



Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling

Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling

Bilagan är en sammanställning över ett antal mått för sammanhållen stadsutveckling. Indelningen utgår från de fyra olika skedena i stadsutvecklingen. Tonvikten på måtten är olika typer av leveranser. Måtten utgår från befintliga mått och avser endast utfall 2023 och 2024.

Gemensam
prioritering



Analysera och planera
stadsutveckling

Överens om
utbyggnad



Planera
utbyggnad

Genomföra
utbyggnad

Återkoppling
vilja/behov



Underhålla, förvalta och
utveckla utbyggd stad



Överlämning
förvaltning

Stadsutvecklingens fyra skeden

Skedena kan förstås som fyra faser som en specifik idé/ett projekt flödar genom. Det är samtidigt fyra ständigt pågående skeden som sker parallellt med varandra: från vilja och behov till förvaltning och utveckling av vår byggda stad.

Analysera och planera stadsutveckling

Analysera och planera stadsutveckling handlar om att skapa en långsiktig inriktning för stadens markanvändning baserat på politisk vilja och stadens behov.

Under året har uppföljningen av stadens översiktsplan lett fram till planeringsstrategi för hur staden ska arbeta för att säkerställa en aktuell översiktlig planering genom tematiska och geografiska ändringar. Kommunfullmäktige antog strategin i juni och i december fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om gemensamt samråd för samtliga förslag till ändringar av översiktsplanen.

Kommunen äger totalt 25 000 hektar mark, av dessa är 250 hektar mark sådan där den slutliga användningen inte är fastställd inom översiktsplanenens utredningsområde. Under 2024 ökade stadens markägande med 30 hektar inom området.

Stadens översiktsplan delas upp i geografisk indelning; inner-, mellan- och ytterstaden. Drygt hälften av antalet av de lagakraftvunna detaljplanerna är med bostadsinnehåll där majoriteten, knappt tusen bostäder, ligger i området innerstaden.

Utfallets relation till stadens intentioner i översiktsplanen följs upp separat och delges stadsbyggnadsnämnden i april.

Markinnehav (hektar)	2023	2024
Stadens totala markinnehav	25 000	25 000
Kommunägd mark där slutlig användning inte är fastställd inom översiktsplanen utredningsområde	220	250

Lagakraftvunna detaljplaner (antal)	2023	2024
Innerstaden	5	5
Mellanstaden	7	7
Ytterstaden	6	2

Planera utbyggnad

Planera utbyggnad syftar till att driva projektutveckling utifrån stadens långsiktig inriktning, styrande dokument och taktiska beslut samt att säkerställa ekonomi och genomförbarhet. I detta skede provas också markanvändning och bygglov.

Markanvisningar

Under 2024 har sex markanvisningar genomförts vilket är historiskt sett få. Markanvisningarna har innehållit 550 bostäder med fördelningen 190 hyresrätter, 260 bostadsrätter och 100 småhus. I hyresrätterna ingår 150 studentbostäder.

Detaljplanering

Totalt startade staden 30 detaljplaner under året. Av dessa kommer merparten från startplanen 2024, endast ett fåtal andra planer har startat under året. Bedömningen är att antalet startade detaljplaner är rätt utifrån vad stadens som helhet har resurser att hantera.

Bygglov

Trenden under de senaste åren är att antalet ansökningar om bygglov minskar, så även mellan 2023 och 2024. Detta beror på konjunkturläget där färre byggprojekt startas.

Exploateringsekonomi i balans

Kommunfullmäktiges resultatmål om att exploateringsökonomi ska vara i balans under en rullande 10-årsperiod är uppfyllt. På sikt kan hög kostnadsutveckling, marknadsläget samt framskjutna försäljningar påverka målet.

Mått inom planerad utbyggnad (antal)	2023	2024
Markanvisningar	10	6
Startade detaljplaner	24	30
Inkomna bygglov	3 424	3 287

Exploateringsekonomi i balans rullande 10 års period (procent)	2023	2024
Mål om 100 procent	114	112

Exploateringsprojekt i genomförandeskedet (antal)	2023	2024
Projekt	ca 180	ca 160
Bostäder	23 100	19 400
Förskoleavdelningar	280	285
Elevplatser i skolan	8 800	9 540
Näringsliv i lagakraftvunna DP exkl industri & logistik (kvm BTA)	877 000	1 071 000

Färdigställda projekt - kommunal service Antal nya samt ersättningsplatser i egenproduktion	2023	2024
Förskola	738	288
Grundskola	2 140	791
Gymnasium	0	0
Funktionsstöd inkl. BmSS	12	0
Äldre- samt vård och omsorg	46	0

Färdigställd nyinvestering (antal)	2023	2024
Gång- och cykeltrafik	9	25
Bil- och godstrafik	5	5
Kollektivtrafik	9	6
Utemiljöer	8	13
Namngivna projekt	0	2
Pågående nyinvesteringsprojekt* (antal)	2023	2024
Gång- och cykeltrafik	30	28
Bil- och godstrafik	10	8
Kollektivtrafik	11	21
Utemiljöer	7	12
Namngivna projekt	4	3

*Projekt inom område stadsmiljö

Genomföra utbyggnad

Genomföra utbyggnad syftar till att bygga ut staden så att det sker enligt beslutad plan vad gäller kvalitet, tid och ekonomi. Erfarenheter från genomförandet tas tillvara och påverkar planeringsstadiet.

Exploateringsprojekt i genomförandeskedet

Närmare 160 stycken exploateringsprojekt har lagakraftvunna detaljplaner och är i genomförandeskede. Under året har 33 stycken exploateringsprojekt avslutats. Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska. Nettobudgeten för exploateringsportföljen (inklusive projekt i planeringsskedet) är 3 280 miljoner kronor för perioden 2021–2025.

Investering

Stora komplexa infrastrukturprojekt

Under året pågick åtta stora och komplexa infrastrukturprojekt/-program. Projekten är av varierande storlek, från cirka 700 miljoner kronor till 5,5 miljarder i investeringskostnad. Inga projekt har tillkommit under året och inga har heller färdigställts. Totalt sett sker en förskjutning till större andel projekt i projektering och produktion än planering.

Kommunal service

Nyinvestering i fastighetsbeståndet uppgick till cirka 1 200 miljoner kronor vilket ligger knapp 700 miljoner kronor under beslutad budget. Anledning till att utfallet är under budget beror till exempel framflyttade tidsplaner på grund av förändringar i omfattning, bygglov, upphandling, längre beslutsprocess samt förvaltningens arbete med att sänka produktionskostnader.

Totalt pågår 148 projekt inom kommunal service. Utfallet där merparten av projekten avser grundskola, förskola och funktionsstöd. Under året har 1 079 nya platser levererats. Detta är en minskning mot tidigare år. Beroende på hur projekten ligger i tid är det naturligt med större variationer. Lokalförsörjningen bedöms motsvara stadens verksamheters behov med undantag för boende med särskild service (BmSS) där det föreligger en avvikelse. Under 2024 levererades 40 nya platser för BmSS genom inhyrning.

Nyinvesteringar inom stadsmiljö

Under året färdigställdes ett femtiotal projekt inom nyinvestering stadsmiljö, med flertalet för gång- och cykeltrafik. Utfallet på 333 miljoner kronor innebär en minskning (-32,8 procent) mot tilldelad budgetram, främst beroende på att förstudier tagit längre tid än beräknat samt långa handläggningstider för nödvändiga myndighetsbeslut. Årets investeringstakt innebär ändå en ökning med 9,6 procent jämfört med föregående år. Pågående projekt är också fler än tidigare år med ett sjuttital under produktion 2024.

Underhålla, förvalta och utveckla staden

Underhålla, förvalta och utveckla den utbyggda staden syftar till att säkra och utveckla stadens kvaliteter över tid. I detta skede ingår att förvalta mark och byggnader samt genomföra den dagliga driften av staden. Skedet omfattar även den reinvestering som sker i befintlig stad.

Göteborgs Stad är en av de största offentliga fastighetsägarna i Sverige. Enligt Göteborgs stads riktlinjer är ambitionen att äga framför att hyra. Utvecklingen från 2023 till 2024 visar att andelen egenägd yta ökat med 2 procent i förhållande till det inhyrda beståndet.

För att säkra lokalförsörjningen för staden förvaltas närmare 2,5 miljoner kvadratmeter bruksarea (BRA) med tillhörande utemiljö. Skötsel av utemiljöer har under flera år samordnats inom staden. Ett aktivt arbete med att utveckla den samordnade skötseln avseende kostnadseffektivitet och kvalitet har genomförts under året för att möjliggöra en högre service och nytta för göteborgarna och stadens besökare.

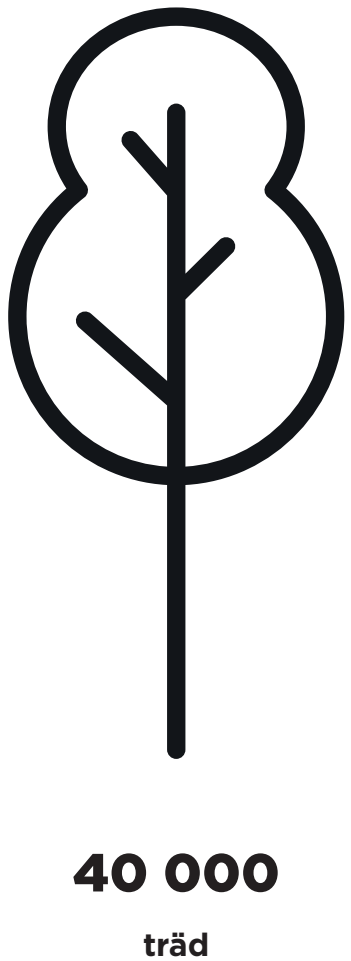
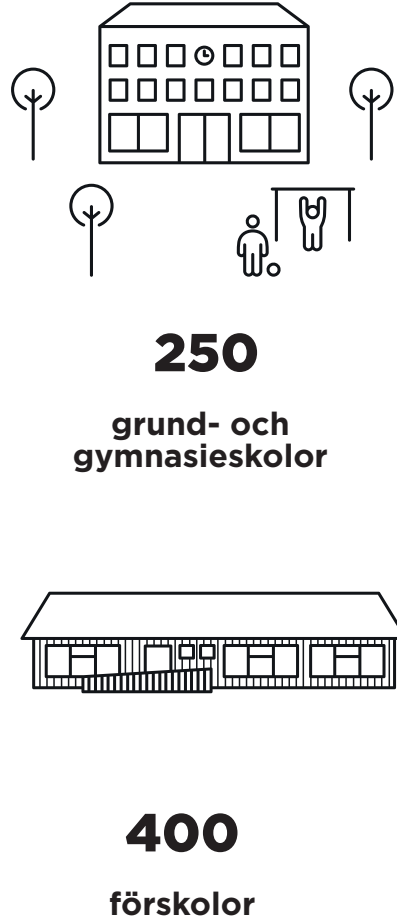
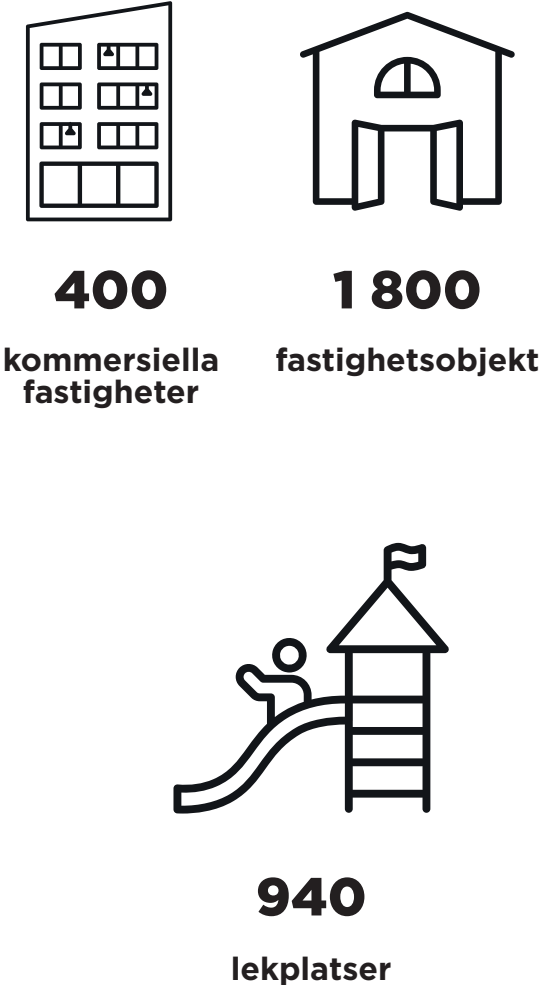
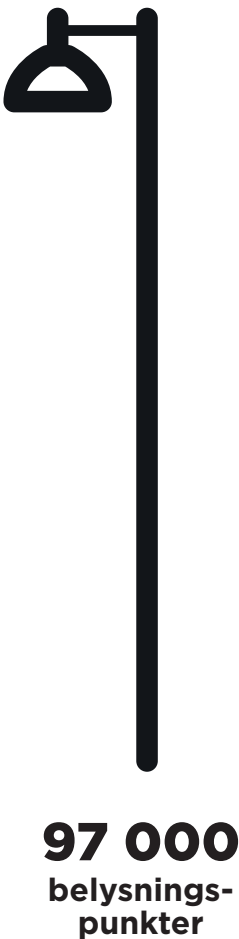
Av stadens totala markinnehav upplåts cirka 46 procent i huvudsak genom arrende eller tomträttsavtal. Intäkterna av upplåtelseerna har ökat under 2024.

Den höga investeringstakten i staden kommer på sikt kräva ökade medel för underhåll och reinvestering.

Lokalförsörjning (kvm BRA)	2023	2024
Förvaltaad egenägd yta	1 781 960	1 907 635
Inhyrd yta	578 733	572 621
Total yta	2 360 693	2 480 256

Markupplåtelser	2023	2024
Arrende- och tomträttsavtal (antal)	13 574	13 508
Intäkter av arrende och tomträttsupplåtelser (mnkr)	695 000	729 000

**Drift och förvaltning inom
sammanhållen stadsutveckling**



Tematiska rapporter

Fördjupade rapporter inom särskilt valda områden.

Temarapporter	Datum 2025
Planering och byggande av bostäder	mars/september
Trafik- och resandeutveckling	xmars
Uppföljning av översiktsplan	mars

