åren 2023-2032.

Inom hela kommunen planeras cirka 5 055 bostäder med byggstart åren 2023-2027, med tonvikt på de två större tätorterna Mölnlycke och Landvetter, och ytterligare cirka 4 580 bostäder med byggstart åren 2028-2032.

### Kommentarer till bostadsförsörjningsprogrammet

Under de senaste tre åren, 2021 till 2023, har detaljplaner för totalt cirka 1 350 bostäder antagits (i snitt 450 per år). I snitt har cirka 350 bostäder per år färdigställts under de tre åren. Om detta skulle fortsätta i samma takt så kommer det att finnas ett stort underskott på nya bostäder i relation till målen om bostadsbyggande.

Av de totalt 9 635 bostäder som planeras i närtid bedöms cirka 1 190 (bara en åttondel) utgöras av bostäder inom cirka 600 meter från befintlig större kollektivtrafikplats enligt översiktsplanen, se sammanställning nedan. Antalet bostäder för de olika projekten i bostadsförsörjningsprogrammet är ungefärligt.

Bostadsprojekt i kollektivtrafiknära läge	Ort	Antal bostäder med byggstart 2023-2027	Antal bostäder med byggstart 2028-2032	Status för detaljplan
<i>P-bustomten, Mölnlycke</i>	Mölnlycke	150		Påbörjad
<i>Idrottsgatan</i>	Mölnlycke	80		Laga kraft 2019
<i>Projekt inom stadsbyggnadsstudien</i>	Mölnlycke		350	Ej påbörjad
<i>Växthusen</i>	Landvetter	200		Påbörjad
<i>Landvetter centrum kv. 4-6</i>	Landvetter	200		Pausad
<i>Bocköhalvön</i>	Hindås	80		Antagen och överklagad
<i>Solåsen</i>	Hindås		60	Ej påbörjad
<i>Brätared 1:106</i>	Rävlanda		50	Ej påbörjad
<i>Söder om skolan</i>	Hällingsjö		20	Ej påbörjad

## PRÖVNING MOT REGLERNA OM STRANDSKYDD

**4 kap 17 § plan- och bygglagen:** I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

För det aktuella planområdet bedöms det särskilda skälet nr 5 kunna prövas, enligt **7 kap 18 c § miljöbalken:** Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser [...]

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området [...]

I rapport 2019:37 från länsstyrelsen i Västra Götalands län, *Råd till kommunerna i Västra Götalands län avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd – angeläget allmänintresse*, skriver länsstyrelsen följande:

”Om strandområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse krävs att kommunen i översiktsplan, planprogram, lokaliseringsutredning, eller på annat sätt visar:

- att åtgärden utgör ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället
- att det angelägna allmänna intresset är omöjligt eller i vart fall orimligt att tillgodose utanför det föreslagna området
- att nyttan och behovet av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.”

En bedömning kring de tre punkterna ovan redovisas i följande tre avsnitt.

### Angeläget allmänt intresse

Planläggning ska bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § 5. Det finns idag ett underskott och ett stort behov av bostäder i Göteborgsregionen.

För att skapa en mer levande stadskärna i Landvetter, enligt kommunens stadsbyggnadsstudie för Landvetter, och ett större utbud av service i centrum är det också viktigt att utveckla orten med fler bostäder nära centrum. På så sätt kan man också använda befintliga resurser och investeringar i infrastruktur effektivt.

Det stora behovet av bostadsförsörjning i kollektivtrafiknära läge i enlighet med den regionala strukturbilden, översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet, intresset av att utveckla tätorten och att ge ytterligare underlag för service talar för att en utbyggnad av ett bostadsområde i detta läge är ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället.

## Bedömning kring alternativ lokalisering eller utformning

För att påvisa att det allmänna intresset av bostadsförsörjning inte kan tillgodoses utanför aktuellt område ska alternativa platser inom ett rimligt geografiskt avgränsat område studeras. Avgränsningen bör avgöras utifrån det behov som ska tillgodoses.

### Bedömningskriterier

Två bedömningskriterier har tagits fram för att bedöma vilka av de identifierade alternativa lokaliseringarna som kan vara möjliga som alternativ, om man ska bygga ut ett jämförbart bostadsområde på annan plats.

#### **1. Kollektivtrafiknära läge i Landvetter tätort**

Kommunens strategi för den framtida bebyggelseutvecklingen i översiktsplanen från 2012 har som sin viktigaste utgångspunkt att ny bebyggelse ska lokaliseras till områden med god kollektivtrafik, helst spårbunden kollektivtrafik. Detta innebär att kommunens utveckling ska koncentreras till befintliga tätorter.

Med stöd i översiktsplanen avgränsas studien av lokaliseringsalternativ till möjliga bostadsprojekt i befintligt kollektivtrafiknära läge inom Landvetter tätort, cirka 600 meter från större kollektivtrafikplats (resecentrum), i enlighet med översiktsplanens schematiska avgränsning av centrumområdet.

Kommunen hänvisar till en dom om upphävande av strandskydd, MÖD P 8096–19, 2021-04-15, som ”bedömt att kraven på utredning om andra möjliga lokaliseringar inte kan gälla hela kommunen.”

#### **2. Lämplig mark för bostadsbebyggelse**

Områden som pekats ut som alternativ ska vara juridiskt, tekniskt och ekonomiskt genomförbara. Marken kan till exempel inte omfattas av naturreservat, det ska vara möjligt att bygga ut infrastruktur som väg och VA till en rimlig kostnad, och terrängen måste möjliggöra byggnation. Ytorna bör vara utpekade för bebyggelse i översiktsplanen och marken får inte heller vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det inte är möjligt att bygga nya bostäder på platsen.

## Karta



Karta över Landvetter tätort med fokus på centrum. Cirka 600 meters avstånd från resecentrum markerat med vit streckad linje. Områden markerade med grön linje är alternativ som bedöms som jämförbara och lämpliga. Områden markerade med gul linje kan vara lämpliga men inte helt jämförbara i antal bostäder.

Områden markerade med röd streckad linje bedöms inte vara aktuella. Övrig mark inom 600 meters avstånd bedöms som antingen ianspråktagen eller olämplig av andra skäl.

### Aktuellt projekt

#### 1. Växthusen

Det aktuella detaljplaneområdet vid Växthusen ligger inom område för befintliga bostäder i översiktsplanen. Området går delvis utanför 600-metersgränsen men bedöms som helhet vara kollektivtrafiknära.



## Jämförbara alternativ

### 2. Landvetter centrum

I centrum finns en pågående detaljplan för Landvetter centrum som omfattar en del av utbyggnadsområdet i översiktsplanen. Området bedöms som kollektivtrafiknära och lämpligt att bebygga. Denna detaljplan omfattar cirka 200 bostäder och är det mest jämförbara alternativet till Landvetter Växthusen. Planarbetet är för tillfället pausat i väntan på en utredning om överdäckning av väg 40. Det är inte sannolikt att detta område kommer att byggas ut inom tidplanen enligt bostadsförsörjningsprogrammet.

## Andra lämpliga alternativ

### 3. Öppen yta/äng vid prästgården

Detta är ett område med plan mark och utbyggd infrastruktur, utpekat som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt enligt översiktsplanen. Området bedöms som kollektivtrafiknära och lämpligt att bebygga. Det har en storlek på cirka 1 hektar och bedöms kunna bebyggas med exempelvis ett 10-tal småhus eller upp till cirka 50 lägenheter i flerbostadshus.

### 4. Bostäder vid Lunnavägen

Pågående planarbete vid Lunnavägen omfattar totalt cirka 12-16 bostäder i småhus. Planområdet är strax utanför 600-metersgränsen men bedöms ändå som kollektivtrafiknära.

## Olämpliga alternativ

### 5. Skogsparti vid Magasinsvägen

Området är kollektivtrafiknära i tätorten. Det utgörs av skog vid Mölndalsån och är utpekat som naturområde i översiktsplanen. Strandskydd bedöms inte återinträda. Det bedöms dock inte vara lämpligt att bebygga med hänsyn till översiktsplanens rekommendationer.

### 6. Skogsparti vid sporthall

Området är kollektivtrafiknära i tätorten. Det utgörs av skog vid Mölndalsån och är utpekat som naturområde i översiktsplanen. Strandskydd bedöms inte återinträda. Det bedöms dock inte vara lämpligt att bebygga med hänsyn till översiktsplanens rekommendationer.

### 7. Naturresevat

Detta område är kollektivtrafiknära, men är inte lämpligt att bebygga eftersom det är naturresevat.

## Bedömning kring alternativa lokaliseringar

Tre möjliga alternativa lokaliseringar har här pekats ut, varav ett är jämförbart sett till det antal bostäder som möjliggörs. Med tanke på

- kommunens utgångspunkt i bostadsförsörjningsprogram 2023-2027 om en hög befolkningstillväxt på minst 1,5% per år, vilket innebär byggstart för cirka 1000 bostäder varje år de närmaste åren, och
- översiktsplanens utgångspunkt att ny bebyggelse ska lokaliseras till områden med god tillgång till kollektivtrafik, och

- att bara cirka en åttondel av de cirka 1000 bostäder per år som planeras enligt bostadsförsörjningsprogrammet i dagsläget är i kollektivtrafiknära läge,

bedöms det finnas ett angeläget allmänt intresse av att genomföra samtliga bostadsprojekt som är lokaliserade i kollektivtrafiknära läge i Landvetter tätort. Däribland både Landvetter centrum och hela det aktuella planområdet vid Landvetter Växthusen, liksom även mindre bostadsprojekt, som det vid Lunnavägen och det här studerade alternativet vid prästgården.

### **Alternativ planavgränsning eller utformning**

Det antal bostäder som möjliggörs inom det strandskyddade området beräknas till cirka 115 bostäder, i två till fem våningar, vilket bedöms vara en lämplig exploateringsgrad för området. En alternativ avgränsning av planområdet, där strandskyddat område undviks, gör att projektet kommer att omfatta mindre än 200 bostäder snarare än cirka 300. Översiktsplanens mål om att utveckla befintliga tätorter och att bygga nära kollektivtrafik blir svårare att nå, liksom målen om bostadsförsörjning. Behovet av bostäder är eftersatt. Ett av kommunfullmäktiges mål är att bostadsbyggandet ska utformas så att en befolkningsökning på lägst 1,5 % kan mötas med bostäder i alla ägande- och upplåtelseformer. Det innebär att detaljplaner för en stor mängd bostäder behöver tas fram på både kort och lång sikt. Se även kommentarer till bostadsförsörjningsprogrammet på sidan 11.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet är att detaljplanen inte genomförs. Det strandskyddade området kan då sakta växa igen. Allmänhetens tillgång till strandområdet kommer fortsatt att vara begränsad i området. Konsekvensen blir också att växthusen kan fortsätta förfalla och markföroreningarna blir kvar. Översiktsplanens mål om att utveckla befintliga tätorter och att bygga nära kollektivtrafik blir svårare att nå, liksom målen om bostadsförsörjning.

### **Avvägning mellan ianspråktagande och strandskydd**

Intresset av att bebygga området med bostäder bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för området, och ge långsiktiga fördelar jämfört med att lämna området obebyggt, med tanke på områdets små konstaterade naturvärden och att strandskyddets syften kan främjas med planförslaget.

Tillgängligheten till strandområdet för allmänheten kan förbättras med planförslaget, som föreslår en gångväg på allmän plats utmed ån.

Enligt utförd naturvärdesinventering (EnviroPlanning AB 2022-08-31, rev. 2023-07-18) finns bara vissa naturvärden (klass 4) i en liten del (cirka 500 kvm) av området där strandskyddet föreslås upphävas.

## SLUTSATS

En utbyggnad av ett bostadsområde vid Landvetter Växthusen bedöms, främst med hänsyn till intresset av bostadsförsörjning i kollektivtrafiknära läge enligt regionala och kommunala styrdokument, vara ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället.

Bland de alternativa lokaliseringar som bedömts som lämpliga finns bara ett jämförbart alternativ: den pågående detaljplanen i Landvetter centrum.

Samtliga alternativ bedöms vara nödvändiga att genomföra för att kunna uppnå målen om bostadsförsörjning i kollektivtrafiknära läge. En alternativ planavgränsning eller utformning bedöms inte heller vara aktuell med tanke på det eftersatta behovet av nya bostäder.

Intresset av att ta området i anspråk för bostäder bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för området. Inom det område där strandskyddet föreslås upphävas finns bara vissa naturvärden i en mindre del. Tillgängligheten till strandområdet för allmänheten kan förbättras med planförslaget.

Slutsatsen är att det bedöms finnas förutsättningar att upphäva strandskyddet för den aktuella ytan.

## MEDVERKANDE

Denna strandskyddsutredning har tagits fram av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, och Jakob Resare, arkitekt, på uppdrag av Tornstaden Projektutveckling AB. Planförslaget upprättas i samarbete med Härryda kommun, sektorn för samhällsbyggnad.