



Stadsbyggnadsdirektörens information

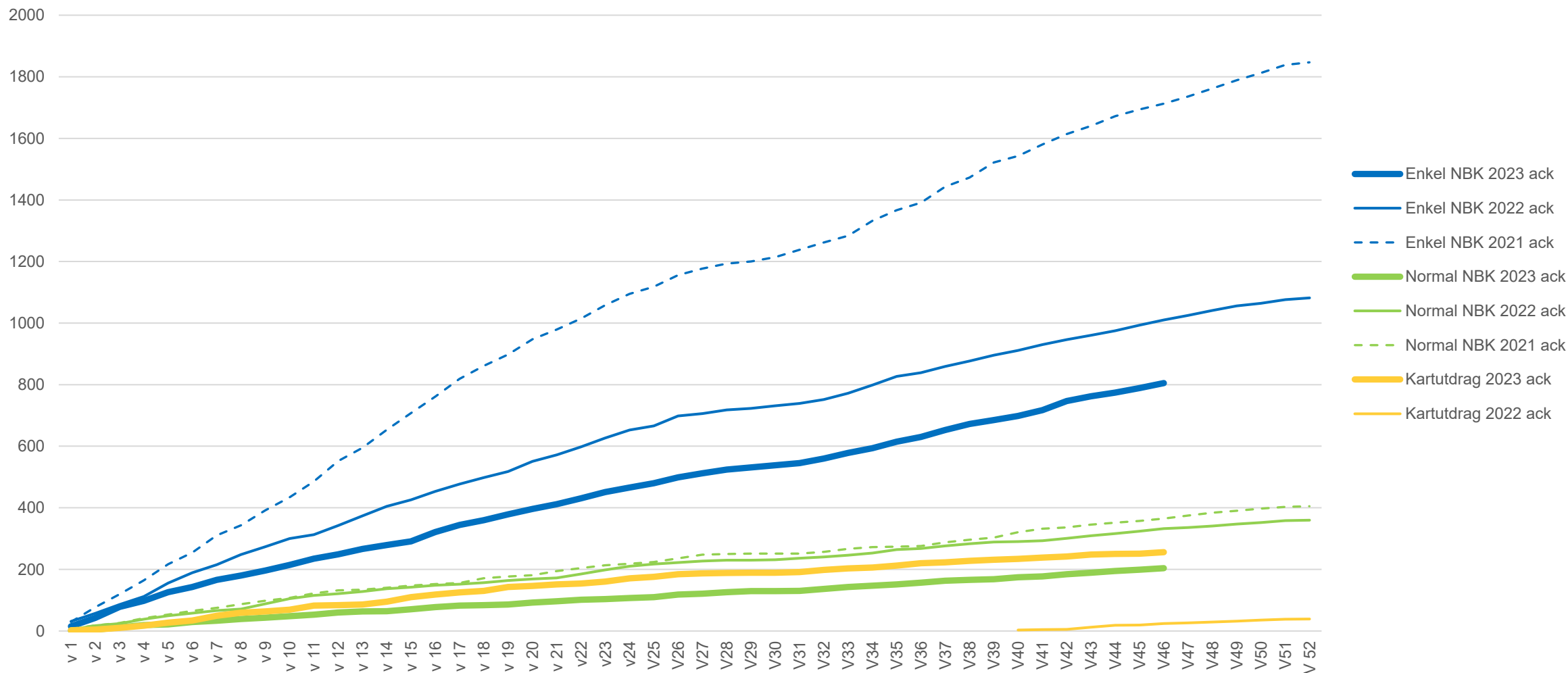
Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-11-21

Henrik Kant

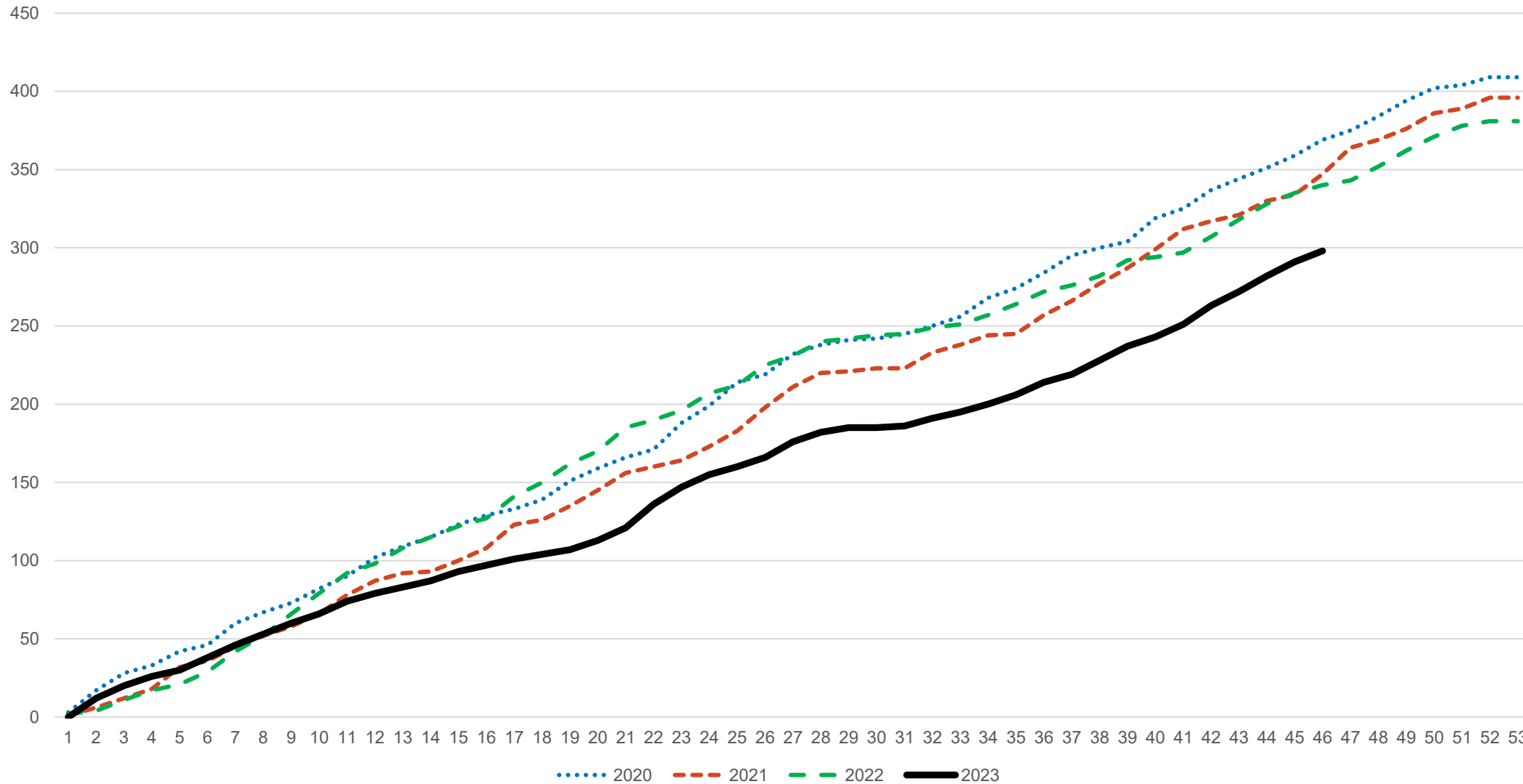


Läget

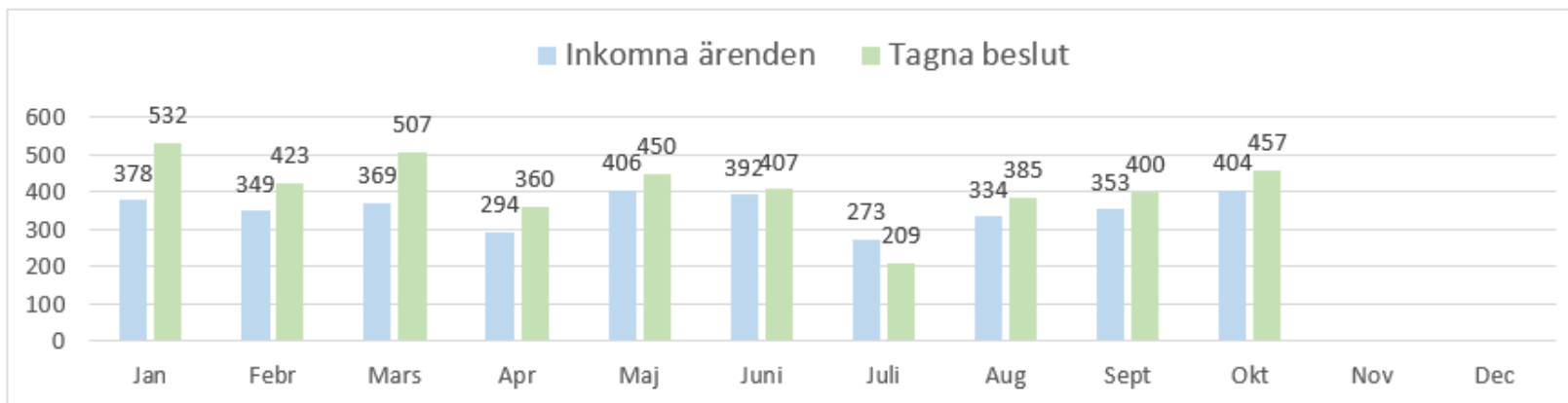
Antal inkomna beställningar NBK och kartutdrag, 2021-2023, veckovis ackumulerat



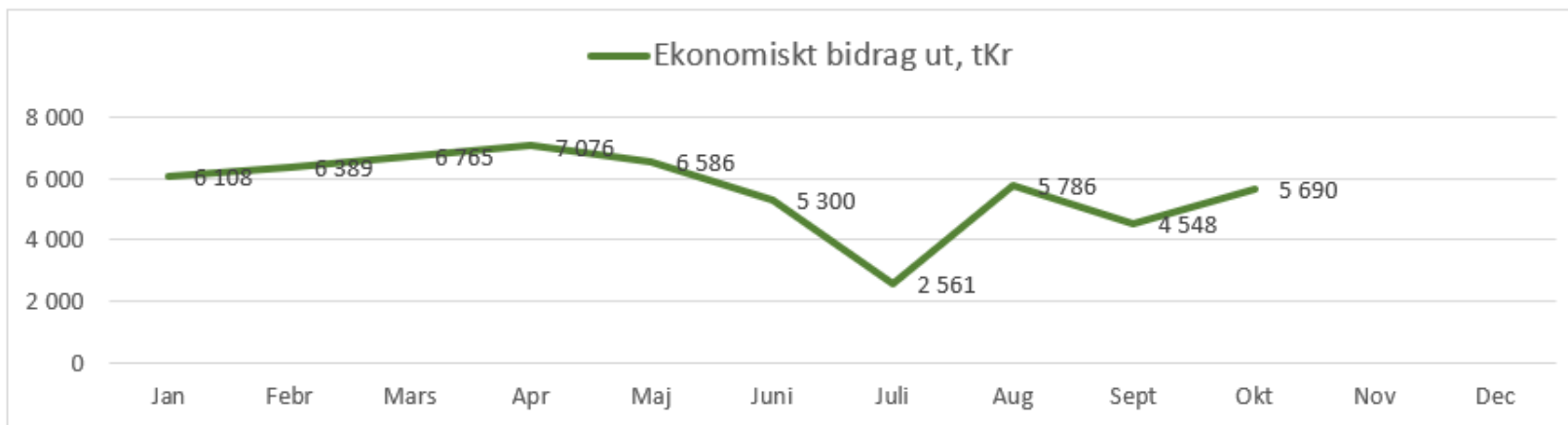
Lantmäteri, inkomna förrättningsärenden (ÄS IN) veckovis ackumulerat



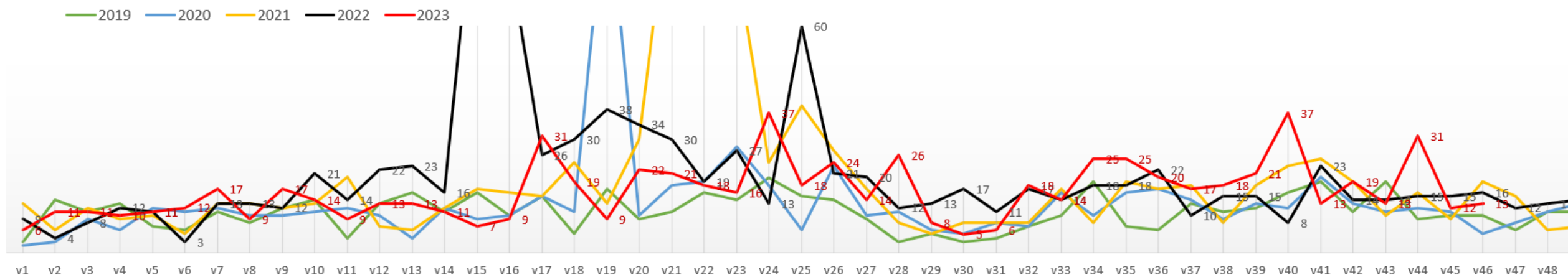
Månadssiffror för Bostadsanpassning



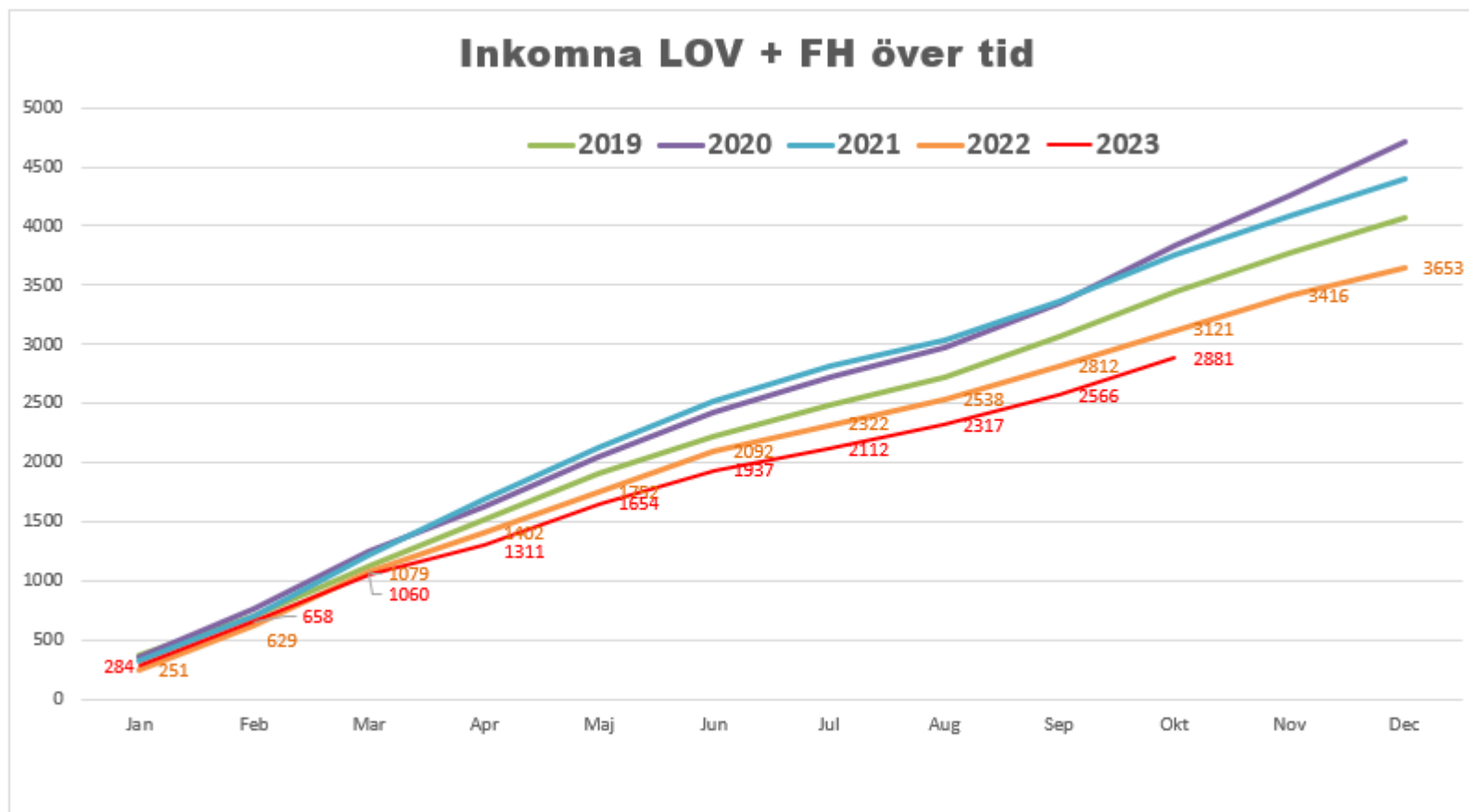
I dagsläget ca fyra månader innan man blir tilldelad handläggare för de äldsta ärendena. Kapar tiden successivt, om än något långsamt. Drygt 400 ärenden i kö.



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



Inkomna 2019 - 2023, enbart LOV+FH

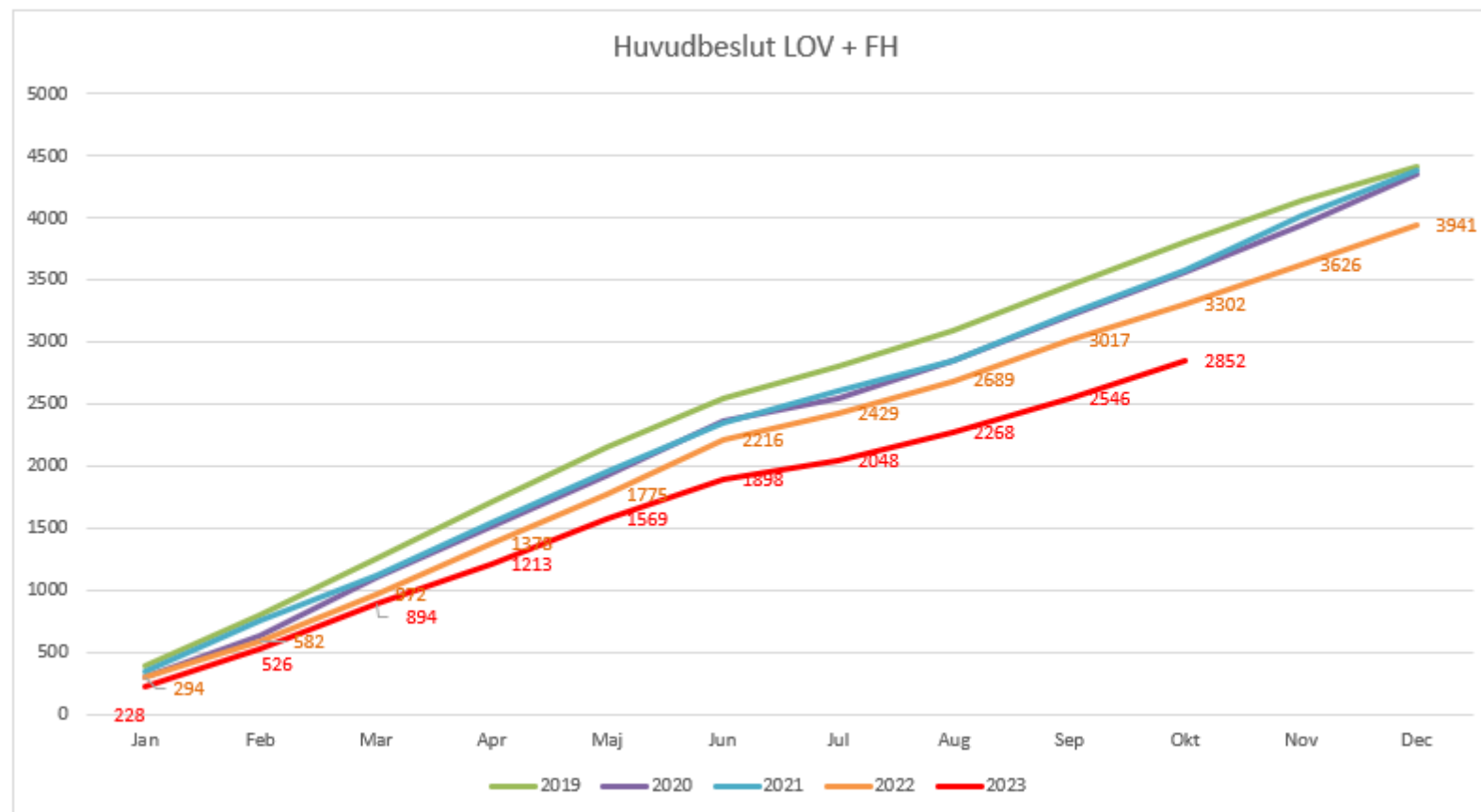


Beslut 2019 - 2023 enbart LOV+FH huvudbeslut

oavsett utfall dvs inkl. berörda avslag, avskrivningar ect



Göteborgs
Stad



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
 - Samverkat att kunna bidra till andra avdelningar
- Minimerat konsultanvändningen. Endast redan avropade kvar året ut.
- Fokus byggsanktionsavgifter för alla.

BL-
handläggare
-4,5

Inspektörer
-2

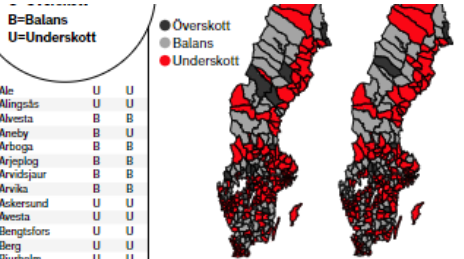
BL-
koord
-2

BL-
admin
-2

Göteborgs
Stad



Skellefteå har skriande bostadsbrist. För anställda på Northvolt har små byar av modullägenheter växt fram.



U	B	Krokomb	B	B	Storfors	B	B
Boden	U	Kumla	B	B	Storuman	B	B
Bjellbygd	Ö	Kungsbacka	U	U	Strängnäs	U	U
Boleås	B	Kungälv	U	B	Strömstad	B	B
Borgholm	U	Kungälv	U	B	Strömsund	U	U
Borlänge	U	Kävlinge	U	U	Sundbygrä	U	U
Borås	U	Köping	B	B	Sundsvall	U	U
Botkyrka	U	Laholm	B	B	Sunne	B	B
Braholmen	U	Landskrona	U	U	Surahammar	U	U
Bromölla	U	Laxå	Ö	B	Svalöv	U	U
Brücke	B	Lekeberg	U	U	Svedala	U	U
Burhol	U	Leksand	U	U	Svenljunga	B	U
Båstad	U	Lerum	U	U	Sättle	U	U
Dala-Edd	B	Lesjöbo	B	B	Säter	U	U
Danderyd	U	Lidingö	U	U	Skövde	B	B
Degerfors	B	Lidköping	U	U	Söderhamn	B	B
Dorotea	U	Lilla-Fedet	U	U	Söderköping	U	U
Edda	B	Lindesberg	B	B	Södertälje	U	U
Ekero	U	Linkeping	U	U	Solna	B	B
Ekås	U	Ljunby	B	B	Tanum	U	U
Emmaboda	U	Ljusdal	B	B	Tibro	U	U
Enköping	B	Ljusnarsberg	Ö	B	Tidaholm	U	U
Enköpings	U	Lomma	U	U	Tierp	U	U
Eslov	U	Ludvika	B	B	Timrå	U	U
Essunga	U	Luleå	U	U	Tingsryd	B	U
Fagersta	B	Lund	U	U	Tjörn	U	U
Falkenberg	B	Lyckeåse	Ö	B	Tomeålla	B	B
Falköping	U	Lynxelt	U	U	Torshy	U	U
Färjestad	U	Malmö	U	U	Torsås	U	U
Färjestad	Ö	Malung-Sälen	U	U	Tranemo	B	B
Finspång	U	Målå	B	U	Traneås	U	U
Flen	U	Mariefast	B	B	Trelleborg	U	B
Fonshaga	B	Mark	U	U	Trollhättan	U	B
Ängelanda	U	Markaryd	B	B	Trosa	U	U
Gagnef	U	Mellerud	B	B	Tysse	U	U
Gästvede	U	Mjölby	U	U	Täby	U	U
Gästrik	U	Mora	U	U	Toreboda	U	U
Göinge	U	Metåla	U	U	Uddavåla	B	B
Gottland	U	Multå	U	B	Ulrichhamn	B	B
Grums	U	Munkedal	B	B	Umeå	U	U
Grästorp	B	Munkfors	B	B	Uppådal/Västby	B	B
Gullspång	U	Mölnå	B	B	Uppådal-Bro	U	U
Gällivare	U	Mönsterås	B	B	Uppsala	U	U
Gävle	U	Mörbylånga	U	U	Uppvidinge	U	U
Göteborg	U	Nacka	U	U	Vadstena	U	B
Göteborg	U	Nora	B	B	Vaggeryd	U	U
Habo	B	Norberg	U	U	Valdemarsvik	U	U
Hagfors	B	Nordanstam	U	U	Vallemtåla	U	U
Hallsberg	U	Nordmaling	U	U	Vansbro	U	U
Hallstads	U	Norrtälje	U	U	Vara	U	U
Halmstad	U	Norrtälje	U	U	Varberg	U	U
Hällefors	U	Norrvå	U	U	Vaxholm	U	U
Härnäs	U	Nybyrå	B	B	Vellinge	U	U
Häradstads	Ö	Nyåmark	B	B	Vetlanda	U	U
Heby	U	Nyköping	U	U	Vielunda	B	U
Hedemora	B	Nyrtälje	U	U	Vimmerby	Ö	U
Helsingborg	B	Nösjö	B	B	Vindeln	U	U
Hertford	U	Öckerö	Ö	Ö	Vingåker	U	U
Hjertqvist	U	Öfverström	U	U	Virgånåker	U	U
Holmås	U	Örså	B	B	Vänersborg	U	U
Huddinge	U	Örnsköldsvik	U	U	Värmdö	U	U
Hudikval	U	Osby	B	B	Värmland	U	U
Hultsfred	U	Oskarshamn	B	B	Värnamo	B	U
Hyllte	B	Ovanåker	B	B	Västervik	B	U
Håbo	U	Oxelösund	B	B	Västervik	B	U
Hällefors	Ö	Pajala	B	B	Västerås	B	B
Hällefors	U	Påarp	U	U	Yara	U	U

I Göteborg bedöms vi ha ett underskott nu och ett underskott kommande år.

Enligt Boverket finns behov av
67 300 nya bostäder per år.

Antal påbörjade bostäder i riket
prognostiseras enligt Boverket till 19
500 bostäder per år

Så stor är bristen på bostäder i din kommun

Osäkerheten inom byggsektorn är stor och kommunerna har det svårt att bygga nya bostäder. I år rapporterade 180 av Sveriges 290 kommuner ett underskott på bostäder – och det kan komma att bli fler.

— **Byggetakten** väntas bromsa in de kommande åren. Detta dels på grund av höga räntor, dels på ökade materialkostnader och pessimism hos hushållen. Till exempel rapporterar 12 av 13 kommuner i Stor-göteborg att det inte finns tillräckligt med bostäder, enligt Boverket.

Göteborgs kommuns, numera svåruppfyllda, mål är att bygga 5000 bostäder per år.

— I nuvarande konjunkturläge kommer branschen inte att klara av att nå det målet de närmaste åren, säger Göteborgs kommuns stads-byggnadsdirektör Henrik Kant.

Det som trots allt kommer att kunna byggas, blir dyrare för konsumenterna, menar han.

– Måste ta till krisåtgärder, och inte bara sitta och vänta ut det hela. Det man gör nu, att tillsätta en massa utredningar som i bästa fall kan ge effekt om flera år, räcker inte, säger han.

– Det är alltid någon annans fel, man pekar på branschen i sig, kommunerna eller bankerna.

Han menar att politiken håller en allt för låg profil.

– Det behövs någon typ av politiskt räddningspaket som får i gång nyproduktionen av bostäder igen.

I Övertorneå i Torneidalen är situationen annorlunda än i alla de kommuner som saknar tillräckligt med bostäder. Här finns ett överskott på hyresrätter och kommunen kämpar med att få människor att flytta till området.

Tillsammans med Pajala kommun har de startat initiativet Hej Hemby för att locka nya kommuninvånare.

– Det lever kvar många fördomar

en bild som inte längre stämmer. Mycket har utvecklats de senaste 15 åren, säger Victoria Henriksson, miljö- och byggschef i Övertorneå.

I kommunen är efterfrågan stor på villor, och där kan de se ett litet underskott. I snitt byggs endast ett nytt per år på.

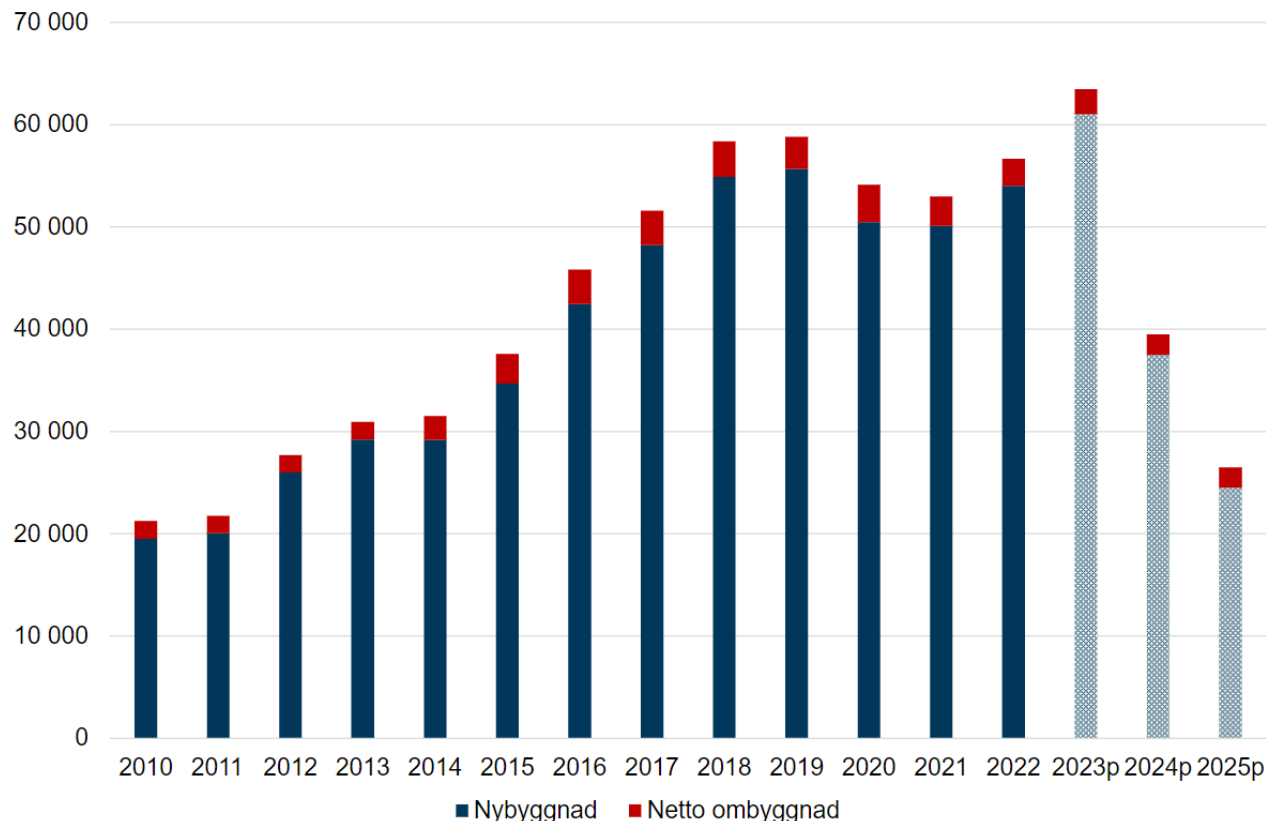
– De hus som finns säljs billigt och materialkostnaderna för att bygga nytt är höga så därför är det svårt att få folk att bygga, menar Victoria Henriksson.

I Törneåland har den största delen av bostadsmarknaden generellt varit död, eftersom man säljer hus till personer som man redan känner eller någon som känner någon, berättar hon.

– Detta håller nere priserna, vilket inte bara är bra då marknadsvärdena blir så pass låga att det inte finns incitament att sälja ett hus. Det är också svårt för de som bor här att renovera eftersom deras hus har så lågt värde. Det är också därför väldigt få nybyggen sker eftersom

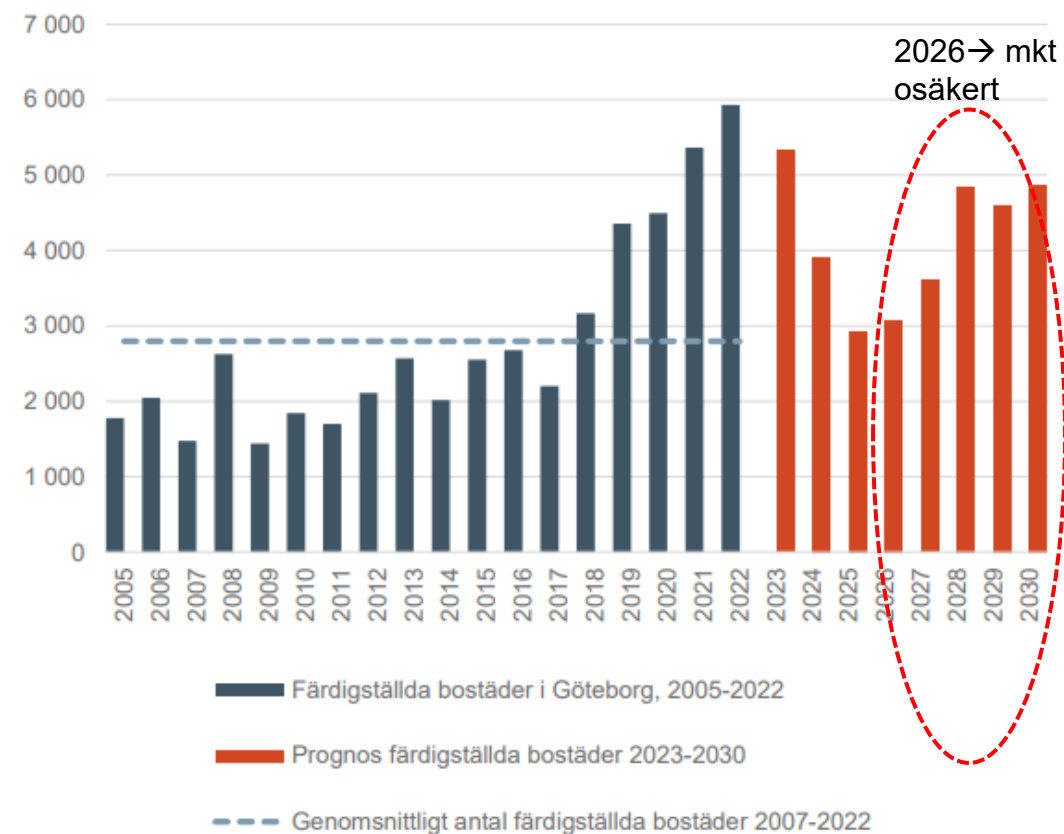
Boverkets prognos och stadens Färdigställda bostäder minskar snabbt efter 2023

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



Gemensamma lokaler för nya stadsutvecklings- organisationer

Information till nämnder November 2023



Syfte och effekter

Viktigaste syftena omorganisation och lokalprojekt

- **Sammanhållen stadsutvecklingsprocess**
- **Ökad effektivitet och transparens** för boende, besökare och näringsliv.
- **Nytt arbetssätt**
 - Samordnad stadsutveckling
 - Skedesindelad
 - Processinriktad
 - Stöd för samverkan, samarbete, kunskapsöverföring
 - Innovationsarbete
 - Attraktiv modern arbetsplats
- **Ny arbetsplats stöder arbetssätt**
 - Flexibel verksamhetsanpassad (aktivitetsbaserad)
 - Skeden, samarbete, transparens

Kostnadseffekter

Nuvarande hyra*

Total hyra: 46 000 000 kr Hyra/anställd: 26 000 kr

Förstudien**

Total hyra: 37 600 000 kr Hyra/anställd: 21 200 kr

Bara renovering och inte samlokalisering

Total hyra: 71 000 000 kr Hyra/anställd: 40 000 kr

Verksamhetens kostnader för fyra förvaltningar vid genomförande

Totalt flyttar, inhyrning, personal, driftkostnader, mm ca 19 360 000 kr

Leasing av möbler, inventarier värde ca 20 000 000 kr vid återbruk 60%

Handlingsalternativ

Traktören måste genomgå renovering oavsett anpassning till nytt arbetssätt och organisation.

* Köpmansgatan 20, Postgatan 10, Åvägen 17, Lillhagsparken

** Baserat på investering 206 640 457 kr (inkl samtliga pågående och planerade reinvesteringar)
Beräknat på 1775 anställda

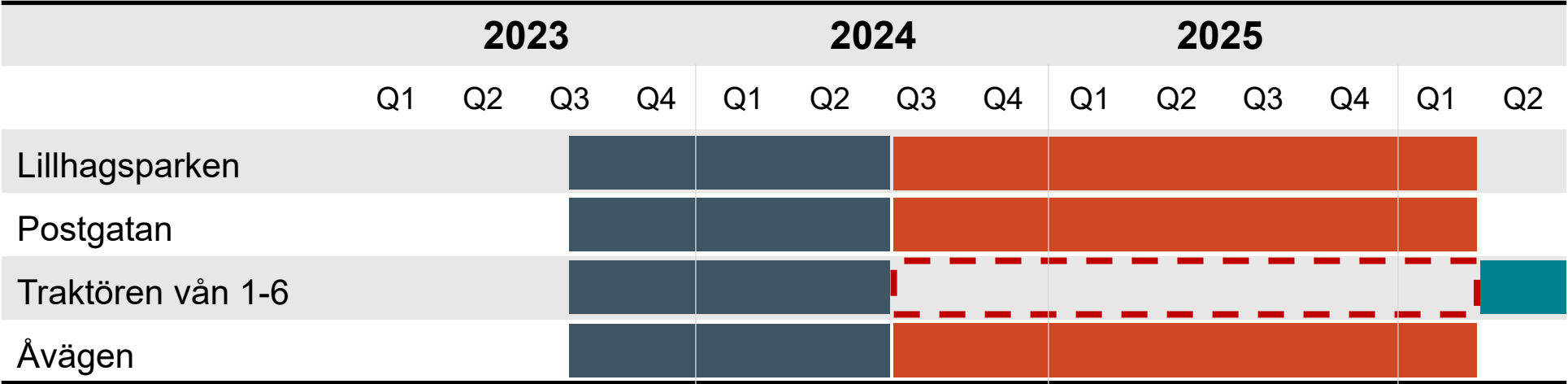
Nyttor medborgare, besökare, näringsliv

- Minskad kostnad genom effektivisering av lokal och återbruk.
- Mycket hög miljö- och klimateffektivitet genom återbruk av befintligt hus, möbler, inventarier.
- SBF, EXF, SMF och SFF samlade är tydligare och enklare för medborgare och näringsliv.
- Skapar mycket attraktiv arbetsmiljö och stärker staden som attraktiv arbetsgivare.
- Tillgängliggör övriga adresser i centrum för annan verksamhet.
- Bättre förutsättningar för extern information, utställningar, möten.

Preliminär tidplan

BP2
Inriktning, fort-
sätta projektering

BP3
Genomföra
SFN: Både som verksamhet och utförare



Flytt från Traktören

Alla förvaltningar tillsammans i Traktören
Övriga adresser lämnas

- FAS 1 Anpassning av arbetssätt i nuvarande lokaler
- FAS 2 Flytt till temporära lokaler under upprustning av Traktören
- FAS 3 Inflyttade i nya Traktören

Tiderna är ungefärliga och kan bli justerade.

Övriga lokaler, t ex service- och områdeskontor, ingår inte i projektet men kommer att anpassas till nytt arbetssätt utifrån lokala förutsättningar.

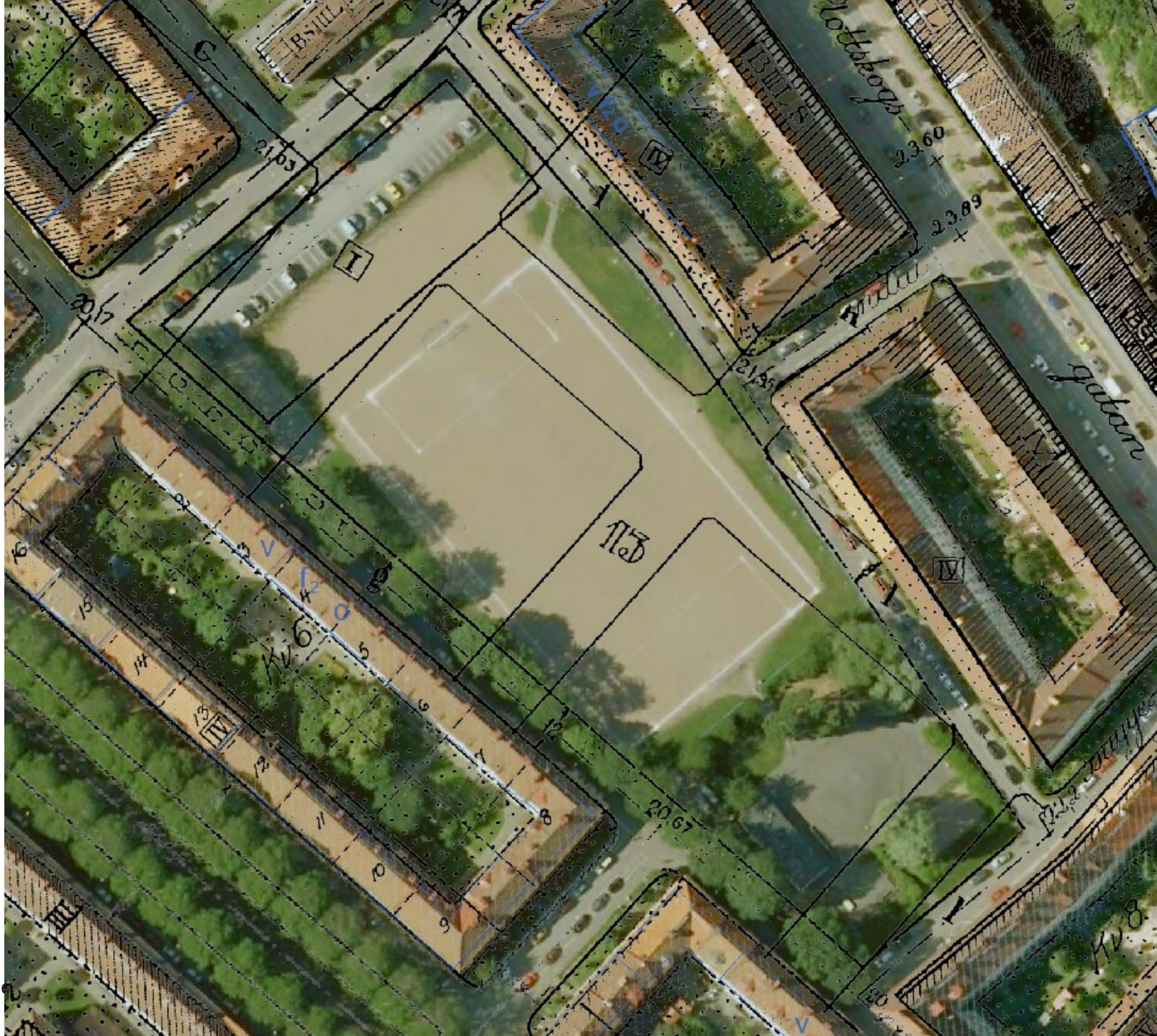
Gröna vallen

Gröna vallen – nuvarande status

- Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar enligt uppdrag med en detaljplan för privat idrottshall och bostäder med Herlitz properties som intressent
- Exploateringsnämnden har markanvisat platsen till Herlitz properties för att bygga privat idrottshall och bostäder
- Platsen är allmän plats med en fotbollsplan och mindre fotbollsbinge och parkering. I nordvästra hörnet finns en byggrätt för idrottsändamål enligt stadsplanen från 1916.
- Detaljplanen är startad men har inte gått till samråd
- Idrott- och föreningsförvaltningen behöver förnya konstgräsplanen som historiskt legat på olika platser och tidigare varit en grusplan. Konstgräsplanen har måtten 100 x 60 m² och kan användas med dispens för seriespel. Idrott- och föreningsförvaltningen vill helst ha en plan om 105 x 65 m²
- Avseende den privata kommande idrottshallen är det upp till den privata intressenten att fylla denna med hyresgäster och drifta denna. Stadsbyggnadsförvaltningen detaljplanerar en ny idrottshall för idrotts- och föreningsförvaltningen på Jaegerdorffsplatsen.
- Herlitz properties önskar att konstgräsplanen skall förnyas i ett nytt läge utanför nuvarande byggrätt och att förflyttningen skall ske på stadens bekostnad när planen ändå förnyas
- Herlitz properties hävdar att planen kan flyttas utanför byggrätten och bibehålla nuvarande storlek 100 x 60 m² för seriespel med dispens och att flytt kan ske utan bygglov eller prövning av biotopskydd
- I planarbetet studerades med hjälp av idrott- och förening hur planen kunde flyttas. Detta ger en annan bild av vad som är möjligt med en inskränkt byggrätt.
- Den senaste uppgiften är att Idrott- och planeringsförvaltningen planerar att flytta fotbollsplanen utanför den befintliga byggrätten ungefär enligt Herlitz properties skisser

År 2006

Grusplan till
år 2017 då
den flyttades
och gjordes
om till
konstgräsplan



Göteborgs
Stad



Göteborgs
Stad

Byggrätten

Nuvarande läge
plan



Hållbar stad – öppen för världen

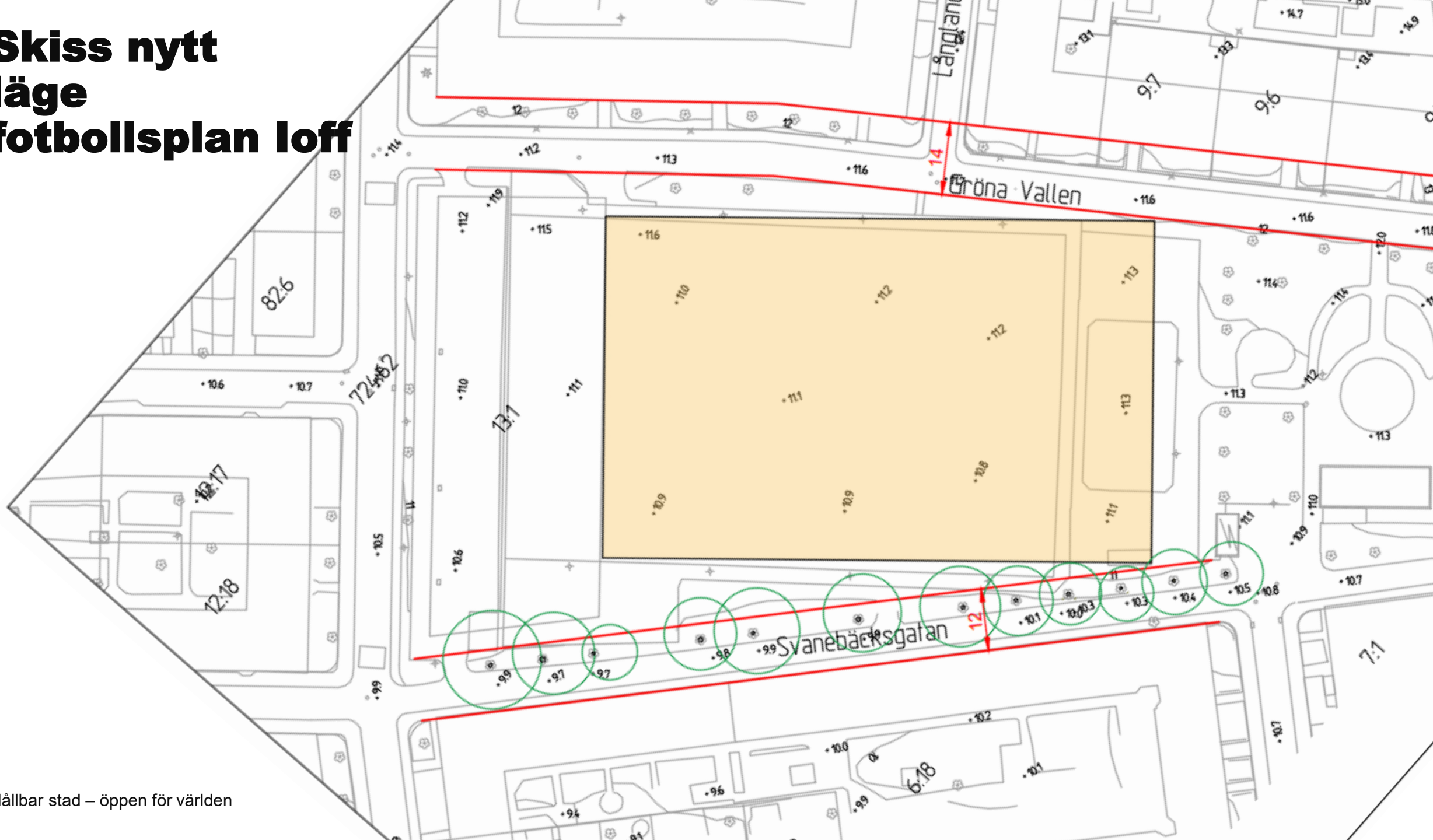
Nuvarande läge fotbollsplan



Herlitz properties önskade flytt av plan



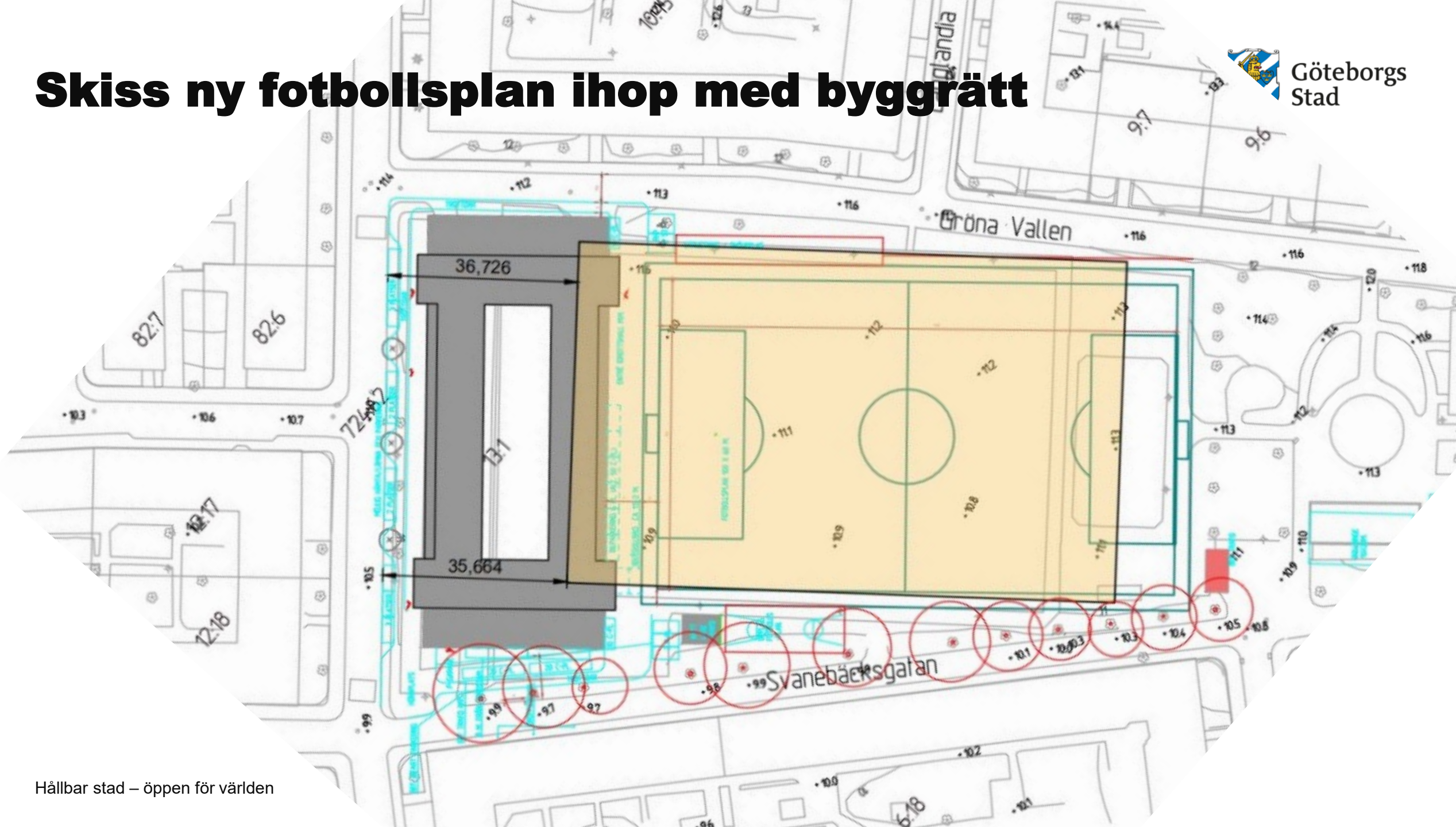
Skiss nytt läge fotbollsplan ioff



Skiss ny fotbollsplan ihop med byggrätt



Göteborgs
Stad





Göteborgs
Stad

Byggrätten

Nuvarande läge
plan

Ungefärligt
kommande läge
plan

Hållbar stad – öppen för världen



Polestars etablering

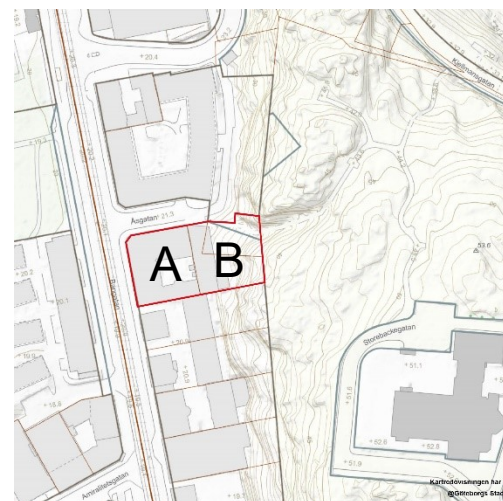
Polestar detaljplanering

- **Ekonomi** - Ingen ny prognos för året jämfört med förra månadsrapporteringen. Utifrån tidsredovisning för oktober bedöms ekonomin följa plan.
- **Tid- och leveransplan** – Tidplan förskjuts med en månad i enlighet med beslut vid möte mellan projekt-, avdelnings- och förvaltningsledning 2023-11-16. Förskjutningen bedöms kunna påverka hela tidplanen fram till antagande, men ett antagande under första halvåret 2025 i enlighet med avsiktsförklaringen mellan Polestar och staden kan efterlevas. Samråd skjuts från start vecka 8 till start vecka 12. Projektet ska verka för att förskjutningen kan hållas kortare än en månad. Förskjutning av tidplan kommer att kommuniceras med Polestars representanter måndag 2023-11-20.
Motiv till förskjutning av tidplan:
 - Två utredningar har ännu inte levererats för en första granskning, en tredje levererades 17/11
 - Trafikkonsult flaggat för behov av förlängd tid för revideringar/slutleverans
 - Utformningsförslaget, som ligger till grund för plankartan, är inte klart
- **Information SBN** – Utifrån reviderad tidplan föreslås info om utformning och gestaltning i SBN december 2023 samt info om samrådsförslaget i SBN februari 2024.
- **Aktuella frågor där diskussion/arbete krävs för samsyn:**
 - **Utformningsförslag fasader och stadsrum** – Vi har nu börjat få ta del av arkitekternas skisser, så att vi kan göra våra analyser av förslaget (fram tills för ca två veckor sedan har vi enbart sett förslag på sittande möte). Vi har en löpande dialog, med veckovisa möten, med arkitekterna om utformning och gestaltning. En iterering mellan utredningsresultat och utformning pågår, men är ej klar.
 - **Avstämning av utformningsförslag och dess möjliga påverkan på kommande program** – 22 november kommer vi att stämma av utformningsförslaget med Älvstranden Utveckling, för att diskutera ev. påverkan på strukturförslaget och kommande program.
 - **Anslutning av påfart till Hisingsbron** – Stadsmiljöförvaltningen ställer sig negativa till att ansluta med en påfart till brons nedre del i Frihamnen. Denna anslutning har varit en förutsättning i strukturförslaget och planeringsförutsättningarna för Frihamnen, för att klara trafikeringen i Frihamnen. Utredningsbehov av bl.a. tekniska konstruktionskrav, geoteknik och kostnader inkl. kostnadsfördelning ska diskuteras.
 - **Tillgång till ytor under bron (påverkar utformning av kvarter)** – EXF har meddelat att arbetsinriktningen för ytorna under bron är att upplåta en del genom servitut och resterande delar med tillfällig nyttjanderätt. Denna arbetsinriktning är förankrad på EXF-direktörsnivå. EXN är informerade. Diskussion om exakt utformning, tekniska krav och övriga behov fortsätter.
 - **Frågor som kvarstår sedan föregående lägesrapport och där arbete pågår** – Parkering och p-tal samt reglering av passage/plats mellan byggnadskropparna.

DP Bangatan

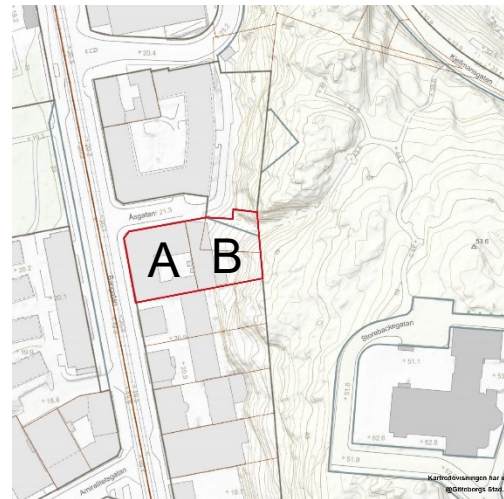
Bakgrund

- Planområdet ligger inom stadsdelen Stigberget, längs Bangatan
- SBK fick 2014 i uppdrag att upprätta detaljplan för bevarande av Bangatan 10 m.fl.
- Sedan uppdragets start har planområdet minskats till att omfatta Bangatan 10 (del A) och de kommunalt ägda Stigberget 713:93 samt 713:92 (del B)
- Sydskiffer är ny ägare till Bangatan 10. Direktanvisning finns för del B
- Planens syfte är att finna lämpliga bevarandebestämmelser för byggnaderna på Bangatan 10 samt att pröva bostäder inom fastigheterna Stigberget 713:92 och Stigberget 713:93
- Sydskiffer genomför en omfattande restaurering av Bangatan 10
- Sydskiffer vill pausa planarbetet 1 år pga ekonomi för nybyggnadsdelen
- Planavtal finns, men planarbetet har ej startat. Uppdragsplan.



Konsekvenser paus av plan

- Vid planens start var Bangatan 10 i dåligt skick. Sydskiffer som nya ägare genomför en omfattande restaurering och på kort sikt "räddas" Bangatan 10. Att pausa planen 1 år ser vi inte som något problem.
- Om vi efter 1 år avbryter planarbetet skyddas inte Bangatan 10 långsiktigt i detaljplan.
- Om Sydskiffer inte går vidare med exploatering i del B har de inga incitament för att fortsätta planarbete för del A, det ligger framför allt i stadens intresse.
- Dirketanvisning gäller till 250425 eller till avbrytande av plan. Process om rivningslov för skjul pågår (explo).
- Fråga vid eventuellt avbrytande av plan om ett år är om staden ska driva och bekosta planarbete för att ta fram skyddsbestämmelser mm av Bangatan 10, (del A).

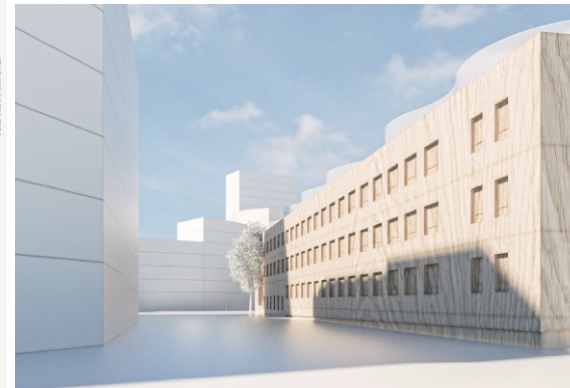


Hanterat delagationsbeslut bygglov

Bygglov för nybyggnad av skola, HÖGSBO 55:13 (tidigare Högsbo 39:1)

- Nybyggnad av skolan i ny bostäder område i Högsbo.
- Det är F-9 skola för ca 900 elever med idrottshall
- Byggnaden i 3 våningar ovan mark samt ett källarplan för skydds- och teknikrum.
- Vid platsbesök 2023-10-25 fick information om att Engelskaskolan ska flytta in höst 2024
- **Bygglov:** beviljades 2022-14-04 och startbesked beviljades 2023-04-21
- **Bygglovhandläggare:** Lena Larsson
- **Byggnadsinspektör:** Marie von Sivers

❑ Foto från platsbesök 2023-10-25



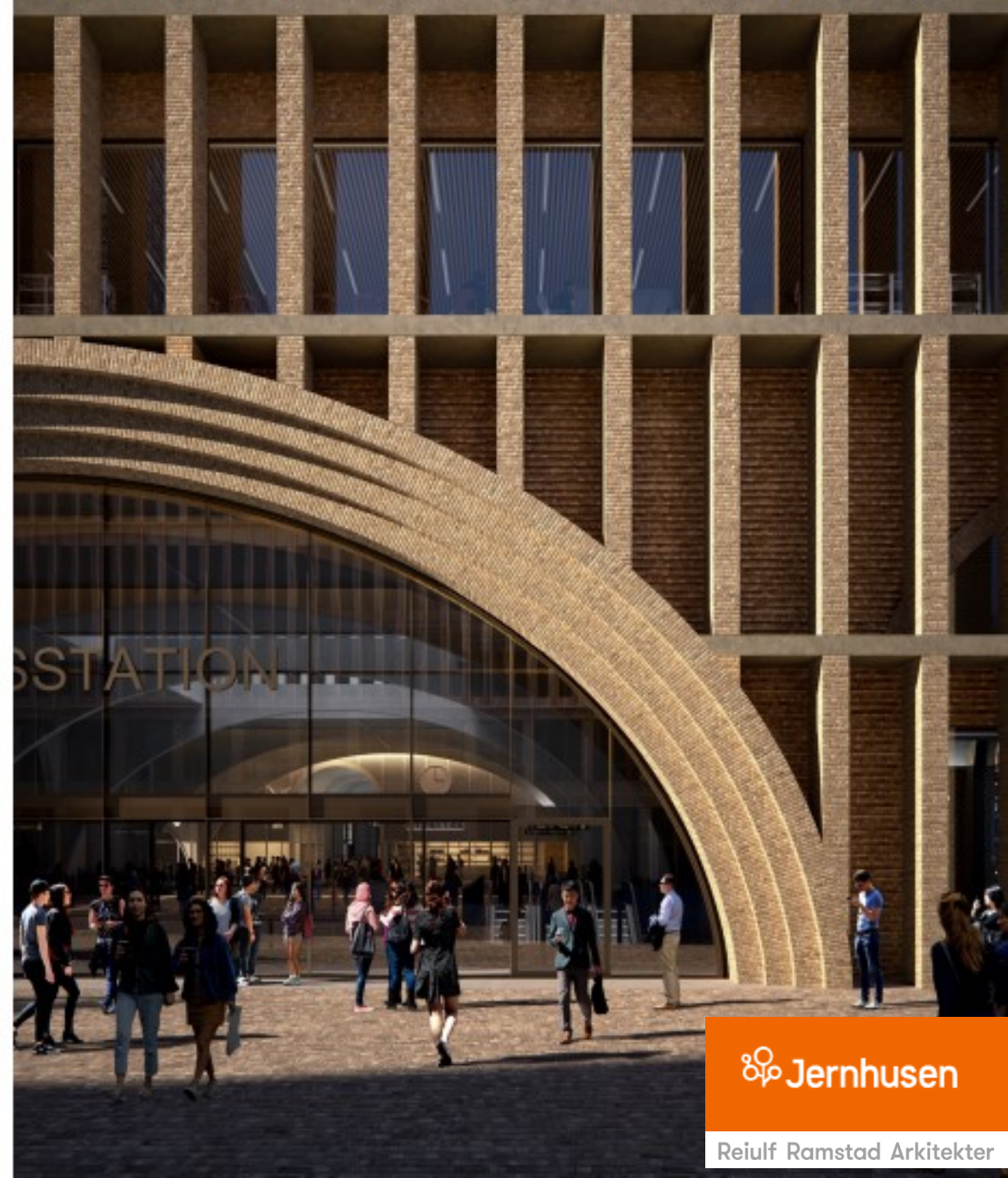
Kommande bygglov ny del centralstation







JÄRNVÄGSSTATION





 Jernhusen

Reiulf Ramstad Arkitekter

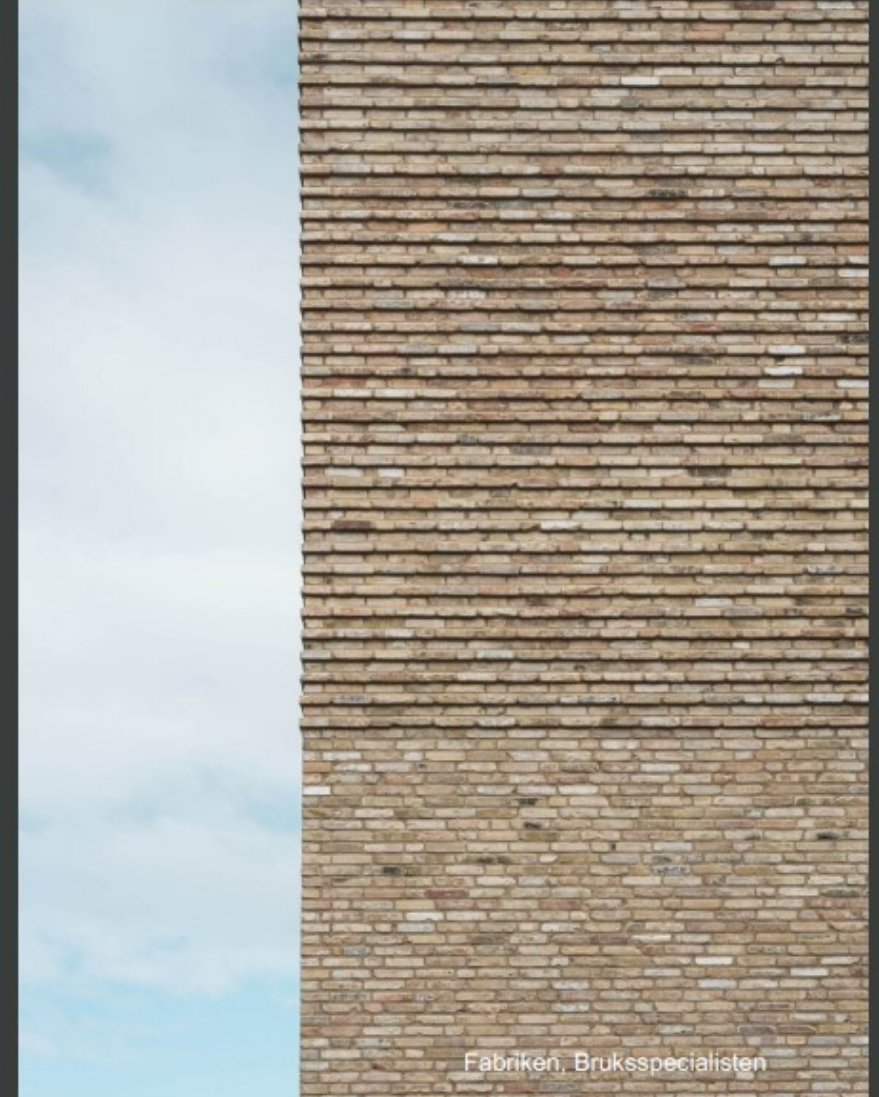




Provmurning visning för nämnden

- Äger rum 29:e november kl 12-13.00.
Plats: "Hämta/lämna" parkeringen öster om NET.
Medverkar: Jernhusen, Staden, Reiulf Ramstad
- Avvaktar med media/press.

Anmäl er till sofie.waremalm@stadsbyggnad.goteborg.se

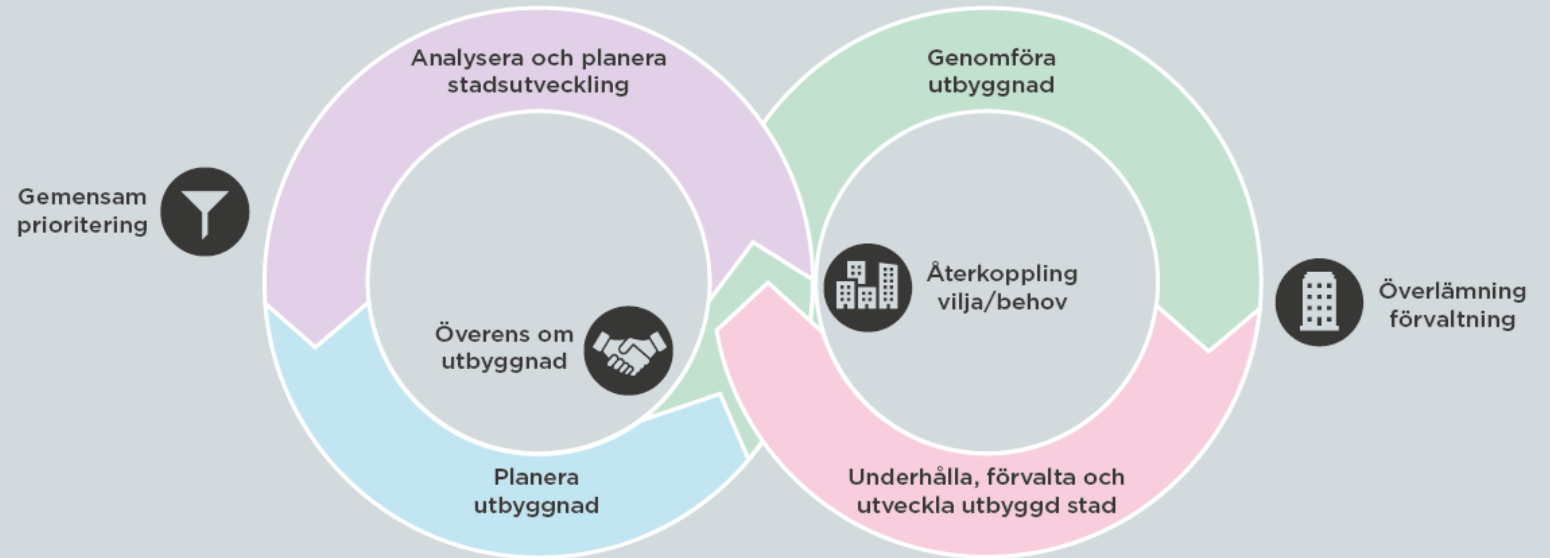


Fabriken, Bruksspecialisten

Gemensam nämnddag 2024-03-15

Gemensam nämnddag 2024-03-15

- Stadsbyggnadsnämnden
- Exploateringsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsfastighetsnämnden



Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Henrik Kant

henrik.kant@stadsbyggnad.goteborg.se

