

Stadsbyggnadsdirektörens information

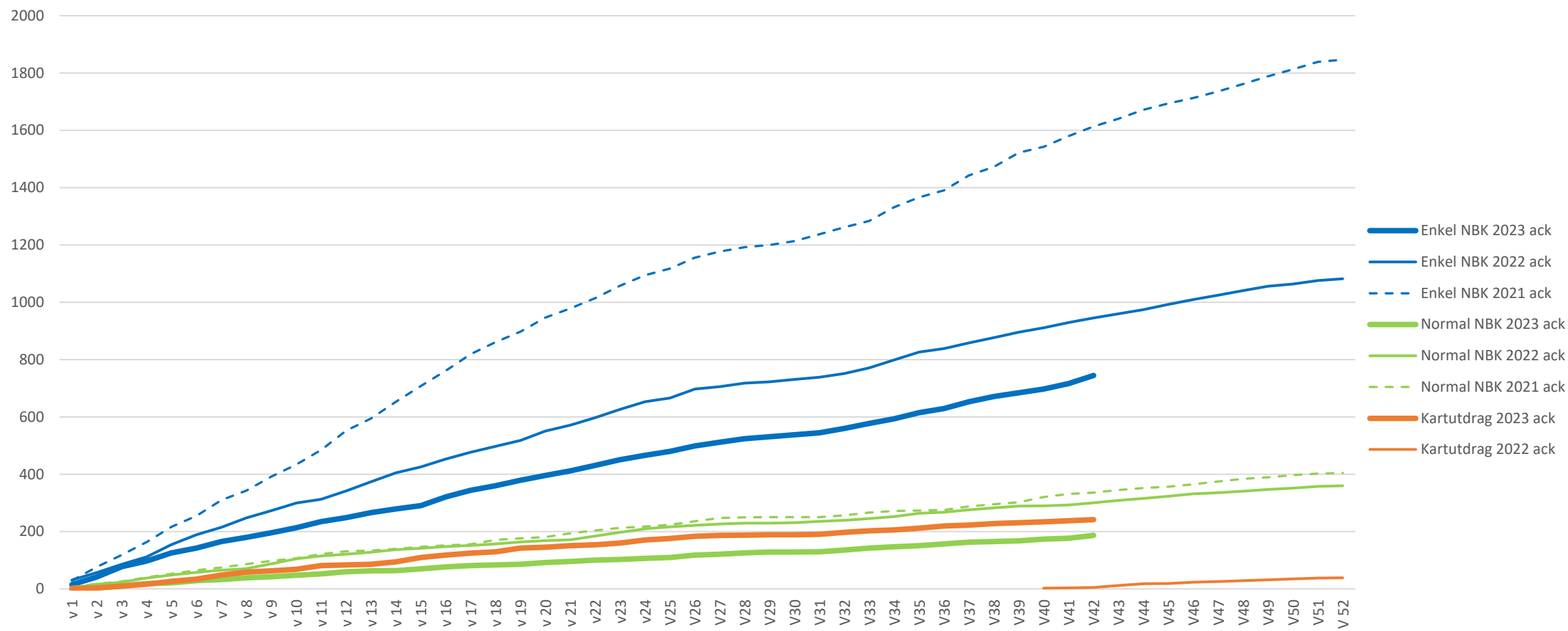
Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-10-24

Henrik Kant

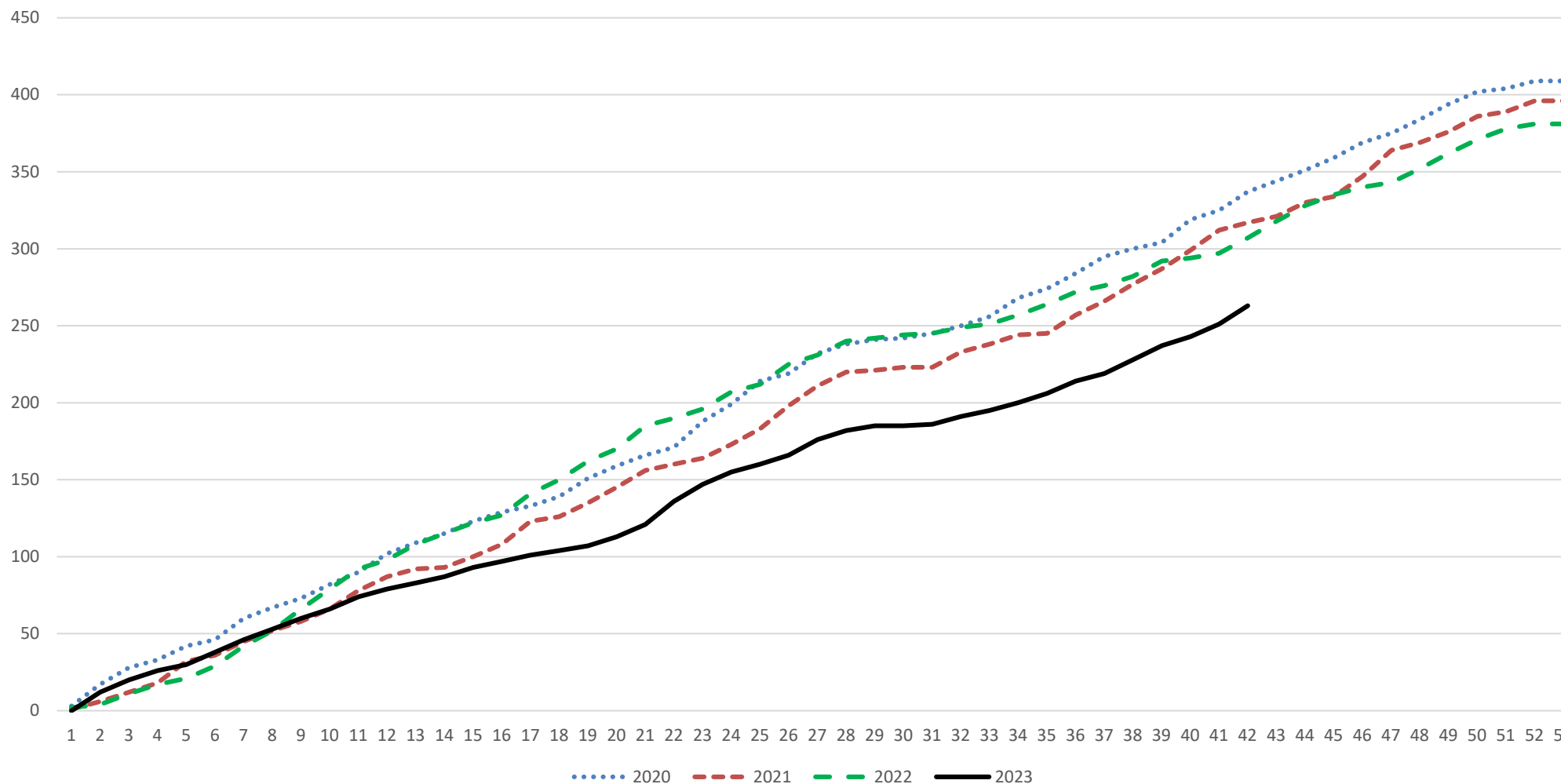


Läget

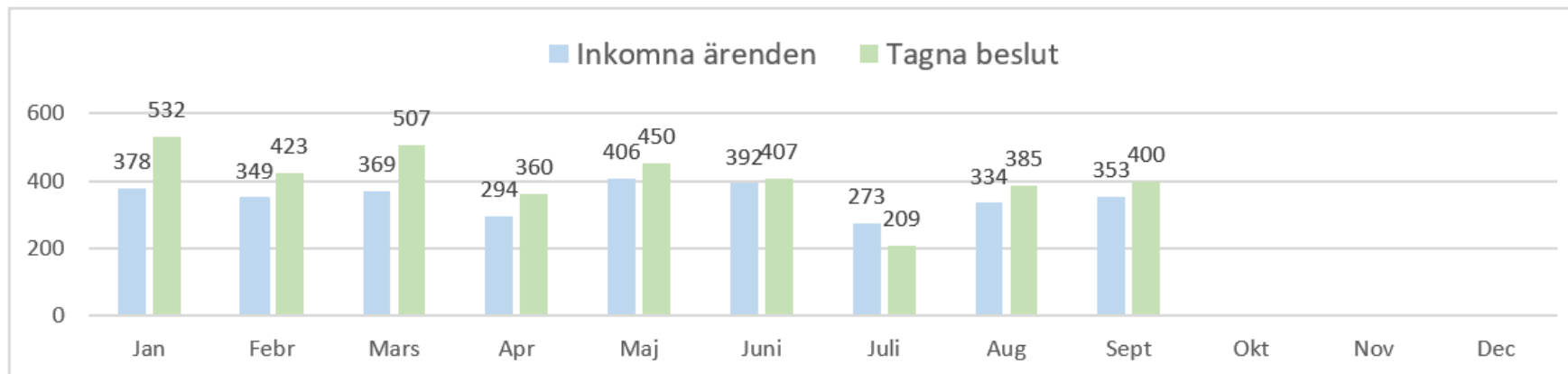
Antal inkomna beställningar nybyggnadskartor och kartutdrag, 2021-2023, veckovis ackumulerat



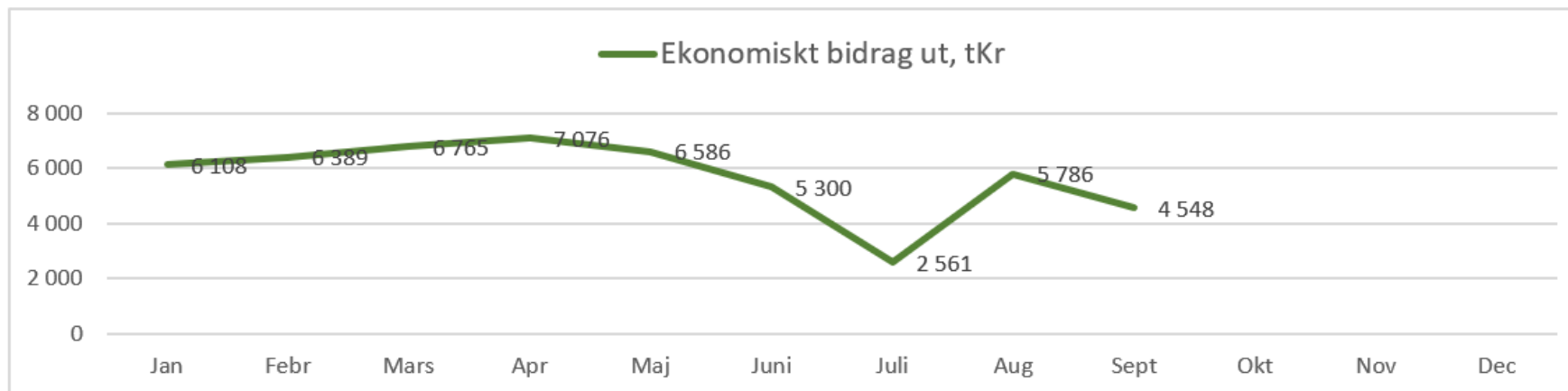
Lantmäteri, inkomna förrättningsärenden (ÄS IN) veckovis ackumulerat



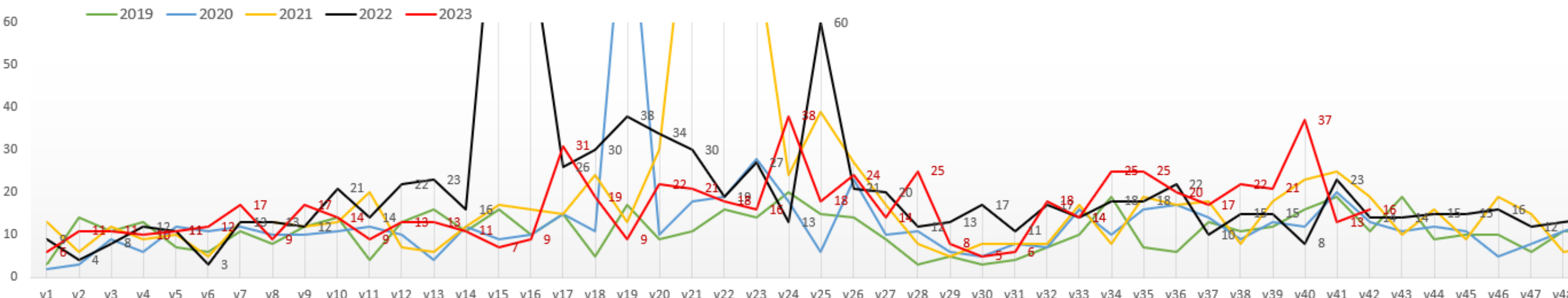
Månadssiffror för Bostadsanpassning



I dagsläget ca fyra månader innan man blir tilldelad handläggare. Kapar tiden successivt, om än något långsamt. Cirka 400 ärenden i kö.



Inkomna per vecka - Ärendetyp Tillsyn/EAH o Natur/strandskydd (ej hiss /OVK)



- Fortsatt högt inflöde av ärenden, ca 20/vecka
- Ofördelade ärenden ordinarie teamet:
 - 250 st
 - 70 "hissar"
 - 90 OVK

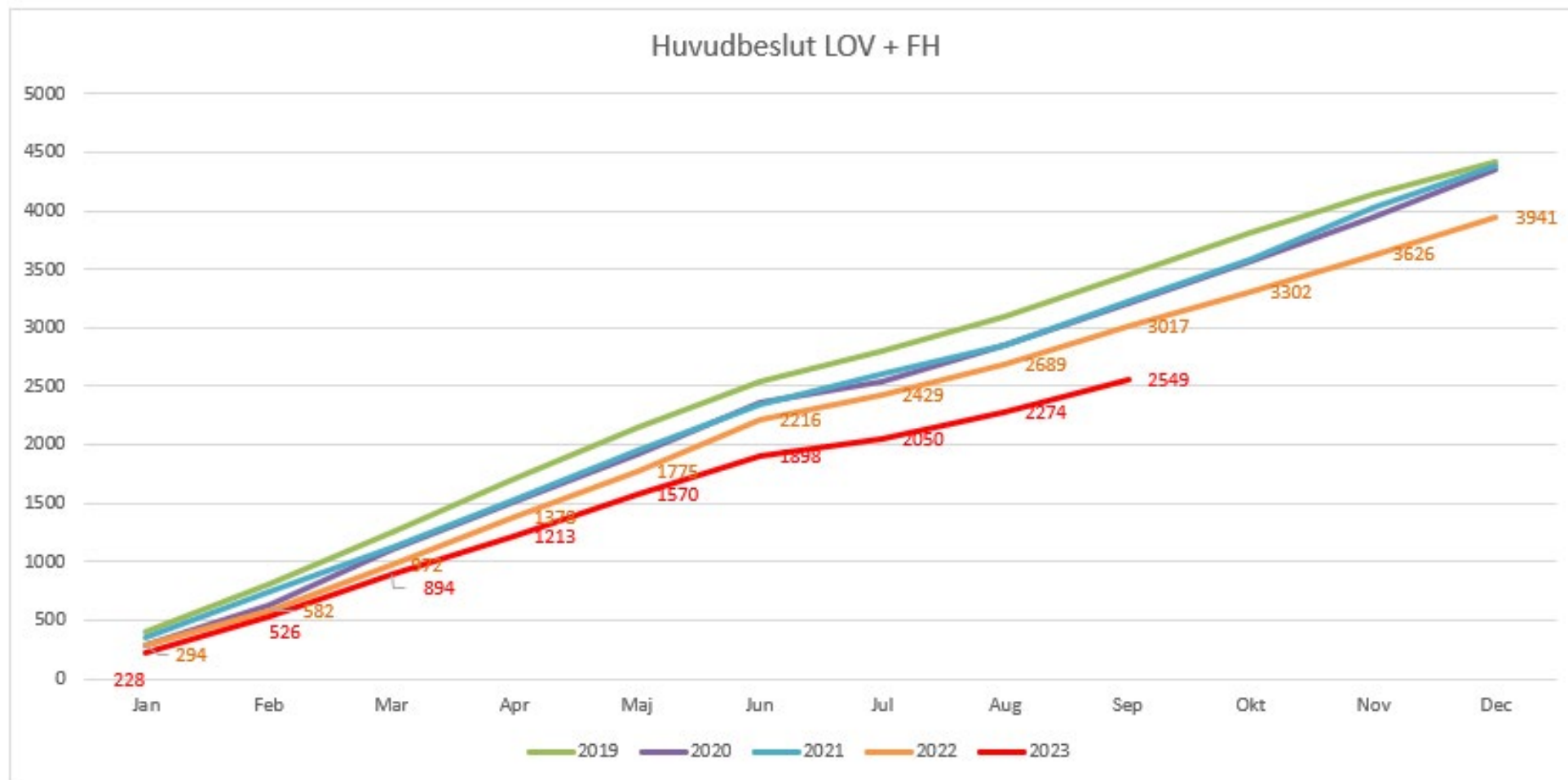
- Ärenden fara för liv och hälsa i princip i fas
- Hanterar övriga ärenden från februari 2023
- Alla ärenden i projekt tillsyn fördelade till handläggare

Beslut 2019 - 2023 enbart LOV+FH huvudbeslut

oavsett utfall dvs inkl. berörda avslag, avskrivningar etc



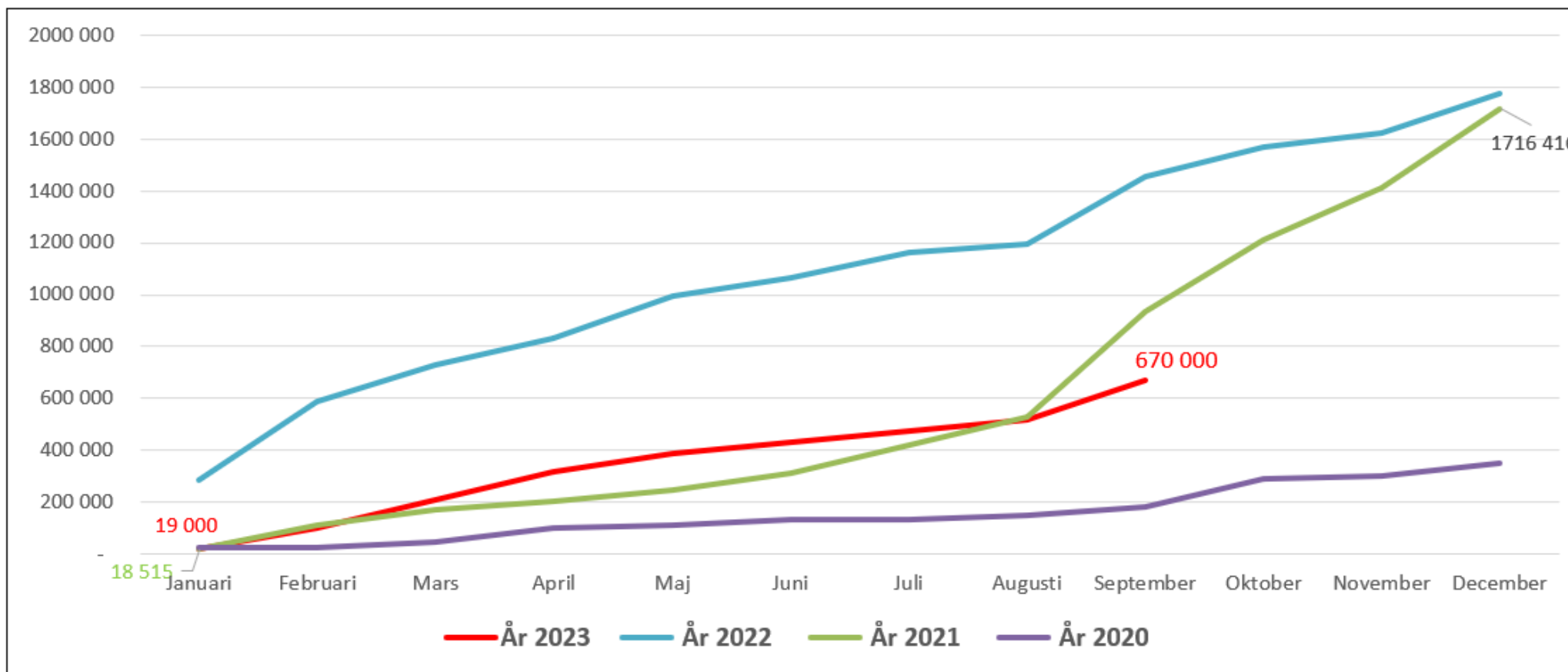
Göteborgs
Stad



Fortsatt 10% under
2022 innebär ett utfall
för året på cirka 3300
ärenden in.

Avgiftsreducerade ärenden

Redovisningen är inte stängd för månaden, men visar som det ser ut per idag.



Vidtagna åtgärder – Läget hösten 2023

- Inga vikarier eller ersättare inom taxefinansierad verksamhet.
 - Bygglovhandläggare, Byggnadsinspektörer, Bygglovkoordinatorer, Bygglovadministratörer
- Resurssamverkan inom avdelningen
 - Tillsyn och Bostadsanpassning
- Resurssamverkan inom förvaltningen
 - Detaljplan
 - Strategi & taktik
- Minimerat konsultanvändningen. Endast redan avropade kvar året ut.
- Fokus byggsanktionsavgifter för alla.

BL-
handläggare
-4,5

Inspektörer
-2

BL-
koord
-2

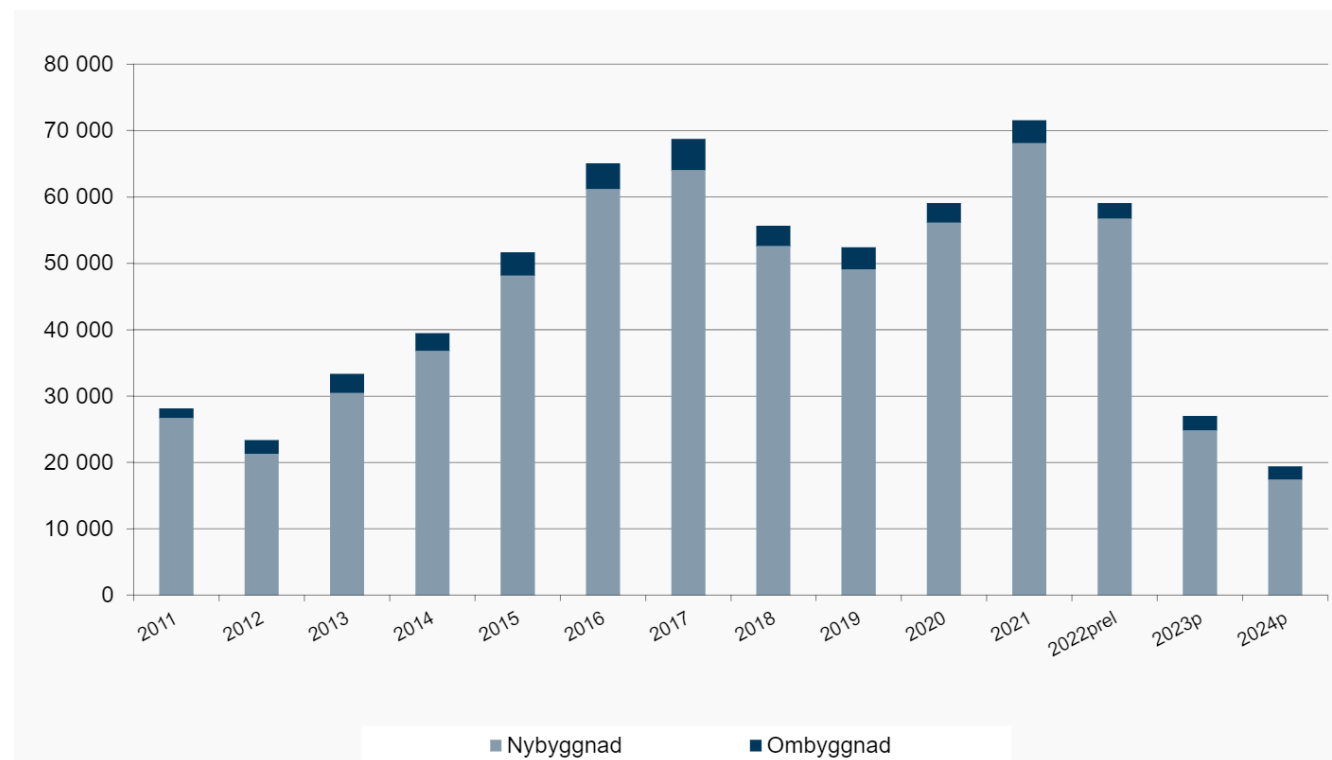
BL-
admin
-2

Boverkets prognos

Boverkets byggprognos revidering oktober 2023

Antalet påbörjade bostäder faller mycket kraftigt i år och takten faller ytterligare något nästa år. Färdigställda bostäder väntas nå en topp i år men takten förväntas falla snabbt framöver.

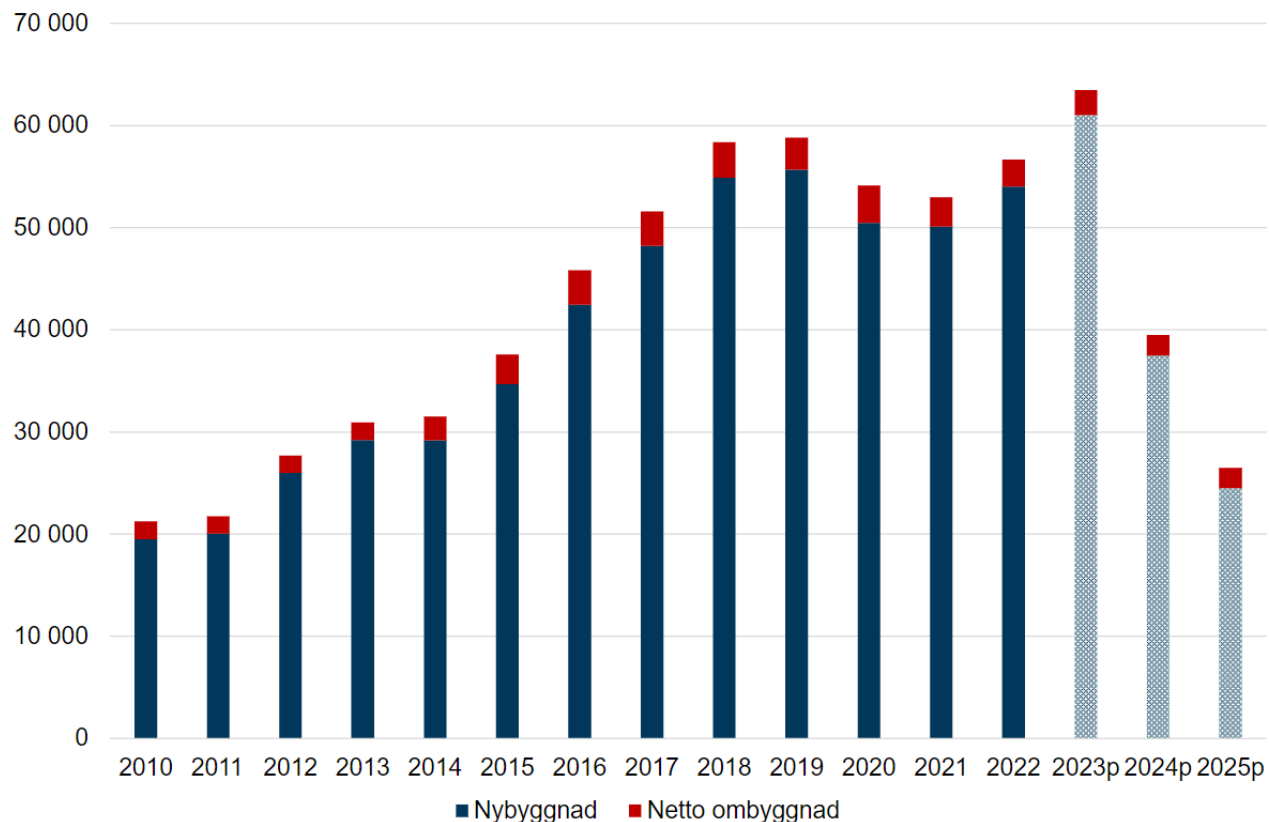
	2022	2023p	2024p
Nybyggnad flerbostadshus	44 100	19 000	12 500
varav bostadsrätt	16 200	6 000	3 500
varav hyresrätt	26 700	12 900	9 000
varav äganderätt	1 200	100	0
Nybyggnad småhus	12 600	6 000	5 000
Total nybyggnad	56 700	25 000	17 500
Nettotillskott genom ombyggnad	2 300	2 000	2 000
Totalt påbörjade bostäder	59 000	27 000	19 500



Boverkets prognos

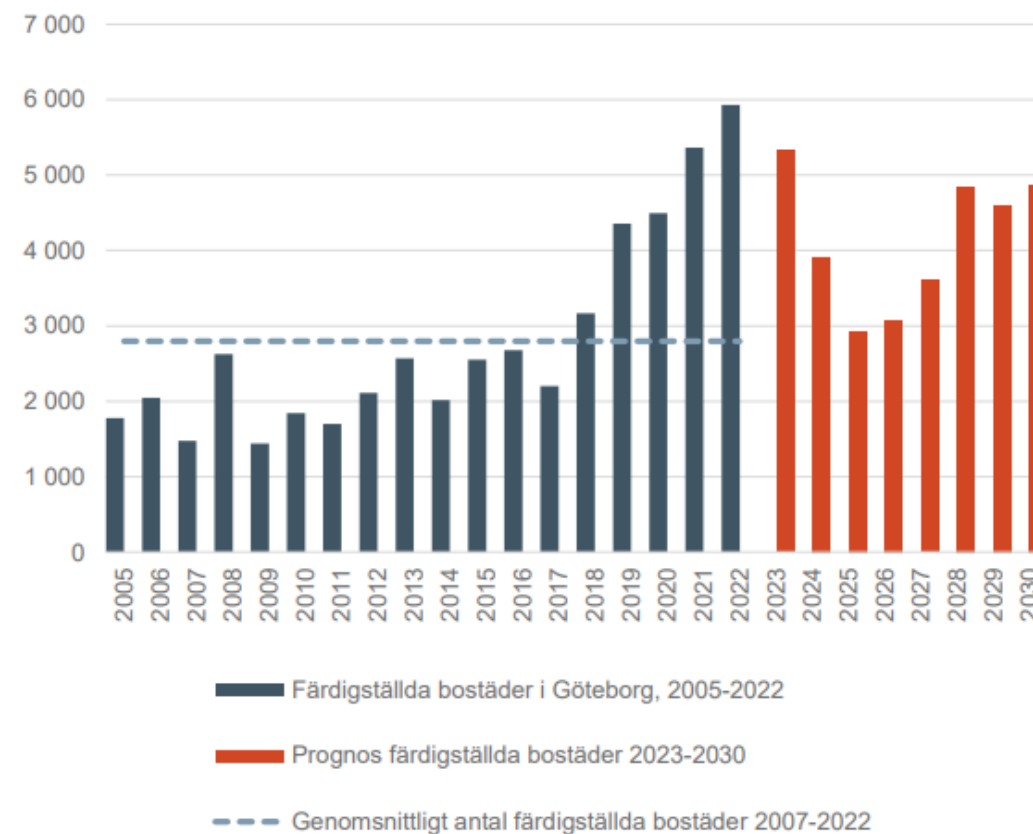
Färdigställda bostäder minskar snabbt efter 2023

Liknar stadens egen prognos



Figur 3. Antal färdigställda bostäder 2010 – 2022 samt Boverkets prognos 2023 – 2025. Källa: Boverket

Färdigställda bostäder i Göteborg, 2005-2022 samt prognos 2023-2030



Boverkets prognos avseende behov av bostäder

- Behov av 67 300 nya bostäder per år (verkar hamna på ca 20 000 per år)
- Behovet av nya bostäder fram till och med 2030 beräknas nu till cirka 538 000 med en ganska jämn fördelning av behovet över hela perioden, även om behoven är lite större inledningsvis för att sedan successivt avta (jämför med figur 1). Behovet över hela perioden beräknas till i genomsnitt 67 300 nya bostäder per år. Det är en ökning med sex procent jämfört med förra årets prognos.

Konjunktur

Nationellt ledtidsindex

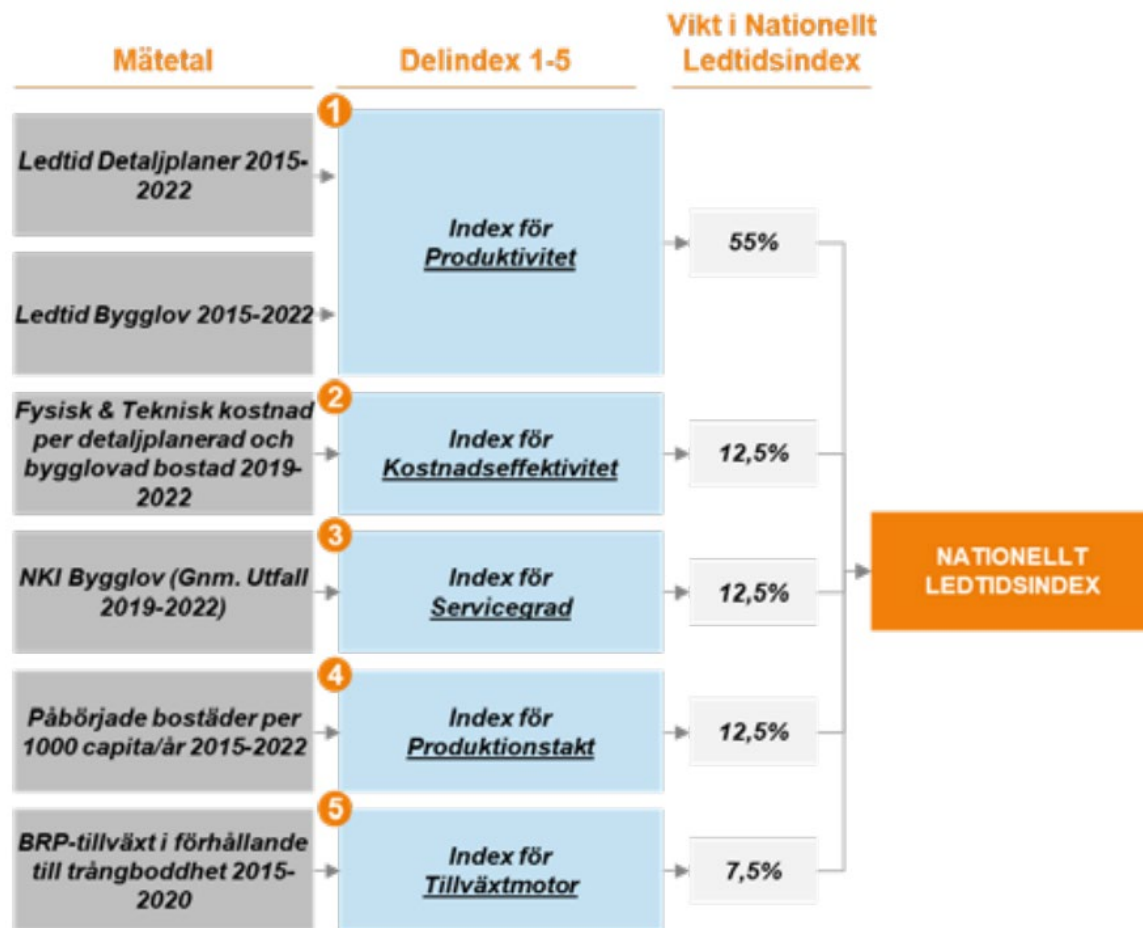
Nationellt ledtidsindex

Ett initiativ från Fastighetsägarna, Byggföretagen och Initiativet Bygg i tid
Mäter ledtider för detaljplaneprocesser och bygglovsprocesser.

Syfte

Det Nationella Ledtidsindexet ska reflektera kommunernas förmåga att snabbt och effektivt bedriva detaljplane- och bygglovsprocesser. Utgångspunkten har genomgående varit att skapa ett välunderbyggt och datadrivet index bortom kommuners egna kvalitativa självuppskattningar.

Nationellt ledtidsindex



Tolkning av index

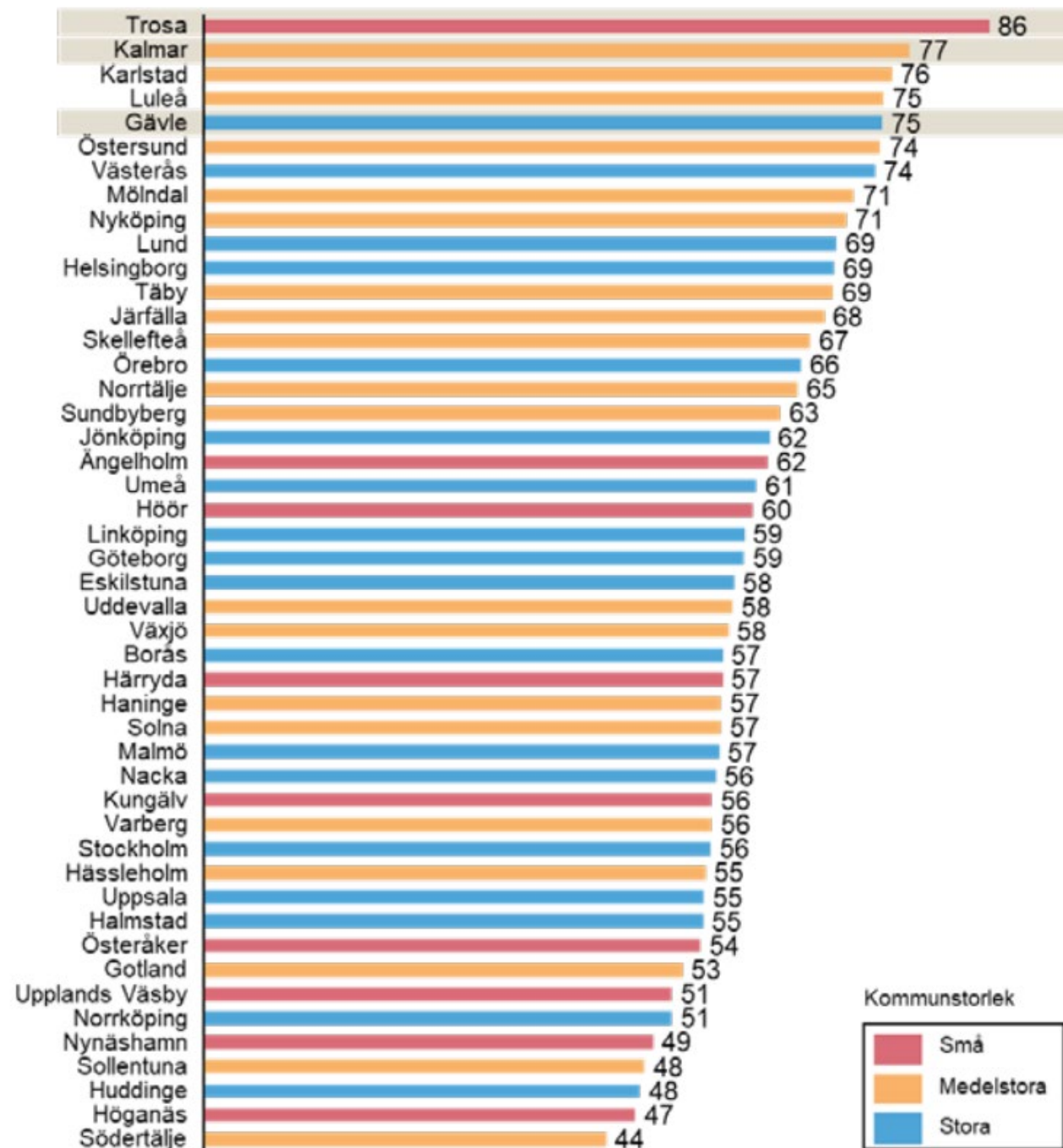
För varje delindex får kommunerna ett indexvärde mellan 0-100, där den kommun som presterat bäst tilldelas index 100. Resterande kommuner sätts i relation till denna kommuns värde. Samtliga 5 delindex vägs samman till ett totalt index: Nationellt Ledtidsindex

Totalindex

Göteborg hade inget
resultat på bygglov och är
därför ej med

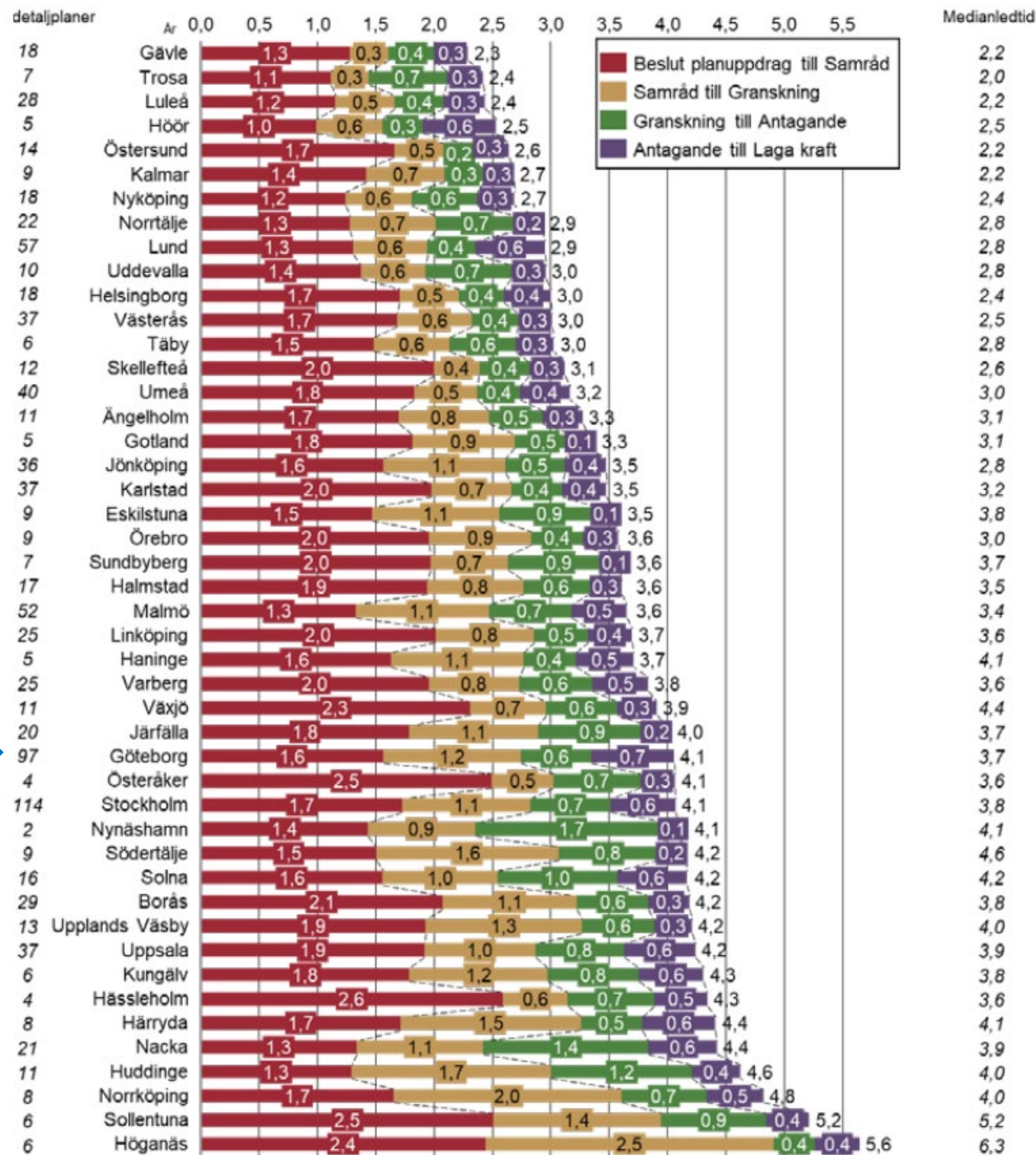


Göteborgs
Stad



Figur 2: Nationellt Ledtidsindex. Högsta möjliga index är 100.

Detaljplan



Göteborgs
Stad

Figur 10: Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för flerbostadshus ≥5 bostäder som vunnit laga kraft 2015-2022 (år). Inkluderar endast detaljplaner med fullständig information, dvs där samtliga behövda datum funnits med.

Kostnad per detaljplanerad bostad



Göteborgs
Stad



Kommun	Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (kr)	Kommun	Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (kr)
Karlstad	22 093	Örebro	75 800
Växjö	35 764	Ängelholm	81 898
Stockholm	36 724	Umeå	82 800
Göteborg	38 878	Östersund	84 453
Sundbyberg	39 346	Norrtälje	85 433
Solna	39 961	Höganäs	87 555
Järfälla	41 129	Borås	89 001
Lund	43 047	Nacka	92 826
Västerås	43 225	Hässleholm	110 588
Täby	43 392	Uppsala	113 609
Eskilstuna	45 394	Halmstad	118 648
Härryda	45 571	Norrköping	122 205
Trosa	53 174	Helsingborg	125 211
Nyköping	55 454	Nynäshamn	128 530
Linköping	57 929	Varberg	142 308
Jönköping	62 222	Upplands Väsby	142 792
Mölnadal	62 475	Haninge	143 355
Gävle	64 191	Österåker	156 156
Luleå	67 928	Uddevalla	158 388
Höör	69 713	Södertälje	171 908
Sollentuna	69 772	Malmö	174 126
Kalmar	71 322	Gotland	283 505
Kungälv	73 329	Värmdö	397 259
Skellefteå	74 157	Huddinge	505 629

Figur 13: Kostnader för fysisk planering, bygglovsverksamhet, teknisk verksamhet och markförsörjning inklusive reglerings- och saneringsfastigheter per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (tkr, 2019-2022). Se Appendix för

Slutsatser

1. Kommunens **arbetssätt** har stor inverkan på ledtider
2. **Lagstiftares** och **Länsstyrelsens krav** bidrar till ökade ledtider
3. Gemensamma åtgärder för **standardisering** och **informationsdelning** behövs

Slutsats 1: Kommunens arbetssätt har stor inverkan på ledtider

Det finns stora möjligheter för kommuner att själva påverka sina ledtider – exempelvis har tidig dialog med alla intressenter och kontinuerlig processförbättring visat sig positivt

Arbetssätt hos kommuner med korta och långa ledtider

Framgångsfaktorer i kommuner med korta ledtider

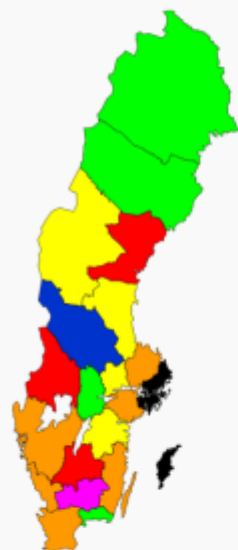
- 1. Tidig dialog och samarbete med intressenter**
- 2. Effektiva arbetsmetoder och processförbättringar**
- 3. Handläggarsenioritet och resursallokering**

Problemområden i kommuner med långa ledtider

- Ineffektiva processer**
- Avsaknad av strategi för att korta ledtider**
- Stor mängd överklaganden**
- Otillräckligt samarbete mellan enheterna**
- Svårighet i tolkning av lagstiftning**

SKR har kartlagt utredningsgrad per län. Fler utredningar skapar längre ledtider

Ledtid utifrån mängden utredningar per län



Mängden utredningar beror på komplexiteten i projektet, exempelvis gällande artskyddsfrågor och/eller hög grad av existerande bebyggelse.

2015-2022; Viktad genomsnittlig ledtid i detaljplaner per län och antal utredningar (år)

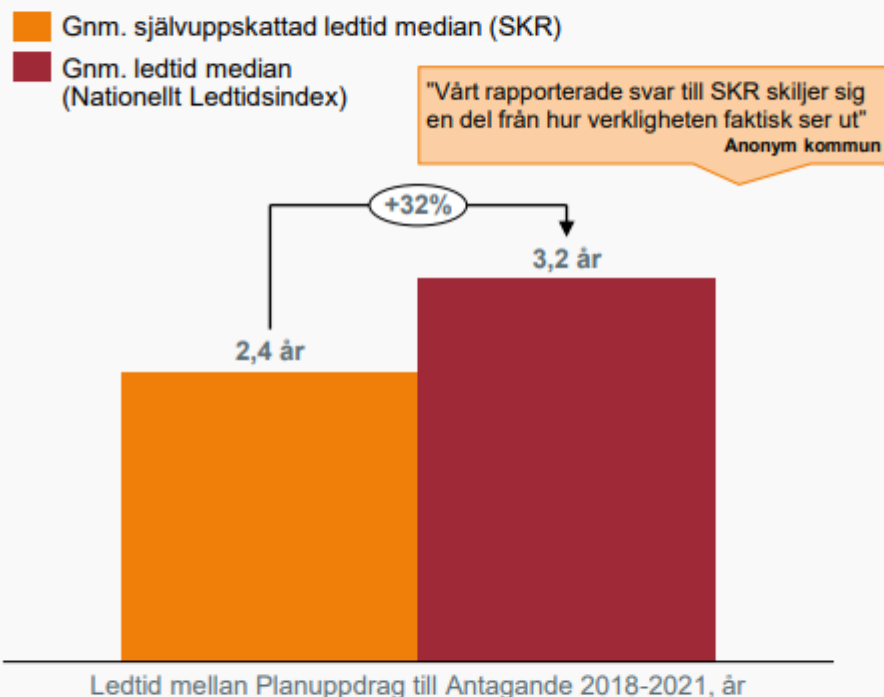
Antal analyserade detaljplaner

Län med 4-5 utredningar	3,0 år	89
Län med 5-6 utredningar	3,1 år	102
Län med 6-7 utredningar	3,7 år	425
Län med 7-8 utredningar	3,5 år	73
Län med 8-10 utredningar	4,0 år	261

Det finns ett tydligt samband mellan antalet utredningar och de genomsnittliga ledtiderna inom länen, vilka skiljer sig markant länen emellan. Här har Länsstyrelserna en viktig roll i att inte skapa en utredningsinflation och endast kräva nödvändiga utredningar

Förslag på ambitionsnivå är 2,5 års ledtid i detaljplaneprocessen. Fyra förslag på vägen

Möjliga åtgärder



Förslag på åtgärder

- 1. Standardisering:** Ökad grad av standardisering av begrepp, mallar och format för att få ett mer heltäckande och standardiserat nationellt informationsunderlag som möjliggör förbättringsarbete
- 2. Möjlighetsinspiration:** Ledtidsindex, dess delkomponenter samt framgångsrika kommuners arbetssätt görs tillgängligt som inspiration till flera kommuner för att underlätta debatt och förbättringsarbete
- 3. Förbättringsambition:** Att kommuner och involverade intressenter beslutar om tydliga utvecklingsmål och utarbetar förbättringsstrategier
- 4. Bättre förutsättningar:** Inflation i utredningar och överklaganden har ett tydligt samband med längre ledtider. Frågor runt samspel mellan PBL och Miljöbalken tar också mycket tid

Idag:
4,5 år

Mål:
2,5 år

Arbetet med att förkorta ledtider kräver insatser av samtliga intressenter i värdekedjan, inte enbart kommunerna – exempelvis skulle Boverket kunna ta ansvar för en ökad standardisering och att skapa ett utökat informationsunderlag

Avenyn

Avenyprojektet

KF uppdrag i budget 2021.

Ekonomi

Enligt uppdraget 300 Mkr där staden står för 150 Mkr och där 150 Mkr skall finansieras av gatans fastighetsägare.

117 Mkr i stadsmiljöförvaltningens budget för att upprusta Götaplatsen och Avenyn

Total budget 417 Mkr

Upparbetat ca 8 Mkr för genomförandestudie och arkitekttävling som samfinansierats

Tidplan (ursprunglig)

2021 projektstart

2022-2023 Tävling och genomförandestudie

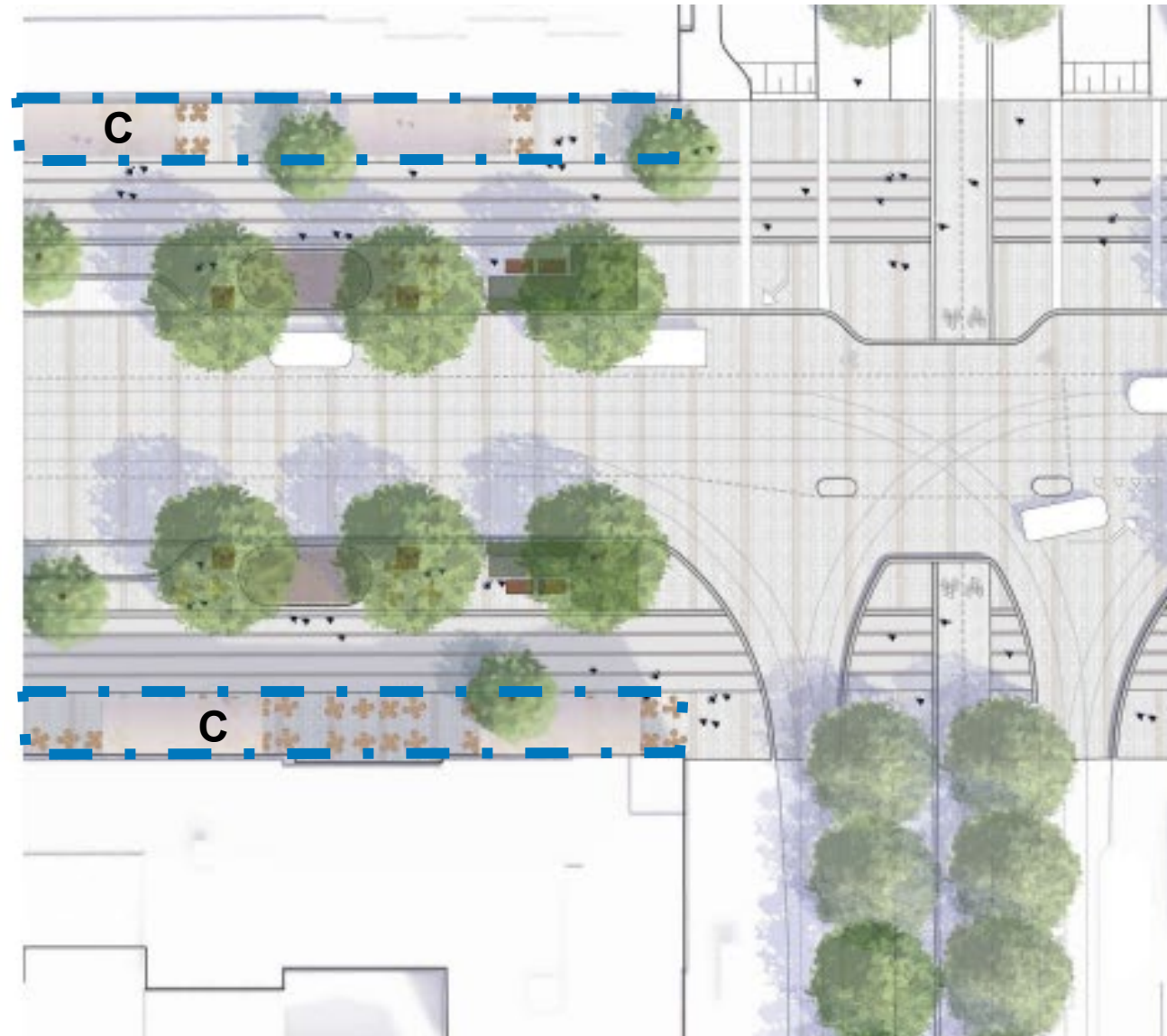
2024-2026 Projektering och genomförande

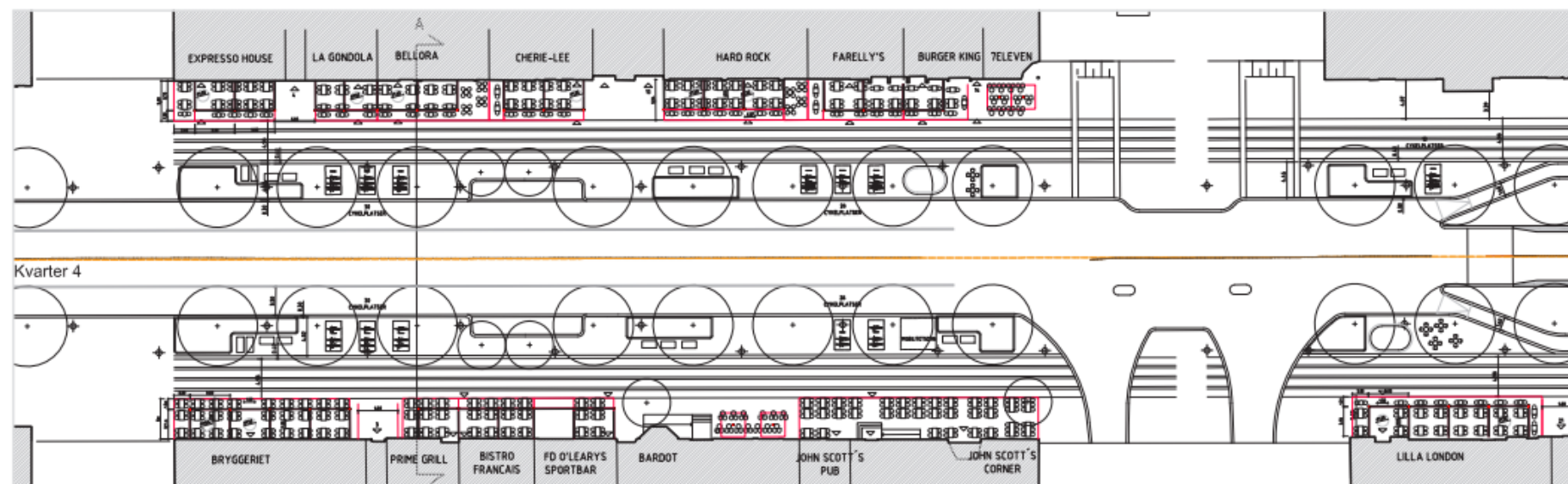
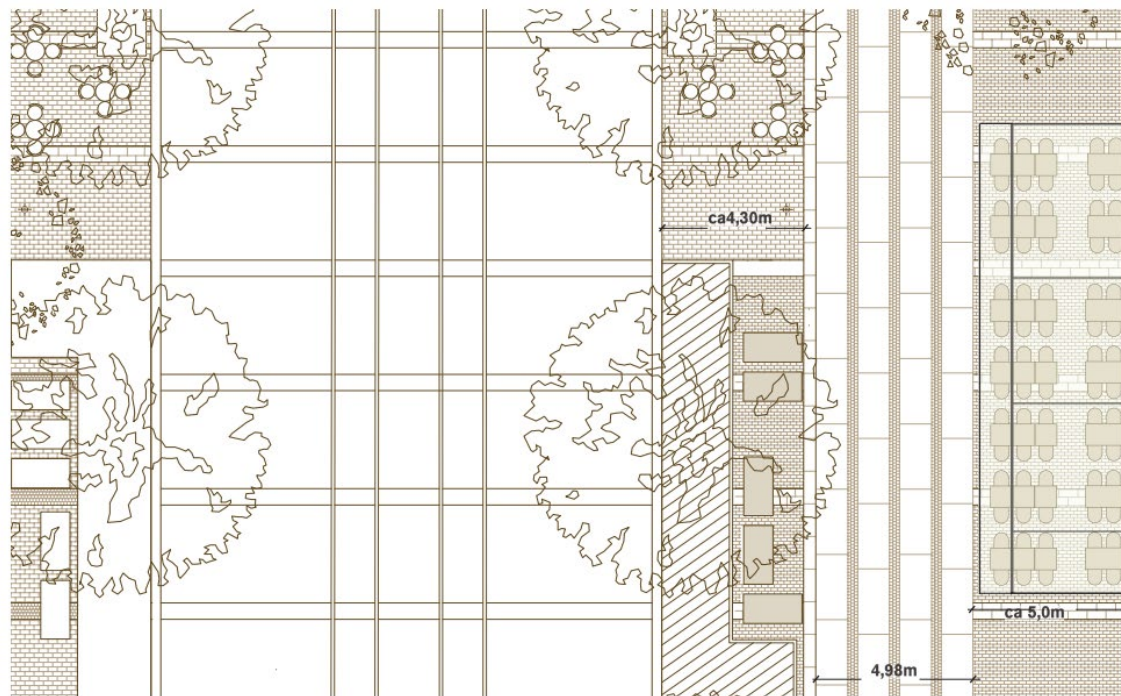
Avenyprojektet - nuläge

Staden är beredd att gå vidare med projektering och utförande

Fastighetsägarna vill föra de går vidare ha en detaljplan för byggrätter för paviljonger som kan stå året runt på kommunal kvartersmark. (idag finns endast möjlighet att ha tidsbegränsade bygglov eller säsongsbygglov för uteserveringar)

Staden ser det inte som en nödvändighet att ha en detaljplan för att genomföra projektet i sig





Avenyprojektet

Alternativ som diskuteras i styrgrupp/förhandlingsgrupp

Att gå vidare med projektering och genomförande utan motfinansiering anses vara att ta en för stor kommunal risk. Investeringsmedel finns hos stadsmiljönämnden.

Alternativ

1. Då vi inte får finansiering avbrytes projektet då medfinansiering inte kan fås. Genomförs i de delar som det finns finansiering till (Götaplatsen 117 Mkr) och nominering för genomförande av resterande del med enbart kommunala medel görs. Ingen detaljplan genomförs
2. Projektet pausas och detaljplan genomförs. Projektering och genomförande sker om 2-3 år när nytt finansieringsavtal kan tecknas.
3.

Hyresundantaget

Hyresundantag i LOU

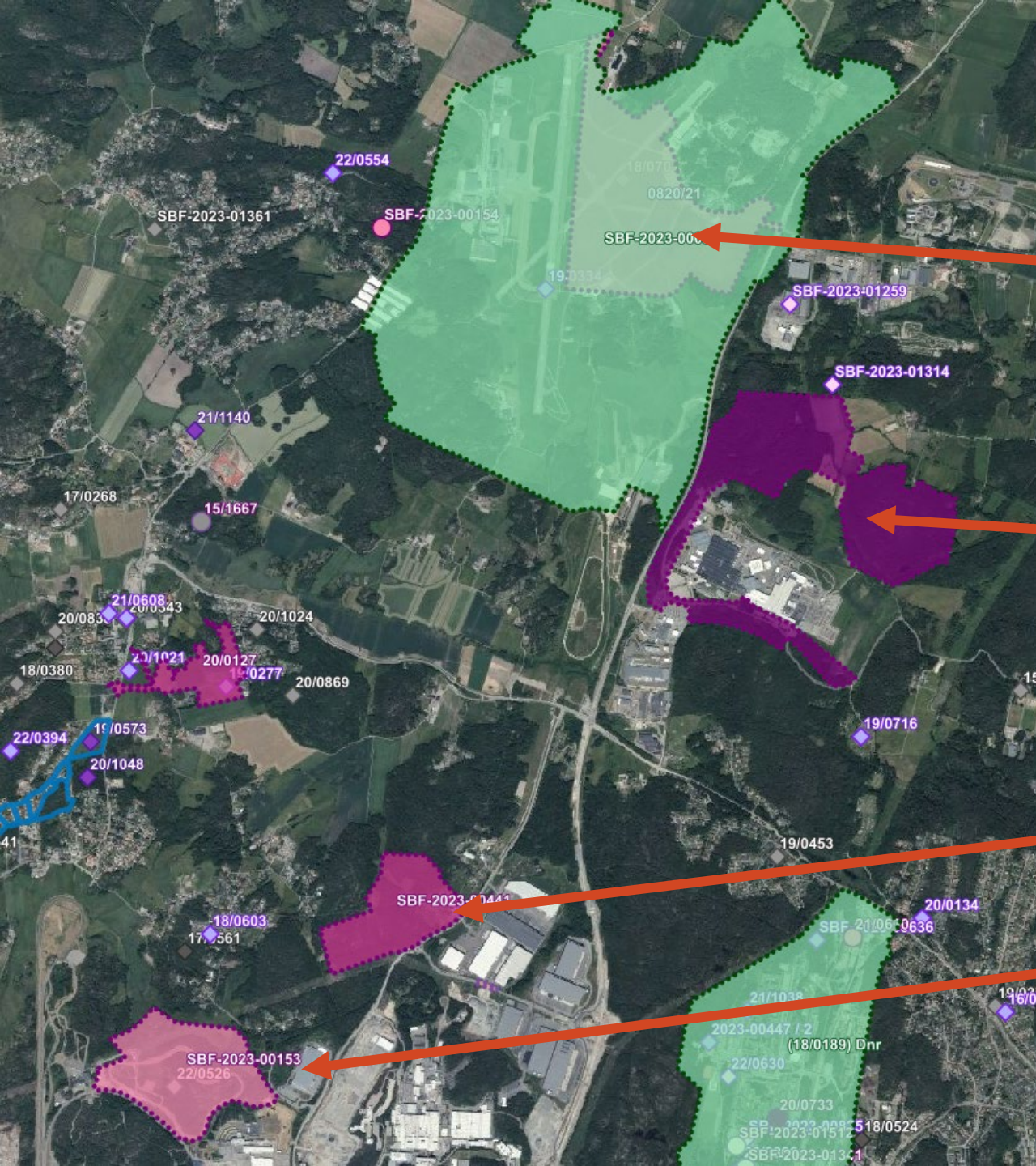
Enligt nya riktlinjer kring tillämpning av hyresundantag i LOU kan inte Göteborgs Stad ge i uppdrag att låta bygga en skola eller uttrycka önskemål om utformning för att sedan hyra den.

Påverkar detaljplanerna i Backaplan och i Kv Gösen och förskjuter detaljplanearbetet i tid.



Etableringar

Etableringar



Program och DP1 Säve

AB Volvo Tuve

Livsmedelslogistik Sörred

Plot B Volvo Cars

Polestars etablering

Polestar detaljplanering

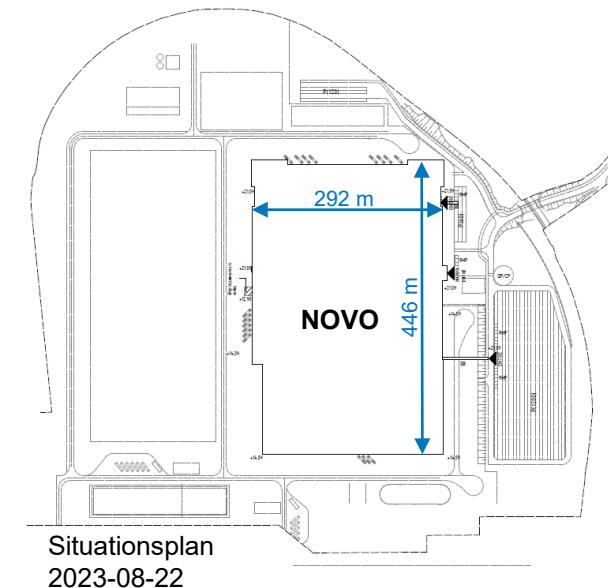
- **Ekonomi** - Ny prognos har gjorts för resterande del av 2023, efter utfall t.o.m. september. Intäkten för SBF:s handläggningstimmar bedöms öka med ca 220 timmar jämfört med basplan. Utfall t.o.m. september inkl. ny prognos 2023 samt motiv till detta har kommunicerats med Polestar.
- **Tid- och leveransplan** – Resultat av utredningar börjar nu att levereras. Vi kan se att en del resultat innebär bearbetning av utformningsförslaget. Iterering mellan utformningsförslag och olika beräkningar krävs. Bedömning av arbetets omfattning och eventuell påverkan på tidplan kommer att bedömas tillsammans med exploitör (deras arkitekt och projektledning) under kommande vecka.
- **Frågor som kan påverka tidplan (samrådsskede):**
 - Bearbetning av utformningsförslag utifrån buller, lokalklimat och stadsbild
 - Tillgång till ytor under bron (påverkar utformning av kvarter)
- **Aktuella frågor där diskussion/arbete krävs för samsyn:**
 - **Tillgång till ytor under bron (påverkar utformning av kvarter).**
 - **Utformning av byggnadsvolym och -höjd samt dess påverkan på stadsbilden** – Analysarbete inom förvaltningen pågår. I detta arbete tittar vi dels på volymerna i förhållande till den större skalan med bron, älvrummet och bebyggelsen i anslutning till bron söder om älven, dels på hur volymerna kan komma att förhålla sig till kommande bebyggelse inom Frihamnen. Ett led i analysarbetet är bl.a. intern diskussion och förankring. Förslag till volymer lyftes till avdelningsledningen (ALG) 19/10. ALG uttryckte en stark oro kring volymernas storlek och påverkan på stadsbilden i de olika skalorna. Vi behöver nu arbeta vidare med fasadutformning och ev. modellering av volymerna, för att förvaltningen ska kunna se och ta ställning till volymernas påverkan på både stadsbild och närområdet. Detta krav kommer att tas upp med arkitekterna på nästa veckas arbetsgruppsmöte.
 - **Frågor som kvarstår sedan föregående lägesrapport och där arbete pågår** – Parkering och p-tal samt reglering av passage/plats mellan byggnadskropparna.

Kommande bygglovsärende

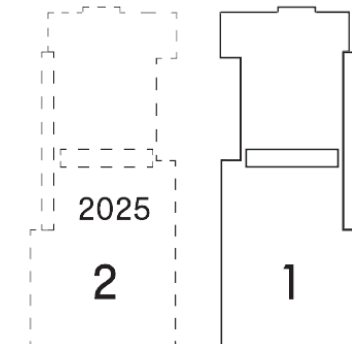
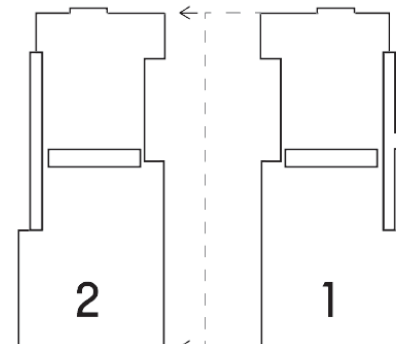
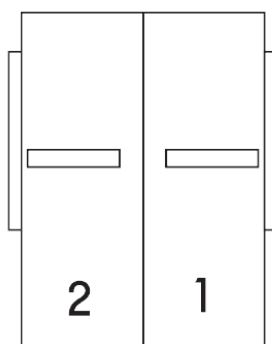
Bygglov för batterifabrik, NOVO, Sörred 15:7

Ändrad utformning

- Industri för tillverkning och utveckling av batterier för fordonsindustrin
- Bygglov beviljat av SBN 2023-08-22 för stomme och skal för en byggnad med två fabriker under ett tak
- Markåtgärder påbörjade
- Grundläggning planeras byggstarta i december



- NOVO kommer att vilja dela upp i två separata byggnader. Ger förenklad logistik, produktion och försörjning.
- Förutsätter nytt bygglov
- Handläggning av bygglov block 1 påbörjad i oktober
- Till SBN för beslut i december eller januari
- Byggstart grund kan hanteras på delegation



FÖRE - TVÅ FABRIKER UNDER ETT TAK

- Gemensam inlast
- Personaleintréer från öster
- Gemensam logistik och försörjning

SEPARERING - TVÅ FRISTÅENDE BYGGNADER

- Block 2 flyttas väster ut

NU - TVÅ PROJEKT

- Samma struktur och funktion
- Förenkling av logistik, produktion och försörjning
- Block 2 senareläggs
- Endast Block 1 i detta bygglov
- Block 1 & 2 oberoende av varandra

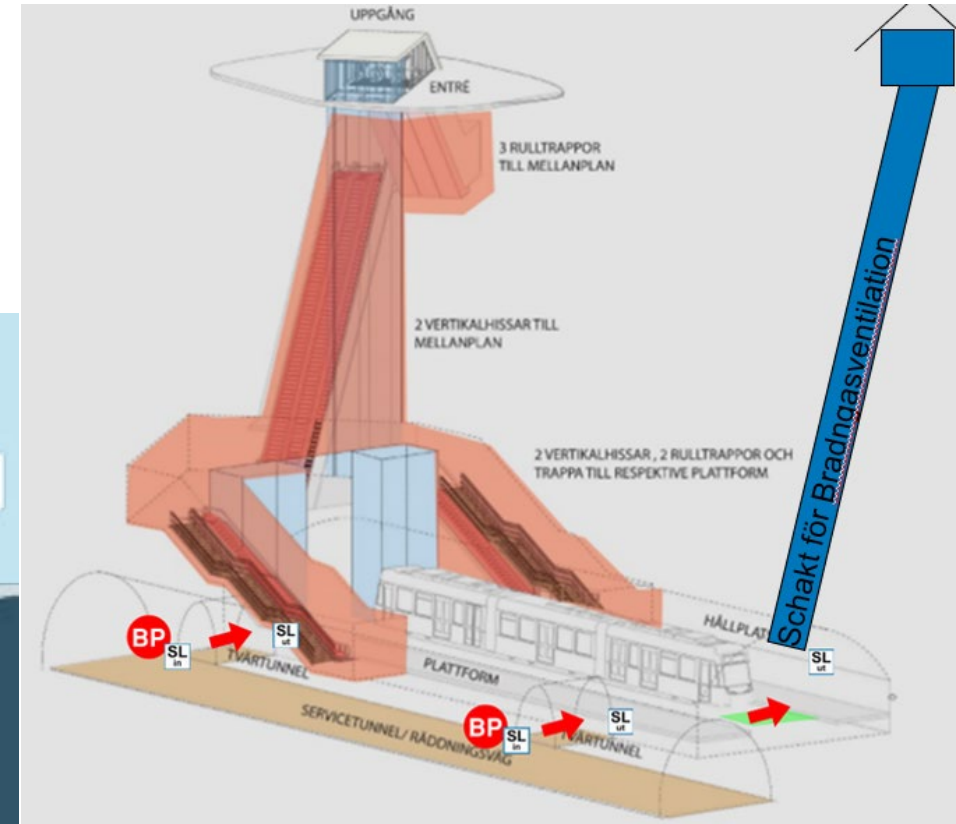
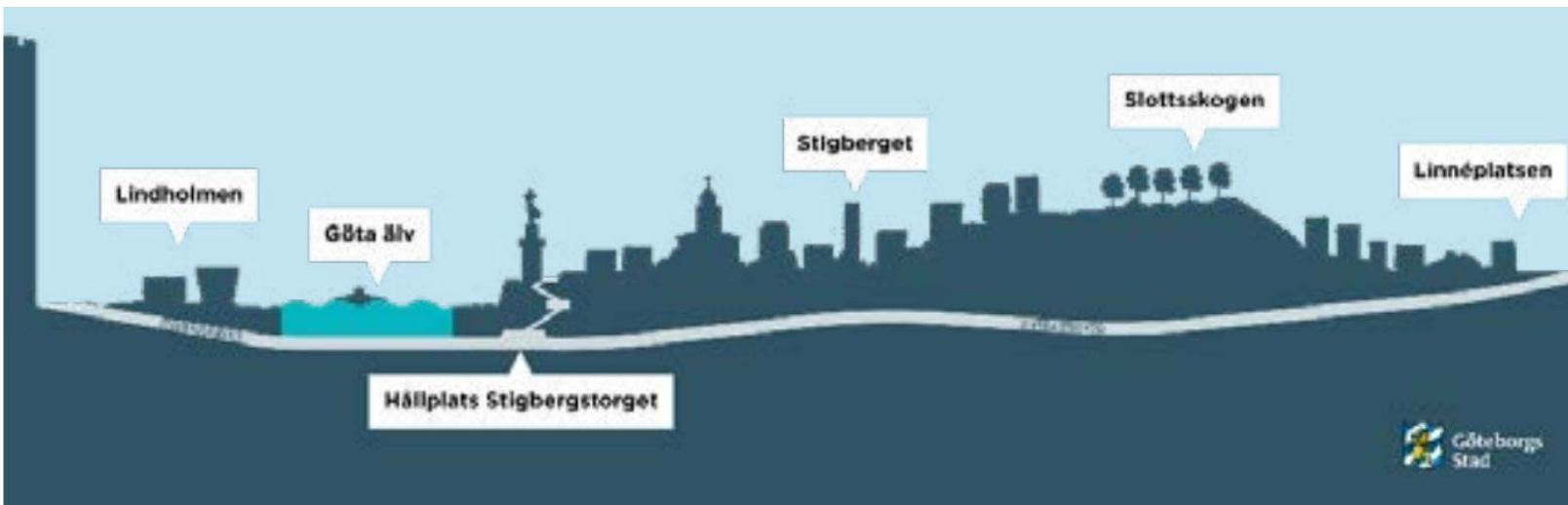
Lindholmsförbindelsen

Räddningstjänsten

Lindholmsförbindelsen

Räddningstjänsten har synpunkter på hur räddningstjänst skall kunna bedrivas på ett effektivt sätt i tunnelanläggningen.

- Möjlighet till **självutrymning**
- Möjlighet att genomföra **räddningsinsats** - inga förväntningar
- **Riskerna ska vara acceptabla** för personer som nyttjar Lindholmsförbindelsen



Utfasning av stadsmiljöavtal

Stadsmiljöavtal



Stöd till kollektivtrafik-, cykel- och godsinvesteringar



Kommuner och regioner kan ansöka



50 procent av produktionskostnaderna i bidrag



1 miljard kronor per år 2022–2027 i Nationell plan (Trafikverket)



Kräver motprestationer



Årligt ansökningsförfarande

Åtta medfinansieringsbeslut

- Stadsmiljöavtalet startade 2015
- Göteborg har ingått åtta avtal
 - 350 miljoner kronor
 - 22 åtgärder (Svingeln, Engelbrektslänken, hållplatsförlängning, likriktarstationer, Cykelgarage Haga och 17 cykelvägar)
 - 50 motprestationer



Inga fler utlysningar

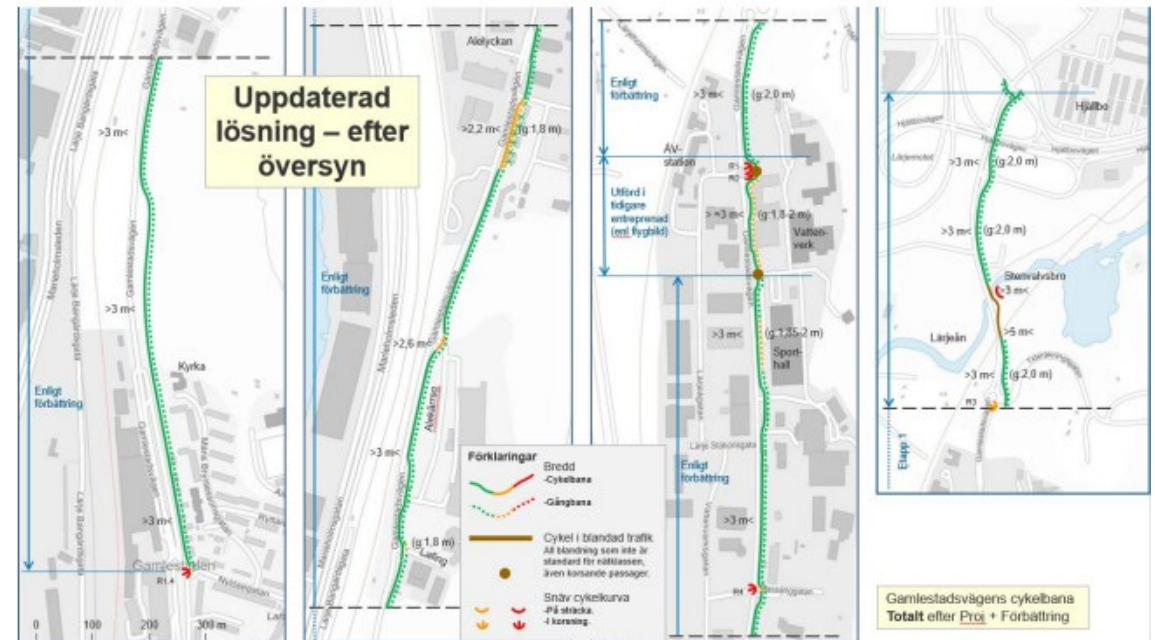
Budgetpropositionen
anger en utfasning

Ingångna avtal
gäller

"Regeringen avser att fasa ut stadsmiljöavtalen för att finansiera andra satsningar. Utfasningen sker genom att inga nya ansökningar beviljas, se även utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik."

Innebörd för Göteborg

- Arbete för att identifiera åtgärder för ny ansökan pågick augusti-september
- En tidig bedömning av potentiellt innehåll i ansökan var 7 åtgärder för totalt cirka 250 miljoner kronor, bland annat
 - Spåråtgärder Varmfrontsgatan
 - Spåråtgärder Komettorget
 - Gamlestadsvägen, Slakthusgatan-Hjällbo
- "Kapacitetsförstärkning av spårvägsnätet för längre spårvagnar" i det återstående spårvägsnätet var lämpad för stadsmiljöavtal
- Möjlighet till medfinansiering bedöms nu främst finnas inom Regional plan, men betydligt lägre belopp avsatta



Miljörabatt i taxa

Uppdrag från KS

- Ta fram en modell för taxorna som innebär en miljörabatt för bygglovs- och startavgifter för nyproducerade hus.
- Jmf. Lerums modell

Lerums modell

- Tar inte betalt för solceller
- Värmer man huset med biobränsle alt. via solceller, kan man få upp till 50% rabatt. Men då ska även hälften av beräknad hushålls- fastighetsel tillgodses med förnybar el från fastigheten.
- Täcker man taket med växtlighet eller bygger enl. någon typ av miljöcertifieringssystem exv. Miljöbyggnad eller Breem kan man få ytterligare 10% rabatt.
- För att få sänkt avgift behöver man ha fått **energi- och klimatrådgivning** genom Lerums kommun i samband med ansökan om bygglov.
- Kostanden har tagits igen på att de har haft högre ärendeinflöde och därmed högre intäkter fram till nu. Framför allt är det solcellsärenden det handlat om.

Passar det Göteborg

- Bygglov är taxefinansierat, ska rabatt ges för en åtgärd får den tas igen på annan åtgärd, följer det likställighetsprincipen?
- Lerum har tagit med fastighetsel, vilket inte ingår i PBL. Kan det innebära särkrav?
- Våra energirådgivare finns på miljöförvaltningen, och jobbar idag med att svara på frågor om energiförbättringar i bef. byggnader

Andra möjligheter

- Kan vi nyttja de möjligheter som redan finns och göra det enkelt
- Energideklarationens redovisning av specifik energiförbrukning visar tydligt om byggnaden är energisnålare än vad BBR anger. Energideklaration ska lämnas in senast två år efter slutbesked.
- (Idag finns krav på klimatdeklaration på vissa byggnader, men inga krav på värden, utan bara att det ska vara utfört, så i dagsläget är det inte ett bra alternativ.)
- Solceller är tydligt och ger "miljövänlig" el till byggnaden.
- Gröna tak hjälper till att ta hand om dagvattnet.

Slutsats

- Ingen reduktion utan ansökan om bidrag efter färdigställande till följande:
 - Byggnader med x% lägre energiförbrukning än BBR-kravet
 - Solceller
 - Gröna tak

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Henrik Kant

henrik.kant@stadsbyggnad.goteborg.se

