

Startplan 2024

Rapport med bilagor

2023-12-04



Fixfabriken, fotograf Magnus Brink

Sammanfattning

Startplan 2024 innehåller de planprojekt som avses startas under 2024 inom Göteborg stad. Inriktningen och antalet detaljplaner är anpassat till stadens behov av stadsutveckling i relation till de resurser som finns på de planerande förvaltningarna. Utöver de namngivna planprojekten i Startplan 2024 bedöms ytterligare ett antal detaljplaner behöva starta under året för att nå full måluppfyllelse.

I dagsläget finns drygt 47 000 bostäder i pågående planering och genomförande. Under 2023 och de kommande åren är mycket resurser inom staden därför kopplade till genomförandet av antagen och pågående planering.

Startplan 2024 innehåller:

- 24 planprojekt (26 planbesked)

Planprojekten innehåller:

- 3794 bostäder
- 490 studentbostäder
- 299 småhus
- Ca 42 förskoleavdelningar
- 2 friliggande BmSS med ca 15 lägenheter
- 40 000 kvm verksamhetsmark med fokus på logistik och småindustri

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning.....	4
Startplan 2023.....	6
Politiska mål 2024	7
Var vi planerar – översiktsplan och strategier.....	7
Övergripande om inriktningen för Startplan 2024	9
Omvärldsanalys	9
DEL 1. VAD VI PLANERAR.....	11
- ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING	11
JÄMLIK STAD	11
KOMMUNAL SERVICE	12
BOSTÄDER.....	14
NÄRINGSLIV – VERKSAMHETSMARK, HANDEL OCH KONTOR	15
VERKSAMHETSMARK FÖR INDUSTRI OCH LOGISTIK	16
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER	17
OFFENTLIGA FRIYTOR.....	18
ÄLVSTADEN	19
MARKANVISNING.....	19
PLANPROGRAM.....	19
EKONOMI	20
INRIKTNING FÖR STARTPLANEN 2024.....	23
DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS	27
INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT	31
JÄMLIK STAD	31
KOMMUNAL SERVICE	32
BOSTÄDER.....	34
NÄRINGSLIV - VERKSAMHETSMARK, HANDEL OCH KONTOR	36
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER	36
ÄLVSTADEN	39
PLANPROGRAM.....	39
ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER	39
UTBLICK - ANALYS.....	44

Inledning

Inför varje år tar stadsbyggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och planprogram som avses starta under kalenderåret, vilket redovisas i det som kallas för startplan. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplaneläggning och utbyggnad följer översiktsplanens mål och stadens strategier samt övriga politiska mål. Denna rapport redogör övergripande för hur startplanen tas fram, vilka behov och specifika kriterier som styr dess innehåll samt vilka projekt som ingår i Startplan 2024. Förutom rapporten innefattar startplanen också två bilagor i form av en projektlista över startplanens samtliga projekt samt projektpresentationer över samtliga projekt.

Startplanens dokument:

- Rapport (detta dokument)
- Bilaga 1: Projektlista
- Bilaga 2: Projektpresentationer

Arbetet med startplanen ska resultera i att de planprojekt som bäst uppfyller stadens mål och intentioner inom stadsutveckling väljs ut till att få starta. I figur 1 nedan presenteras hur stadsbyggnadsförvaltningens process för beslut om planbesked samt startplanen fungerar på en övergripande nivå från det att en ansökan om planbesked kommer in till att projektet väljs ut till en startplan. Vilka planprojekt som finns med i startplanen beror på hur mycket resurser staden har i form av personal och förvaltningsbudget samt vilka positiva planbesked det finns att välja mellan.

Arbetet med startplanen har skett förvaltningsövergripande i en arbetsgrupp med representation från stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen samt kretslopp och vatten under ledning av stadsbyggnadsförvaltningen. Arbetsgruppen har utöver detta haft stöd av stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret samt en styrgrupp från detaljplaneavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen.

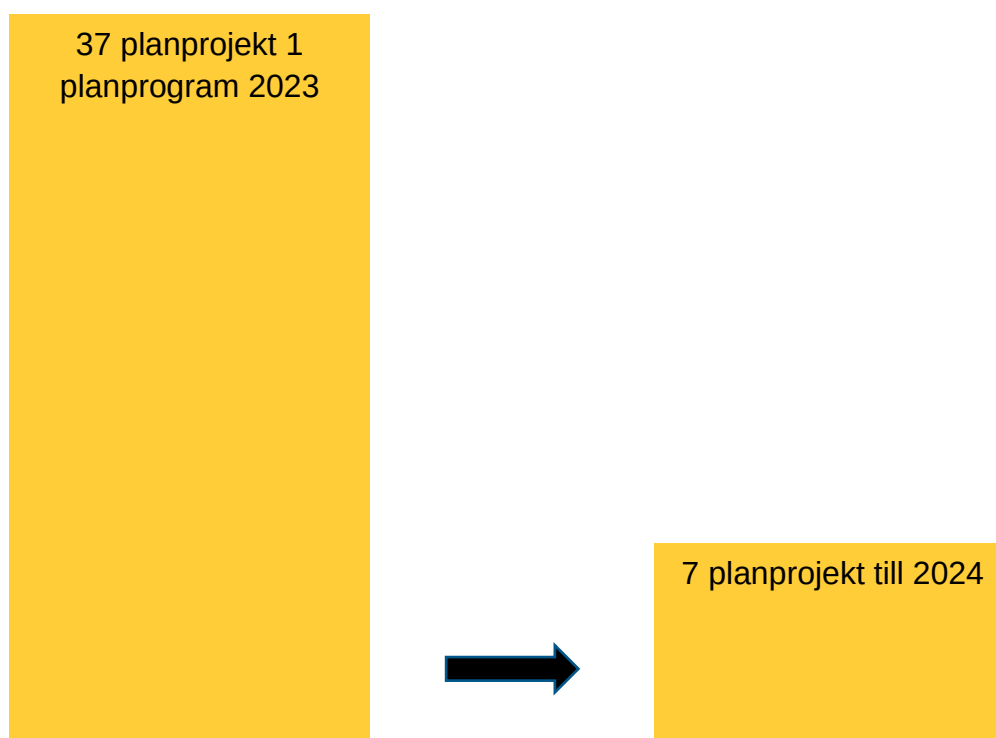


Figur 1. Översikt stadsbyggnadsförvaltningens process för planbesked och startplan.

Startplan 2023

Startplan 2023 innehöll 37 planprojekt och 1 planprogram. 9 av dessa planprojekt har inte kunnat startas, varav 7 flyttas över till Startplan 2024 då de bedöms som fortsatt aktuella och startklara. Den nya stadsbyggnadsnämnden beslutade i början av 2023 dessutom att helt avbryta planeringsarbetet med några av de i startplanen ingående planprojekten samt planprogrammet.

Den stora andelen planprojekt ur Startplan 2023 som inte kunnat startas beror bland annat på att resurserna, i enlighet med politiska beslut, använts för att starta andra resurskrävande och mer prioriterade planprojekt utanför startplanen. Det beror också på att det saknats resurser från förvaltningarna att kunna bemanna och starta nya detaljplaner under året.



Politiska mål 2024

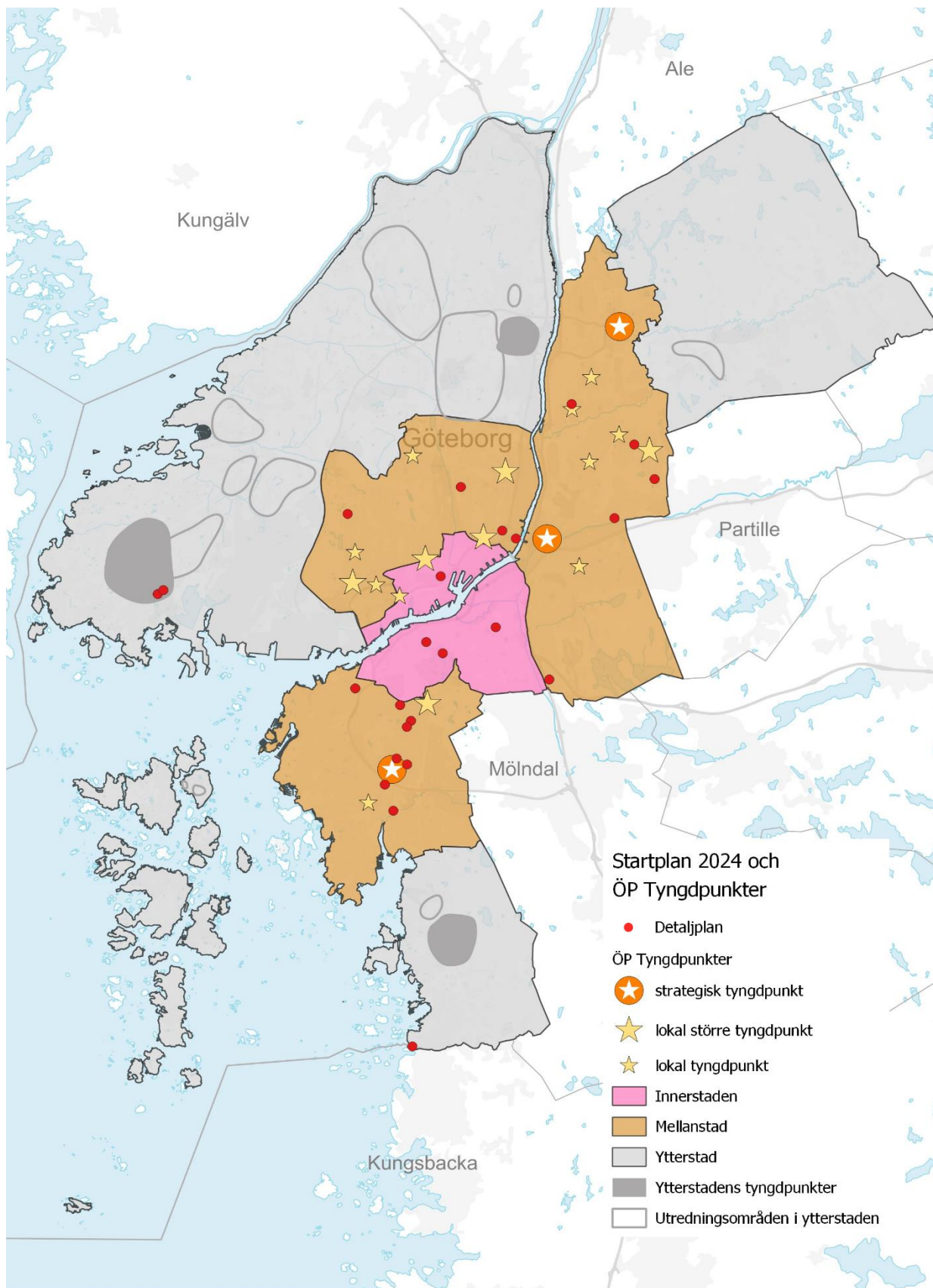
Startplan 2024 utgår i första hand ifrån kända politiska mål, men det finns också strategiska dokument som styr stadsutvecklingen. De beslutsunderlag för Startplan 2024 som tagits i beaktan är:

- Översiktsplan för Göteborg 2022
- Trafikstrategi för en nära storstad
- Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030
- Strategi för utbyggnadsplanering
- Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018-2026
- Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021-2030
- Stadsbyggnadsnämndens beslut om Inriktning för Startplan 2024 (SBN 2023-11-21)
- Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2024

För fullständiga källor kring kriterier och måluppfyllnad se Del 1.

Var vi planerar – översiktsplan och strategier

Översiktsplanens markanvändningskarta och utbyggnadsstrategi, att skapa en nära, sammanhållen och robust stad, ligger till grund för startplanens geografiska prioritering. Den gällande översiktsplanen beslutades under 2022 varför flera av planbeskeden som finns med i Startplan 2024 har haft Översiktsplan 2009 som utgångspunkt vid beslut. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar samma som för Översiktsplan 2009. I översiktsplanen bedöms närmare 80 procent av tillkommande bostäder och samhällsservice kunna rymmas inom Göteborgs innerstad och Mellanstaden. Ungefär 20 procent av den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna rymmas inom Ytterstaden. En stor del av detta kan tillkomma i de tre utpekade tyngdpunkterna Torslanda, Nya Hovås och Kärra samt i nya områden i direkt anslutning till dessa. Vision Älvstaden, Trafikstrategin, Göteborgs grönplan och Strategi för utbyggnadsplaneringen inarbetas till stora delar i den nya översiktsplanen.



Karta 1. Startplan 2024 i förhållande till översiktsplanen

Övergripande om inriktningen för Startplan 2024

Göteborgs stad är sedan flera år tillbaka inne i ett historiskt stort språng i stadsutvecklingen. Detta påverkar fortsatt behovet av detaljplanering och att ha en startplan som styr i rätt riktning. När det gäller startplanen för 2024 så har utgångspunkten varit att det bör vara möjligt att starta de planer som finns med i förslaget. Eftersom resurserna ser olika ut mellan förvaltningarna tas det stor hänsyn till att det verkligen ska finnas gemensamma resurser att starta de planer som ligger med i förslaget. Många av de gemensamma resurserna är dessutom uppbundna i pågående planeringsarbeten och genomförandet av dessa.

Inriktningsbeslutet för startplanen, som stadsbyggnadsnämnden tog beslut om 2023-11-21, ska användas för styrning även under verksamhetsåret, därför är listan med detaljplaner som föreslås startas inte fulltecknad, utan motsvarar ca 2/3 av måluppfyllelsen samt de tillgängliga resurser som bedömts finnas inom stadsbyggnadsförvaltningen. Inriktning för Startplan 2024 ska därför fortsatt användas som ett styrande dokument över hela året. Med en begränsad lista ges det också möjlighet att prioritera in vissa typer av projekt som nu kanske saknas i väntelistan utan att det får påverkan på andra projekt i startplanen. Det skapar också bättre förutsättningar för akuta planprojekt där behov uppstår under året.

Stadens exploateringsekonomi påverkas i hög grad av startplanens ingående projekt. I syfte att uppnå stadens mål om en exploateringsekonomi i balans har exploateringsekonomi i startplanens ingående projekt analyserats på en övergripande nivå.

I år har det fortsatt lagts stort fokus på bostadsförsörjningen och inte minst på att klara målen med detaljplaner för de särskilt utpekade målen om småhus och studentbostäder. Även bostäder inom Sverigeförhandlingen har varit i fokus.

Omvärldsanalys

Sedan våren 2022 har omvärldsläget präglats av hög inflation, snabbt stigande räntor och fallande tillgångspriser som har pressat såväl hushåll som företag. Konjunkturutvecklingen har varit svagare i Sverige och euroområdet jämfört med USA. En viktig orsak till det är att delar av den svenska ekonomin är mer räntekänslig. Hushåll och i viss mån företag, framför allt inom fastighetssektorn, är högt skuldsatta och har en stor andel rörliga lån vilket gör att de snabbt nås av ränteförändringar. Bostadsinvesteringarna har fallit markant eftersom räntehöjningarna successivt har dämpat efterfrågan på nya bostäder och ökat bostadsbolagens finansieringskostnader.

Bostadsinvesteringarna väntas fortsätta att utvecklas svagt och hämmar därmed tillväxten även under 2024. Dessa investeringar faller nu ovanligt kraftigt i relation till bostadspriserna och förväntas falla ytterligare. Detta beror bland annat på högre byggkostnader i kombination med lägre efterfrågan på nyproduktion. Mot slutet av 2024, när inflationen är lägre och hushållens reala

disponibla inkomster ökar, väntas efterfrågan på bostäder stiga igen. Det i sin tur väntas också påverka bostadsinvesteringarna med en viss fördröjning.

Inflationen i Sverige och i större ekonomier har minskat avsevärt under 2023 från mycket höga nivåer vid inledningen av året. Dämpningen av inflationen har skett mot bakgrund av en kraftig penningpolitisk åtstramning, med snabbt stigande räntor för hushåll och företag som följd. Även om inflationen nu har fallit och förväntas dämpas ytterligare är det osäkert vilken penningpolitik som centralbankerna kommer att föra framöver. Centralbankernas budskap är att styrräntorna kan behöva ligga kvar på nuvarande nivåer under en längre tid för att säkerställa att inflationen förankras kring målnivåerna. Sammantaget bedöms inflationen falla och hamna nära 2 procent under andra halvåret 2024.

Efter en lång period av unikt expansiva finansiella förhållanden anpassar sig nu hushåll, företag och marknadsaktörer till de nya förutsättningar som de högre räntorna medför. De högre räntorna slår mot fastighetsföretagen genom högre finansieringskostnader och lägre fastighetsvärden. Höga finansieringskostnader, en mer försiktig inställning till att ta risk och en avvaktande efterfrågan innebär att sannolikheten för att störningar ska uppstå fortfarande är förhöjd. Detta gäller inte minst mot bakgrund av bankernas exponering mot den högt skuldsatta svenska fastighetssektorn.

Samtantaget påverkar utvecklingen stadens ekonomi negativt, såväl på utgiftssidan genom höga bygg- och anläggningskostnader som på inkomstsidan genom svåra prisförhandlingar och sjunkande byggrättsvärden. De stigande byggkostnaderna har börjat materialiseras i form av högre anskaffningsvärden och därmed högre kapitalkostnader. Särskilt inkomsterna från exploateringsverksamheten har påverkats negativt genom att försäljningar och tillträden förskjuts i tiden och markanvisningar lämnas tillbaka. På längre sikt kommer utvecklingen vad gäller tillgångspriser, höga byggkostnader och försämrade finansieringsförutsättningar att begränsa möjligheterna att uppnå en exploateringsekonomi i balans under en rullande tioårsperiod.

Likt föregående år har aktuella planbesked stämts av med exploatörerna och de flesta har sagt sig vara beredda att starta detaljplanarbeten 2024. De har även fått göra en riskbedömning vad avser genomförande efter lagakraftvunnen plan och även här har konjunktur, marknad och ökande kostnader pekats ut som risker, men på en låg och fullt hanterbar nivå.

DEL 1. VAD VI PLANERAR - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING

Utgångspunkten för arbetet med planering och utbyggnad är att Göteborg är en stad som växer. Staden har som mål att ha en kontinuerlig befolkningstillväxt, och det finns marknadskrafter som vill bygga och utveckla Göteborg. Det förutsätter en viss tillväxt som behöver planering genom nya detaljplaner och tillväxten i sig behöver planeras på ett sådant sätt att Göteborg är en fungerande stad och region att leva och verka i. Nedan beskrivs de av stadens mål och behov av planering som samlat utgör kriterier för urval i prioriteringsarbetet för Startplan 2024.

JÄMLIK STAD

Kommunfullmäktige beslutade att anta Program för en jämlik stad i januari 2018. Programmet omfattar åren 2018-2026. Arbetet med att Göteborg ska vara en jämlik stad är ett långsiktigt arbete och i programmet pekas målområden ut som har påverkan på att skapa jämlika förutsättningar för invånarna. Det målområde som har störst påverkan på den fysiska planeringen är målet att Skapa hållbara jämlika livsmiljöer.

Inom ramen för startplanen är det främst långsiktiga effekter av var i staden planering och stadsutveckling sker som är viktigt att ta hänsyn till. Startplanen bör prioritera projekt som bidrar till:

- En mer sammanhållen stad,
- En ökad blandning av upplåtelseformer,
- Goda närmiljöer med tillgång till mötesplatser, kultur, rekreation, som främjar fysisk aktivitet och med plats för barn,
- Samt en mer jämlik tillgång till stadens resurser (kollektivtrafik, service, verksamheter, arbetsplatser, offentliga rum med mera).

För att nå resultat poängterar Program för en jämlik stad att i första hand prioritera områden där ingen planering skett på länge och hur viktigt det är med kontinuerlig planering och utbyggnad. För att se de långsiktiga effekterna krävs en uthållighet och kontinuitet under minst 20 år. Programmet understryker också att hela Göteborg är segregerat. Därför är det viktigt att komplettera med det som gör skillnad för ökad jämlikhet i alla områden som har ett ensidigt

Jämlik stad

Göteborg ska vara den jämlika staden som bidrar till ett gott liv för alla. Göteborgs Stad satsar långsiktigt och uthålligt på att skapa en mer jämlik stad. Vi ska minska skillnader i livsvillkor och hälsa för ökad sammanhållning, tillit och delaktighet. Arbetet gör vi i samverkan med näringsliv, myndigheter och civilsamhälle.

utbud av bostäder eller där det råder brist på tillgång till service eller arbetsplatser.

KOMMUNAL SERVICE

En viktig del i en växande stad och region är att utbyggnad av service går i takt med övrig stadsutveckling. I och med ökningen av planering och byggande av bostäder under de senaste åren finns det ett behov av att planera för service brett över staden. I dagsläget bedöms balansen mellan kapacitet och efterfrågan på ett övergripande plan vara tillfredsställande inom pågående planering. Undantaget är ett stort underskott av friliggande BmSS där en fortsatt kraftsamling är nödvändig. De behov som uppkommer framöver i respektive planprojekt ska i huvudsak kunna lösas inom projektet, eller genom att behov från närliggande planprojekt samordnas utifrån en övergripande områdesbedömning. Behoven skiljer sig dock något åt mellan de olika stadsområdena, där det i stadsområde Centrum är fortsatt klart störst svårigheter att lokalisera den kommunala service som krävs för planerad bostadsexpansion. Svårigheterna handlar om markbrist, buller och luftkvalitet vilket lett till att staden hittills haft svårt att lösa behovet av förskolor och skolor fullt ut. Till dess att en strategi för att hantera detta finns framme föreslås ingen större utbyggnad av bostäder i detta stadsområde.

Enligt Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska samtliga stadens nämnder årligen översända lokalbehovsplaner till kommunstyrelsen. Dessa ligger till grund för Göteborgs stads lokalförsörjningsplan, som årligen sammanställer och analyserar stadens samlade lokalbehov utifrån tidsperspektiven nutid, närtid och framtid. Lokalförsörjningsplanen ger kommunstyrelsen en övergripande analys och bedömning av stadens lokalförsörjningsplanering, kopplade behov och utmaningar. Planen i sig innebär inte beslut om kommande investeringar utan den ger en bild av vilka lokalbehov och övergripande utmaningar som finns i staden. Lokalbehovsplanerna och lokalförsörjningsplanen är därför även redskap för de stadsutvecklande nämnderna att inhämta grundläggande information om stadens behov av lokaler för kommunal service.

Kommunal service kommer fortsatt behöva viss prioritering och ges planeringsutrymme under 2024-2025, framförallt för att säkerställa att de provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov som utgör en nödvändig del av stadens permanenta kapacitet också kan ersättas i tid men även fortsatt utbyggnad av BmSS, särskilt de i friliggande hus. Ett ökat fokus på småhusbyggnation ger, speciellt inom ytterstaden, behov av kapacitetsökningar inom förskola och grundskola. Här är viktigt att nödvändig planläggning också tidsmässigt synkroniseras med bostadsutbyggnaden.

Förskola och skola

För förskola och skola anges inte lokalförsörjningsplanen och därmed heller inte i startplanen något kvantitativt mål i antal enheter eller yta utan uttrycks som att behovet ska omhändertas i pågående planering. Rörande förskola och grundskola så finns flera scenarier att ta hänsyn till:

- **Planera för förändringar i befintligt bestånd** – viktiga drivkrafter för nya planprojekt handlar om att långsiktigt bibehålla och utveckla befintliga skolfastigheter, ersätta provisoriska lokaler och möjliggöra verksamhetsmässig utveckling och optimering. Just utvecklingen av befintliga fastigheter är central eftersom det generellt är svårt att identifiera lämpliga markområden med tillräcklig storlek. På dessa fastigheter är behovet ändringar av befintliga detaljplaner för att möjliggöra en utökning av kapacitet, oftast med högre byggnader med fler våningar.
- **Hantera behovet i framtida planering** - i de planer som startas ska det finnas planering för kommunal service som täcker det uppkommande behovet. Antingen ska kommunal service ingå i den egna detaljplanen eller i närliggande detaljplaner utifrån en områdesanalys. Grundskolenämndens målbild om generellt stora skolenheter ger här stor påverkan. Utifrån aktuella befolkningsprognoser finns ett begränsat behov av expansion för att möta förväntade befolkningsökningar. Däremot kvarstår fortfarande vissa flaskhalsar och svårigheter med att nyttja tillgänglig kapacitet fullt ut.
- Stadsledningskontoret gör i lokalförsörjningsplanen 2023 inga uppdaterade volymbedömningar men konstaterar att behovet fluktuerar och kan se olika ut på mellanområdesnivå beroende på befolkningsstruktur och flyttmönster. En volymbedömning måste därför alltid göras utifrån respektive områdes specifika förutsättningar.

Bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende

Det finns ett fortsatt underskott av bostäder med särskild service, framför allt för målgrupper med komplexa behov. Efterfrågan på platser i friliggande BmSS överstiger kraftigt tillgången, och kan inte lösas med integrerade lösningar i flerbostadshus. 60 procent av tillkommande platser behöver finnas i friliggande enskild byggnad, vilka till viss del också kan kräva enskilda detaljplaner om de inte kan inkluderas i samband med planläggning av annan bebyggelse. Behovet av BmSS bedöms i ett 1-5-årsperspektiv till 400 platser. För omsorgsplatser är det uppskattade behovet en expansion med ca ett nytt färdigställt vård- och omsorgsboende per år från 2030. Behovet fram till dess bedöms kunna hanteras med projekt i planerad nyproduktion.

Idrott

Med en växande stad ökar behovet av anläggningar för rekreation och idrott samtidigt som befintliga anläggningar i vissa fall nått sin förväntade livslängd. Idrotts- och föreningsnämnden anger i sin lokalbehovsplan för 2024 ett behov av fler idrottsanläggningar för att kunna möta befolkningsökningen, motsvarande en sporthall och en bollplan varje år för att bibehålla dagens tillgänglighetsnivå. Även ridanläggningar och aktiva utemiljöer ses ett ökat behov av. Det finns behov av att ge planeringsutrymme för detaljplaner med idrottsändamål främst i stadsområde centrum under perioden 2023-2024.

Övrig offentlig service

I takt med att staden växer behövs utökade lokaler för all typ av kommunal service, men också för annan offentlig service. För vård- och omsorgsboenden finns en risk för underkapacitet redan inom några år om inte förväntad utbyggnadstakt kan upprätthållas. Även lokaler för sjukvård, polis, rättscentrum och anläggningar för kollektivtrafik kommer att behöva utökas. Dessa behov behöver hanteras genom ansökningar om planbesked som kan klassas som samhällsviktiga funktioner i startplanen.

BOSTÄDER

Konjunkturläget har lett till att marknaden har gjort en kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder. Under första halvåret 2023 har antalet påbörjade bostäder mer än halverats jämfört med motsvarande period 2022 (1 027 bostäder första halvåret 2023 jämfört med 2 600 första halvåret 2022). Antalet färdigställda bostäder under 2023 bedöms till strax över 5 000 bostäder.

Totalt finns det drygt 47 000 potentiella bostäder i pågående och lagakraftvunna detaljplaner. Av de 47 000 är cirka 25 000 inom pågående detaljplaner samt cirka 22 000 inom lagakraftvunna detaljplaner. Av de 25 000 bostäderna inom pågående detaljplaner är cirka 1 200 småhus, 1 800 studentbostäder samt sammanlagt 200 BmSS (friliggande och integrerade). Av de 22 000 bostäderna inom lagakraftvunna detaljplaner är cirka 200 småhus, 550 studentbostäder samt sammanlagt 250 BmSS.

I prognosen för färdigställande av bostäderna inom pågående samt lagakraftvunna detaljplaner bedöms merparten färdigställas mellan åren 2026-2030 med en fördelning på cirka 4500-5500 bostäder per år.

Bedömningen kan förändras på grund av omvärldens påverkan på bostadsmarknaden. Det finns stora osäkerheter vad avser utvecklingen av byggkonjunkturen, med risk för förskjutningar av byggstarter.

Trots att det totala antalet bostäder i planerings- eller genomförandeskedena volymmässigt redan är högt behövs nya planprogram och detaljplaner för att en god planberedskap ska kunna upprätthållas över tid. Även med en kortare tidshorisont behöver nya detaljplaner tas fram, bland annat för att möjliggöra nya bostäder för individer och hushåll som idag har svårt att hitta bra lösningar på sin boendesituation i Göteborg. Det handlar exempelvis om små, ytsnåla bostäder för studenter och andra småhushåll och om småhus för barnfamiljer. Att få fram detaljplaner som möjliggör fler friliggande BmSS är högt prioriterat.

För det totala målet om antal bostäder har budgetens mål om att planera för 25 000 bostäder under mandatperioden tolkats till start av ca 5000 bostäder om året med ett uttalat fokus på småhus och studentbostäder. När det gäller friliggande bostäder med särskild service (BmSS) finns det fortsatt en obalans i förhållande till behovet och staden behöver planlägga för fler boenden för att komma i balans. Målet om studentbostäder bygger på en fortsatt prioritering för att på

sikt försöka klara överenskommelsen mellan staden och studentbostadsorganisationerna om 7000+ till 2026.

Inom denna överordnade målsättning för antalet bostäder, finns ett antal delmål som stadens planering ska hantera:

- I Budget för 2024 finns ett politiskt beslut att staden ska möjliggöra för 500 småhus per år.
- Staden har genom tidigare fastighetskontoret en partsgemensam målsättning med bland annat Göteborgs universitet, Chalmers och Stiftelsen Göteborgs studentbostäder att under perioden 2016-2026 färdigställa 7000+ studentbostäder. Det är mål som varit svårt att nå och för att komma närmare det målet bedöms att minst 500 nya studentbostäder ska startas i planprojekt.

Inom staden finns också behov av anpassade boendeformer, det gäller särskilt behovet av friliggande BmSS, som bör vara 8 st enheter för att långsiktigt nå balans.

NÄRINGS LIV – VERKSAMHETSMARK, HANDEL OCH KONTOR

NÄRINGS LIV ÖVERGRIPANDE

Näringslivets behov av mark och lokaler är en viktig del i stadsutvecklingen. Att näringslivet växer och utvecklas är en förutsättning för att det ska skapas jobb till den växande befolkningen. Göteborg är regionens kärna vilket innebär hög potential för näringslivsutveckling och nya jobb. Enligt Göteborgs stads näringslivsstrategiska program 2023-2025 behövs plats för 80 000 nya jobb i Göteborgsregionen till 2035. De nya arbetstillfällena uppstår både i det befintliga beståndet och i nya områden. Den största jobbtillväxten sker inom tjänstesektorn som främst efterfrågar yteffektiva kontorslokaler i regionens mittpunkt, det mest tillgängliga läget för regionens samlade kompetens och arbetskraft

Näringslivet är i ständig förändring vilket påverkar mark- och lokalbehovet. De mest genomgripande omvandlingsprocesserna är globaliseringen, digitaliseringen, klimatförändringarna och de stora demografiska förändringarna. Den globala coronapandemin fick omedelbara effekter för näringslivet men tros i det längre perspektivet framför allt ha påskyndat redan pågående processer av omvandling.

Näringslivets behov av tillväxt och utbyggnad ska mötas på platser med rätt förutsättningar. Rätt förutsättningar handlar om platser som möter näringslivets behov i den fysiska miljön och som samtidigt ger förutsättningar för hållbara arbetsresor. God tillgång till arbetsplatser för stadens invånare är prioriterat. För att möta ett näringsliv i förändring ska flexibilitet eftersträvas i planeringen och strategiska lägen för näringslivsutveckling vidareutvecklas och stärkas.

HANDEL

Näringslivets förändrade lokalbehov syns tydligt i stadskärnan och på handelsplatser genom nya koncept och nytt innehåll (exempelvis co-workingcaféer, kultur och showrooms). En handelsutredning (*WSP 2021*) visar på ett minskande behov av nya handelsytor i Göteborg. Dock innebär en växande befolkning att ca 16 000 kvm nya handelsytor kan byggas ut årligen. Efterfrågan på lokaler för handel, upplevelser och restaurang är fortsatt hög i stadsmiljöer med höga flöden av människor. För att stärka handeln i hållbara lägen ska projekt som stärker handelsverksamhet vid stadsdelscentrum och centrum prioriteras. Detaljplanerna behöver kunna möta handelns process av förnyelse och möjliggöra nya koncept. Inriktningen är därför samma som återfinns i inledande stycket ovan under Näringsliv övergripande, men fokus 2024 ska inte ligga på handel för projektets egen del utan för att det i så fall behövs i ett sammanhang för stadsutvecklingen.

KONTOR

I Göteborgs centrala delar finns bäst förutsättningar för kontorsbranscher av olika slag. Gemensamt för företagen är att de har ett stort kunskapsinnehåll och säljer tjänster snarare än varor. Coronapandemin har troligtvis påverkat näringslivets efterfrågan på kontorslokaler. Fortsatt växelvis hemarbete öppnar upp för samnyttjande och nya uthyrningskoncept. Detaljplanering ligger i ett tidigt skede och förvaltningen hör än så länge inga tydliga signaler från näringslivet om att pågående projekt inte kommer genomföras. Samtidigt finns signaler om att det finns en viss mättnad på marknaden.

Det bedöms dock fortsatt över tid finnas ett utbyggnadsbehov, i en tidigare rapport ansågs detta vara ca 35 000 kvm BTA årligen (*Evidens, Efterfrågan på Kontorsmarknaden, 2015*). Ett eventuellt framtida överskott av kontorsytor innebär att det är särskilt viktigt att prioritera kontorsprojekt i rätt lägen och som stödjer hållbart resande. Efterfrågan på kontorsmarknaden visar att hög regional tillgänglighet med kollektivtrafik och urbana stadskvaliteter fortfarande är den viktigaste lokaliseringsfaktorn. Flexibla detaljplaner ska eftersträvas för att möta ett förändrat lokalbehov och nya koncept. Inriktningen är därför samma som återfinns i inledande stycket ovan under Näringsliv övergripande, men fokus 2024 ska inte ligga på kontor för projektets egen del utan för att det i så fall behövs i ett sammanhang för stadsutvecklingen.

VERKSAMHETSMARK FÖR INDUSTRI OCH LOGISTIK

I växande städer med högt tryck på bostäder råder det generellt ett omvandlingstryck i industriområden. Behovet av industrimark för verksamheter med omgivningspåverkan är stort i Göteborg. Likaså mark och lokaler för mindre verksamheter som behöver lokaliseras en bit utanför centrum i renodlade verksamhetsområden. Det behövs mark för både nyetableringar och för verksamheter som kan behöva omlokaliseras på grund av stadens utbyggnad

och omvandling av centrala industriområden. Uppskattningen är att detaljplaner som möjliggör ca 200 000 kvm industrimark (*BRG 2021*) behöver resurssättas om lämpliga projekt finns. Detaljplaner som stärker Göteborg som Nordens Logistikcentrum är prioriterat. I stadsbyggnadsnämndens beslut om inriktning för startplanen 2024 är ytor för logistik och industri, med fokus på småindustri, särskilt utpekade och därmed prioriterade.

TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

Trafik och infrastruktur

När staden växer och utvecklas finns det ett ökat behov av att transportera sig mellan olika delar av staden, vilket ställer krav på trafikrelaterad infrastruktur. Det kan handla om att säkerställa nya och lämpligare väganslutningar eller ha beredskap för att möjliggöra en trafikåtgärd som aktualiseras av andra stadsutvecklingsprojekt. Trafikstrategin för en nära storstad anger de övergripande behoven och riktlinjerna för trafikplaneringen inom Göteborg stad. Göteborgs boende och besökare ska i första hand gå, cykla och åka kollektivt. I arbetet med de detaljplaner som startas 2024 behöver det arbetas aktivt med att medborgarna ska kunna och vilja använda ovanstående färdmedel framför bilen.

Vidare är det av vikt att startplanen förhåller sig till strategiska dokument som översiktsplan och utbyggnadsplanering så att bebyggelseplanering och infrastrukturplanering går hand i hand.

Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

Annan typ av infrastruktur som behöver beaktas inom Startplanen innefattar framför allt olika typer av tekniska anläggningar och samhällsviktiga funktioner. Samhällsviktiga verksamheter kan vara större tekniska anläggningar som kraft- och avfallsanläggningar, anläggningar för sjukhus eller polis, eller utrymmen för kollektivtrafiken. De är ofta av den karaktären att de kräver särskild omsorg i val av placering, med hänsyn till logistik och störningar. Dessa projekt ger inte alltid hög måluppfyllelse utifrån de kvantifierbara målen, däremot är de avgörande för att staden och regionen ska kunna fungera och utvecklas. Bedömningen av behov baseras framför allt på underlag från berörda kommunala bolag och förvaltningar.

Sverigeförhandlingen

Som en del av Sverigeförhandlingen tecknades och beslutades år 2017 en överenskommelse mellan Västra Götalandsregionen, Göteborgs Stad och svenska staten. Överenskommelsen innefattar statlig medfinansiering av kollektivtrafik- och cykelobjekt om kommunen i gengäld bygger bostäder. Till varje objekt finns ett visst antal bostäder kopplat till ett influensområde (totalt cirka 46 000 bostäder). Bostäderna ska uppföras fram till 2035. För att hålla takten avseende kommunens åtaganden inom Sverigeförhandlingen behöver ca 1400-1500 bostäder årligen planstartas inom förhandlingens influensområde.

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen har regeringens uppdrag att möjliggöra genomförande av höghastighetsjärnväg från Stockholm till Göteborg samt att öka kollektivtrafiken, cykelmöjligheter och att öka bostadsbyggandet i våra tre storstäder.

OFFENTLIGA FRIYTOR

Att planera för och säkerställa tillräckligt stora parker och andra offentliga platser av hög kvalitet och i goda lägen för både befintlig och föreslagen bebyggelse är en förutsättning för en jämlik, variationsrik och hållbar stad där såväl stadens invånare som besökare har möjligheter att mötas, leva och uppleva samt återhämta sig i en god gestaltad livsmiljö. Planering för nya parker och naturområden är även en viktig del i att nå Göteborgs grönplans mål om Göteborg som en nära, sammanhållen och robust stad där en variation av naturtyper och gröna samband skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald.

När fler människor bor och vistas i Göteborg bidrar detta till ett högre besöksstryck och ökat slitage på stadens offentliga platser om nya ytor inte samtidigt tillskapas. I den redan byggda, förhållandevis täta staden behöver kompletteringar med bostäder och verksamheter göras med stor omsorg. Där det inte finns förutsättningar för att tillskapa ny allmän plats behöver befintliga offentliga friytor särskilt värnas och utvecklas. När så inte är möjligt kan andelen offentlig plats bli dimensionerande för hur mycket staden kan växa.

I stora stadsomvandlingsområden som Lindholmen, Frihamnen och Gullbergsvass, där befintliga parker och naturområden i stort sett saknas, är det nödvändigt att tillskapa helt ny grönstruktur. Program och planer behöver säkerställa parker, platsbildningar och andra offentliga friytor av olika storlek och innehåll i lägen med god tillgänglighet och hög grad av offentlighet. Program är särskilt viktiga för att kunna säkerställa grönstrukturen, då det är en struktur som oftast inte kan lösas inom ett enskilt detaljplaneområde utan måste hanteras i ett större sammanhang. Gröna och blå stråk och kopplingar kan bidra till en större finmaskighet som gör det enklare och mer tillgängligt att gå och cykla. Stråken kan med fördel koppla samman och integrera viktiga offentliga platser och andra målpunkter. För tillgången till de blå strukturerna är det viktigt att säkerställa goda möjligheter för stadens invånare att möta vattnet och röra sig längs med kusten, älven, kanalerna och åarna.

Större centralt belägna stadsparker planeras och uppförs för närvarande i Frihamnen, i form av Jubileumsparken, och på lite längre sikt även i Gullbergsvass.

ÄLVSTADEN

Vision Älvstaden ligger till grund för all stadsutveckling inom Älvstaden. Den färdplan som togs fram för 2020 återremitterades av kommunstyrelsen med uppdrag till dåvarande fastighetskontoret att göra en översyn av exploateringsekonomin för Älvstaden som helhet, vilket gjordes under hösten 2020. Under arbetet med den ekonomiska översynen, 2020 till 2022, låg alla projekt i Frihamnen och Lindholmen vilande. Därefter har programarbetet och ett flertal detaljplaner återupptagits på Lindholmen. Under 2023 har en mindre detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron (DP0 Frihamnen) startat och programarbetet för Frihamnen är under uppstart och kommer att pågå under 2024. I Backaplan pågår ett intensivt arbete med flera stora detaljplaner som väntas pågå under hela 2024.

MARKANVISNING

Markanvisningar lämnas ofta innan ett detaljplanearbete påbörjas, men kan också lämnas under planarbetets gång eller först efter det att en detaljplan är antagen. Arbetet med markanvisningar är ett viktigt verktyg för stadens arbete med stadsutveckling och hänger därför samman med startplanens inriktning och innehåll.

I Göteborgs stad är det exploateringsnämnden som har ansvaret för stadens mark- och bostadspolitiska uppgifter. Nämnden utövar också den formella ägarrollen till stadens fastigheter, samt ansvarar för stadens exploateringsverksamhet. En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB och andra kommunala bolag. Både exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB lämnar markanvisningar. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

PLANPROGRAM

Ett planprogram ska verka detaljplaneförberedande och hantera ett områdes långsiktiga utveckling de närmaste 10-20 åren. Inom planprogrammet hanteras övergripande frågor som sen förtydligas och säkerställs i respektive detaljplan. Programmen säkerställer övergripande strukturella samband, gemensamma friytor och behov och är en förutsättning för att det ska gå att starta detaljplaner i de aktuella områdena. Programmen är också en förutsättning för att klargöra finansiering av övergripande kostnader som inte kan hanteras i den enskilda detaljplanen.

Det är också genom program eller liknande detaljplaneförberedande planering som de större volymerna, både vad gäller bostäder som annan stadsutveckling, kan tas fram på bästa sätt.

EKONOMI

I arbetet med Startplan 2024 har startplanens exploateringsekonomi analyserats.

Exploateringsekonomi är inkomster och utgifter med direkt koppling till ett exploateringsprojekt, t.ex. inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag samt utgifter för utbyggnad av allmän plats.

De samhällsekonomiska effekterna av de projekt som kommer med i startplanen är svåra att bedöma och det ingår inte heller i uppdraget med startplanen att göra den bedömningen. Det kan dock konstateras att genom en strategisk stadsutveckling med hållbara livsmiljöer skapas värden för såväl boende som arbetande och näringslivet i stort, vilket bidrar till Göteborgs attraktivitet. Med fler som kan bo och verka i Göteborg skapas också mer skatteintäkter till kommunen. Samtidigt ökar kostnaden för kommunen med investeringar för de behov som uppstår i form av kommunal service och infrastruktur. Hela startplaneportföljens produktionsvärde innebär utöver stadens investeringar mångmiljardsatsningar i Göteborg.

Exploateringsekonomi

Exploateringsnämnden har ett övergripande ansvar för stadens exploateringsekonomi. Inom ramen för startplanearbetet innebär detta att projekt behöver prioriteras utifrån dess ekonomiska förutsättningar i linje med de mål och inriktningar som beslutats.

Exploateringsförvaltningen har analyserat exploateringsekonomi i de projekt som finns med i Startplan 2024 utifrån det underlag som tagits fram i tidigare projektutvecklingar och planeringsförberedande arbeten på kommunens mark. Även projekt på privat mark har analyserats, detta för att kunna presentera en mer heltäckande bild av ekonomin i de projekt som startplanen omfattar.

För projekt innehållandes uteslutande kommunal service, så som skola och förskola bedöms kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Kostnader som avser lokalerna räknas inte in i exploateringsekonomi medan allmän platsutbyggnad gör det.

Majoriteten av projekten på kommunal mark som innehåller bostäder och verksamheter bedöms bidra positivt till självfinansieringen av exploateringsverksamheten (generera ett positivt exploateringsnetto), detta på grund av att projekten ligger i geografier med relativt höga markvärden. Ett fåtal projekt med bostadsinnehåll på kommunal mark bedöms generera ett negativt resultat, detta med anledning av att de ligger i geografier med svagare markvärden.

Startplanen innehåller även flera projekt på kommunal mark som är rena investeringsprojekt, det vill säga projekt som enbart innehåller kommunal

service samt utbyggnad av allmän plats. Dessa projekt genererar alltid ett negativt resultat då de inte ger några inkomster i form av markförsäljning. Utgifterna i dessa investeringsprojekt består av utbyggnad av allmän plats och är i de allra flesta fall små i förhållande till inkomsterna i de övriga projekten på kommunal mark.

Cirka hälften av projekten på privat mark bedöms ha full kostnadstäckning genom uttag av exploateringsbidrag. Det finns dock ett par stora projekt som har låg kostnadstäckningsgrad. Den låga kostnadstäckningsgraden i dessa projekt beror på svårigheter att ta ut exploateringsbidrag med anledning av relativt låga markvärden och stora investeringar i allmänna anläggningar.

Den samlade ekonomiska bedömningen i 2024 års startplan visade i november 2023 en exploateringsekonomi i balans. Det råder dock osäkerheter i omvärlden och på fastighetsmarknaden som kan påverka utfallet.

Analysen av startplanens exploateringsekonomi ska ses som en indikation inför beslut om startplan. Målsättningar avseende projektekonomi och den sammantagna exploateringsekonomi sätts utanför startplanearbetets ramar. Med hänsyn till underlaget som finns att tillgå, och var i planeringsprocessen startplanearbetet bedrivs kan analysen inte heller användas i prognossyfte.

Investeringsekonomi

Utöver exploateringsekonomi får startplanen konsekvenser för stadens investeringsekonomi. Investeringsökonomi är kommunala grundinvesteringar för att förse staden med grundläggande infrastruktur samt investeringar i övriga anläggningar och lokaler för kommunal service.

Flertalet projekt i startplanen ger upphov till investeringar i kommunal service och infrastruktur. Det handlar exempelvis om utbyggnad av skolor, förskolor och bostäder med särskild service. Även grundinvesteringar i kommunaltekniska anläggningar såsom stadsdelsparker, större vatten- och avloppsanläggningar samt åtgärder i det övergripande vägnätet innefattas. Dessa investeringar finansieras via investeringsmedel och beslut om eventuella investeringar fattas fristående från startplanen och exploateringsverksamheten.

Infrastruktur trafik

För att klara av att staden växer behöver Göteborg ställa om till ett mer hållbart resande. Detta erfordrar stora investeringsvolymerna på flera olika förvaltningar inom staden. Många åtgärder kan genomföras inom gällande detaljplaner, men en del infrastrukturprojekt kräver ny eller ändrad detaljplan.

I samband med arbetet med Startplan 2024 har endast enstaka nya trafikrelaterade infrastrukturprojekt i behov av detaljplanering identifierats, men då de inte har erhållit positivt planbesked/stadsbyggnadsförslag är de inte namngivna i förslaget till startplan 2024.

Vatten och avlopp

I Startplan 2024 har kommunens ökande kostnader för VA-utbyggnad samt större risker för omfattande investeringar för skyfallsåtgärder fortsatt lyfts fram i diskussionerna för prioritering av detaljplaner, genom kretslopp och vattens medverkan i arbetet med startplanen. I detta avsnitt redogörs övergripande för kretslopp och vattens verksamhet samt den påverkan på VA-utbyggnad som beaktats i prioriteringsarbetet för startplanen.

Kommunens vatten och avlopp (VA), är en så kallad taxefinansierad verksamhet. Det betyder att alla kostnader för VA-verksamheten ska täckas av VA-taxan, inte med skattepengar. VA-taxan regleras varje år och beslutas av kommunfullmäktige. Den gäller för alla som ansluter sig till den allmänna VA-anläggningen och är oberoende av vart i kommunen som fastigheten är belägen. Taxan är uppdelad i anläggningsavgifter och bruksavgifter.

Anläggningsavgiften är den del som ska finansiera kretslopp och vattens kostnader för att bygga ut ledningsnätet vilket ska kunna försörja nybyggnation med VA-tjänster. Bruksavgiften är en rörlig avgift vilken baseras på hur mycket vatten som verkligen används i en fastighet.

Ju längre bort från det befintliga VA-ledningsnätet och större distributionsnätet exploatering sker, desto större investeringskostnader för VA-kollektivet. Planer som tas med i startplanen i ytterstadsområden genererar ofta stora tröskelinvesteringar för VA-kollektivet. Med tröskelinvesteringar menas kostnaden för utbyggnad av VA-anläggning mellan befintligt ledningsnät och det nya området eller investeringar på befintliga VA-anläggningar som orsakas enbart av planen. Utöver tröskelinvesteringar har VA-kollektivet investeringar för det lokala ledningsnätet inom detaljplaneområdet.

Skyfall

Vid normala regn hanteras regnvolymen genom avledning till dagvattensystem eller genom infiltration på gröna ytor. Vid extrema regn, skyfall, överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga vilket skapar marköversvämning. Regnvattnet flödar då längs marken och riskerar att skada bebyggelse och människor. För att hantera skyfallet utan allvarliga konsekvenser krävs att det finns tillräckligt med ytor som kan översvämmas på ett säkert sätt.

I *Tematiskt tillägg till översiktsplan-Översvämningsrisk, TTÖP*, presenteras mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sin planering. I planarbetet ska det säkerställas ny bebyggelse ska inte skadas vid skyfall, att byggnaders entréer är tillgängliga, att planområdet är framkomligt även vid ett skyfall, att översvämningssituationen inom eller utanför planen inte försämras och att strukturplanerna beaktas.

Hantering av skyfall är både kommunens och den enskilda fastighetsägarens ansvar. Kommunen har vid planläggning ett ansvar för skyfallsarbete enligt *Plan- och Bygglagen (PBL)* och ska i detta arbete ta hänsyn till klimataspekter och skyfallsåtgärder för att möjliggöra nya detaljplaner. Finansiering av skyfallsåtgärder bestäms genom stadens finansieringsmodell, som beskriver när

skyfallsåtgärden ska finansieras med skattemedel respektive med exploateringsbidrag.

INRIKTNING FÖR STARTPLANEN 2024

Processen med att ta fram en startplan för stadsbyggnadsförvaltningens arbete för kommande års planverksamhet är indelad i två steg. Inriktning för Startplan 2024, som är första steget, syftar till att styra och underlätta den fortsatta prioriteringen inför framtagande av Startplan 2024 utan att i detalj styra vilka planprojekt som ingår. Detta beslut följs av själva Startplan 2024, dvs en lista med de planprojekt som ska ingå i startplanen, vilken är grund till denna rapport.

Inriktning för startplanen 2024 beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2023-11-21 och består av kvantitativa och kvalitativa kriterier. Kriterierna är en avvägning mellan de behov som finns och de politiska målen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att följande kvantitativa kriterier ska styra innehållet i startplaneportföljen:

- Bostäder (totalt)

Planera för 25 000 bostäder till 2026

varav

– Bostäder totalt	ca 5000 per år
– Småhus	500 st per år
– BmSS, friliggande	8 st per år
– Studentbostäder	500 st per år
– Framtiden	bör vara 2300 bostäder per år
– Sverigeförhandlingen	bör vara 1400–1500 bostäder per år

- Verksamheter

– Industri/logistik	150–200 000 m2 verksamhetsmark
– Småindustri	50–100 000 m2 verksamhetsmark

I *Inriktning för Startplan 2024* beslutades också om följande kvalitativa kriterier som utgångspunkt för urvalet av detaljplaneprojekt. Kriterierna beskrivs mer ingående och fördjupat i tjänsteutlåtandet till beslutet, se bilaga:

1. Allmänt fokus

Planprojekten i startplanen ska vara startklara.

- Med startklara menas att det ska finnas förutsättningar för framdrift av planarbetet, till exempel genom att det bedöms finnas tillräcklig kapacitet i befintlig teknisk infrastruktur och grönstruktur alternativt att staden kan motivera nödvändiga tröskelinvesteringar. Med startklara menas också att det ska finnas förutsättning för kommunal service alternativt att staden kan motivera nödvändiga investeringar och att det därmed finns möjlighet att lösa behovet. I begreppet startklar ingår också att exploatörerna ska ha lämnat in en riskanalys med fokus på genomförande efter antagen detaljplan, i analysen ska de riskhändelser vara identifierade som gör att projektet inte blir genomfört samt sannolikhet och konsekvens för att detta inträffar.

Startplanen ska utgå från pågående planering i förhållande till planeringskedjan ÖP-FÖP-Program-DP och styra utifrån stadens önskade utbyggnadsordning och utbyggnadsstrategier.

- Detta innebär att planprojekt inom områden som pekats ut genom föregående planeringssteg, tex FÖP eller program, bör prioriteras.

Planprojekt med samhällsviktiga funktioner ska prioriteras.

- Detta innebär att planprojekt med övergripande större nytta för staden eller samhället ska prioriteras.

Planprojekt som skapar förutsättningar för önskad stadsutveckling ska prioriteras.

- Detta innebär att även tex mindre planprojekt som möjliggör för teknisk infrastruktur, grönstruktur, förskolor etc. ska prioriteras.

Planprojekt som ligger i linje med stadens strategier kring klimatmål och hållbar stadsutveckling ska prioriteras.

- Detta innebär tex att planprojekt för hållbart resande, projekt som möjliggör annan energianvändning eller som stärker grönstrukturen ska prioriteras.

Planprojekt som ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om önskad stadsutveckling ska prioriteras

- Detta innebär tex att projekt där det finns förutsättningar för kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler bottenvåningar och/eller småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer ska prioriteras samt att projekt med ambition om hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus bör prioriteras före andra projekt.

Planprojekten i startplanen ska sammantaget ha en exploateringsekonomi i balans.

- Detta innebär att planprojekten i startplanen sammantaget ska balansera varandra ekonomiskt men också att eventuell obalans i ett års startplan ska kunna hämtas hem över tid i framtida startplaner och projekt. Exploateringsekonomi ska vara i balans över en 10-årsperiod.

Planprojekt där vi har flera planbesked som ligger nära eller i direkt anslutning till varandra och som tillsammans ger god måluppfyllelse bör prioriteras.

- Detta innebär att vi på ett effektivt sätt och med samma resurser kan hantera fler planbesked.

Utöver de planprojekt som bemannas gemensamt inom staden bör stadsbyggnadsförvaltningen kunna starta ett antal detaljplaner som förvaltningen i huvudsak kan ta fram på egen hand, s.k. uppdragsplaner. Start av dessa planer ska i första hand prioriteras utifrån hur de motsvarar detta beslut om Inriktning för Startplanen 2024.

- Detta innebär att vi kan lägga resurser på enklare planer, oftast mindre planer, som inte kräver resurser och medverkan från hela staden under hela planprocessen.

2. Geografiskt eller tematiskt fokus

Särskilt fokus ska läggas på Göteborgs Stads program för en jämlik stad och behovet av åtgärder i utsatta områden.

- Detta innebär att en viss del av planprojekten i startplanen ska återfinnas inom såväl de utsatta som de särskilt utsatta områdena. Projektens innehåll ska tydligt bidra till målen i Göteborgs Stads program för en jämlik stad.
- Det är särskilt angeläget med bostäder och stadsutveckling i Biskopsgården, Hjällbo och Tynnered.

När det gäller näringslivets behov ska planprojekt med särskilt fokus på industri och logistik prioriteras.

- Det är särskilt angeläget med planprojekt som möjliggör etablering och utveckling av nya företag och näringar.
- Det är särskilt angeläget med planprojekt som möjliggör småindustri.

Planprojekt som innehåller kommunal service i områden som idag har ett underskott eller dålig balans på kommunal service ska prioriteras.

- Det är särskilt angeläget med planering av kommunal service i innerstaden (delar av Lundby, Centrum, Majorna och Linne)

samt i sydvästra och nordvästra Göteborg (Askim-Hovås och Björlanda-Säve).

- Det är särskilt angeläget med kommunal service i anslutning till alla större nybyggnadsområden.

DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS

Startplanen för 2024 styr mot att planeringen som staden bedriver ska gå i linje med stadens strategier och mål samt de kriterier för startplanen som presenterades i del 1 av rapporten. I del 2 redovisas och analyseras de planprojekt som har valts ut till Startplan 2024 i relation till dessa mål samt kriterier för måluppfyllelse. Inledningsvis presenteras startplanens innehåll i form av ärendetyper samt vad detta innebär för stadens resurser till planering för de berörda förvaltningarna. Detta följs av beskrivning av stadsbyggnadsförvaltningens process för urval bland positiva planbesked. Därefter analyseras de utvalda projektens innehåll och måluppfyllelse samt de övergripande konsekvenserna Startplan 2024 bedöms resultera i.

Innehåll i projekt i korthet:

3794 bostäder

490 studentbostäder

299 småhus

Ca 40 förskole-
avdelningar

2 friliggande BmSS
med ca 15 lägenheter

Ca 130 000 kvm BTA
verksamheter, handel
och kontor.

Startplanens ärendetyper och stadens resurser till planering

Planärendenas innehåll och komplexitet i relation till tillgängliga resurser inom de planerande förvaltningarna styr hur många projekt som kan ingå i startplanen. Startplan 2024 omfattar totalt 24 detaljplaner. Preliminärt kommer 21 av detaljplanerna att kräva resurser av samtliga planerande förvaltningar och förutsättningarna för att kunna genomföra dessa bedöms som goda. Därutöver tillkommer 3 enklare detaljplaner där stadsbyggnadsförvaltningen har resurser att leda arbetet med endast konsultation och remiss från övriga förvaltningar.

Under 2023 prioriterades ett antal projekt vid sidan av startplanen. Detta har påverkat framdriften av pågående projekt och möjligheten att starta nya projekt från Startplan 2023. Följdeffekten är att ungefär en fjärdedel av projekten i Startplan 2023 flyttas över till Startplan 2024, samt att många projekt startas sent under 2023 vilket påverkar de resurser som finns tillgängliga 2024. Exploateringsförvaltningen har med utgångspunkt i ovanstående resonemang gjort bedömningen att de har resurser att starta 25 detaljplaner 2024, inklusive om- och återstarter, vilket totalt sett är färre antal helt nya detaljplaner än föregående år.

En stor utmaning för förvaltningarna är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingsskeden. Detta skapar resursbrist när det gäller specialiststöd som behövs i projekten. Det kommer krävas mycket arbete inom detaljplanerna, tex för att uppnå trafikstrategins mål kring färdmedelsfördelningen till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Kretslopp och vatten gör ingen detaljerad bedömning i startplanearbetet av varje enskild plan, men bedöms ha resurser att bemanna de projekt som föreslås i Startplan 2024. För förvaltningen är det totala antalet pågående projekt i staden

som spänner över alla stadsutvecklingsskeden en resursutmaning. Det kan medföra att förvaltningens deltagande i vissa planer endast sker i remisskedet, vilket kan leda till att svåra frågor och målkonflikter identifieras sent i processen, men förvaltningen räknar med att kunna resurssätta i erforderlig utsträckning.

Nya större etableringar är svåra att förutse och har dessutom behov av korta ledtider. Dessa får generellt hanteras utanför startplanen och det får tillskapas planeringsresurser eller göras omprioriteringar för detta då behov uppstår.

ÖVERGRIPANDE SAMMANSTÄLLNING ÄRENDEN I STARTPLAN 2023		
ÄRENDETYP	ANTAL	KOMMENTAR
Detaljplaner, positiva planbesked från väntelista	24	Innefattar totalt 26 positiva planbesked från väntelistan. 3 st planbesked bedöms som enklare projekt (uppdrag) och kräver mindre resurser.
TOTALT	24 detaljplaner	

Kvantitativa kriterier

Utifrån de av stadsbyggnadsnämnden 2023-11-21 beslutade kvantitativa kriterierna ser måluppfyllelsen ut enligt följande för innehållet i startplanen:

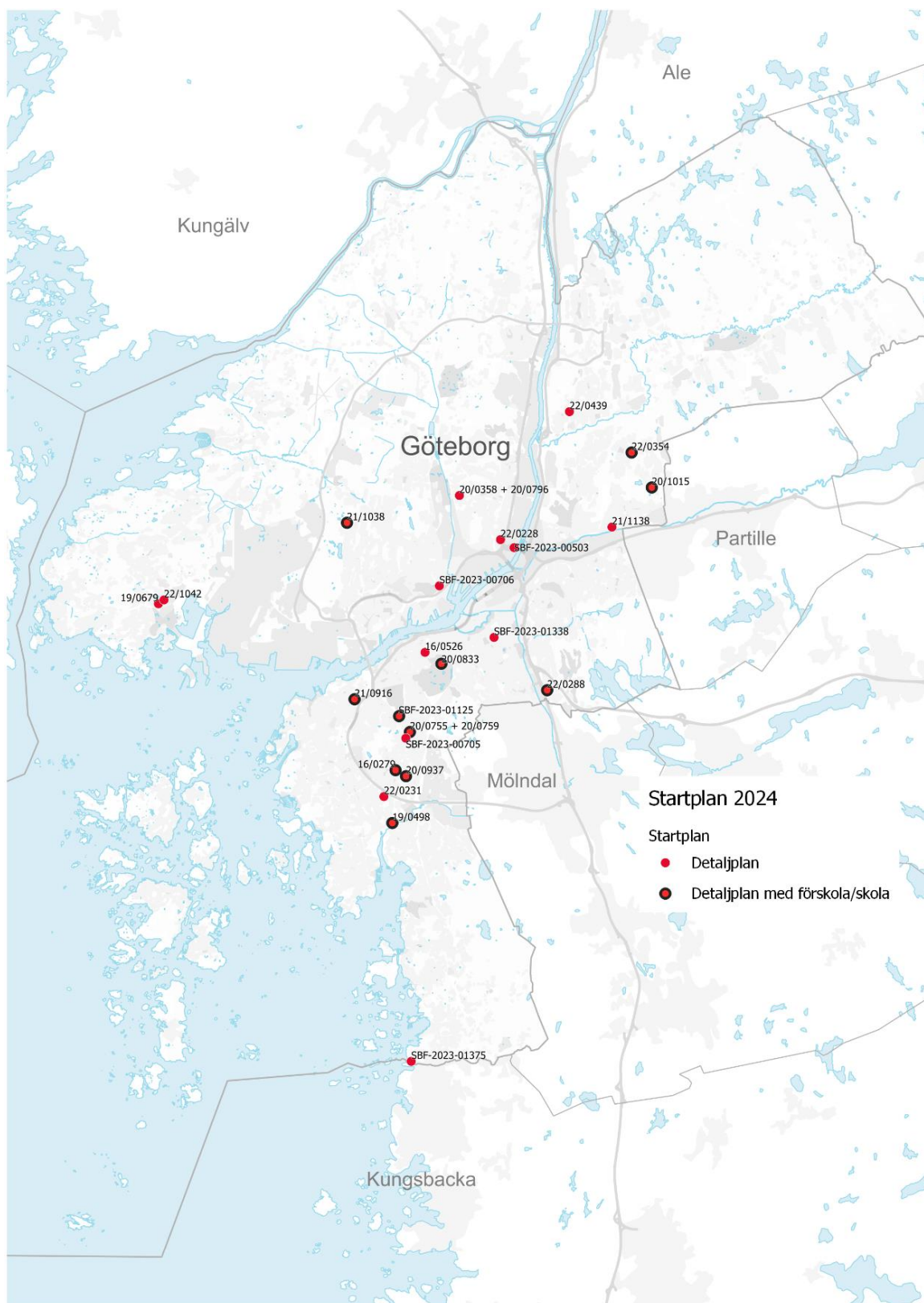
KRITERIER	MÅLUPPFYLLELSE STARTPLAN 2023
5000 bostäder totalt	3794 bostäder totalt
Varav 8 enheter friliggande BmSS	2 enheter friliggande BmSS
Varav 500 studentbostäder	490 studentbostäder
Varav 500 småhus	299 småhus
250 000 kvm verksamhetsmark logistik/industri	40 000 kvm verksamhetsmark logistik/industri

Urval bland positiva planbesked

Det har under senare år varit ett stort intresse av att bygga i Göteborg och det finns många planprojekt som har fått positiva beslut på sina planbesked och väntar på att få komma med i startplanen så att planarbetet kan påbörjas. Under 2023 har projekt på kommunal mark med exploateringsförvaltningen som ägare

övergått till att hanteras som *stadsbyggnadsförslag* istället för planbesked. Stadsbyggnadsförslag innebär en annan dialogprocess internt inom staden än planbesked, men landar i slutändan i ett ställningstagande om att stadsbyggnadsnämnden är beredd att gå vidare med projektet i en detaljplaneprövning. I förprövningen av en planansökan görs en prövning av hur väl ärendet stämmer överens med stadens strategier och mål i gällande översiktsplan, Trafikstrategi för en nära storstad, Grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad respektive i Strategi för utbyggnadsplanering. Det finns sammanlagt ca 125 positiva planbesked med startår 2024 eller tidigare som väntar på att påbörja detaljplanearbete. Utöver dessa finns det ca 50 positiva planbesked med uppskattat startår 2025-2027, samt några projekt som helt saknar startår.

Alla planärenden med positivt planbesked eller beslutade stadsbyggnadsförslag ingår i prioriteringsarbetet inför varje startplan. Att ärenden startas senare än uppskattat startår beror främst på att de väntar på andra pågående arbeten (till exempel program, åtgärdsvalsstudier) och/eller att de har för låg måluppfyllelse för att få plats i startplanen. Om detaljplaner tidigareläggs är det för de har ett särskilt innehåll som behövs för stadsutvecklingen.



Karta 2. Samtliga projekt i Startplan 2024

INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT

I urvalsprocessen till arbetet med startplanen har varje planärende mätts mot de kriterier för urval som presenterats i del 1, med syfte att skapa en bra portfölj av ärenden som tillsammans styr mot stadens strategiska mål. I detta avsnitt redovisas planärendena inom det område för vilket de bidrar till startplanens måluppfyllelse för respektive kriterium.

Notera att vissa planärenden återkommer under flera rubriker då de med sitt innehåll har träff på flera målområden eller kriterier.

JÄMLIK STAD

I detta avsnitt för Jämlik stad presenteras några exempel på detaljplaner i startplanen för 2024 som kan göra skillnad för ökad jämlikhet i Göteborg (i del 1 beskrivs innehållet i Göteborgs program för Jämlik stad och vad det innebär för startplanen). Dessa detaljplaner redovisas även översiktligt i projektlistan som följer efter avsnittet.

Nordöstra Göteborg

I årets startplan föreslås fyra detaljplaner i nordöstra Göteborg som tydligt svarar mot det som efterfrågas i stadens arbete med en mer jämlik stad.

I Hjällbo centrum föreslås en detaljplan som innehåller 130 småhus på parkering och trafikytor. Trafikmiljön byggs om för att skapa en mer sammanhållen bebyggelse och tillskottet bidrar till en ökad blandning i tyngdpunkten och med närhet till kollektivtrafik. Det finns ytterligare planbesked för bostäder i Hjällbo och det kan därför bli aktuellt att starta någon mer detaljplan under årets gång, men då utanför startplanen.

I startplanen föreslås två detaljplaner i Bergsjön - Sandeklevsskolan samt bostäder och kommunal service vid Bergsjösvägen och Bergsjövägen med sammanlagt 235 bostäder varav några småhus.

Frölunda

Inom ramen för de planprogram som pågår för Tynnered respektive Frölunda finns fyra detaljplaner i startplanen för 2024. En större bredd av bostadsutbud och storlekar med en mer sammanhållen bebyggelse förväntas bli resultatet på helhetsnivå.

Vid ”Tratten” på Marconigatan i Frölunda föreslås en detaljplan med grundskola och på Gnistgatan föreslås en detaljplan med förskola, radhus och flerbostadshus.

Vid Välen park utmed Näsetvägen föreslås en större detaljplan med ett helt nytt område för bostäder och strax intill även en komplettering och utveckling av Framtidens bostäder på Topasgatan i Tynnered.

Biskopsgården

I startplanen föreslås en detaljplan med förskola vid Temperaturgatan, vilket svarar upp mot bristen av förskolor i området.

Flera detaljplaner med såväl bostäder som kommunal service har precis startat i området och det finns redan ett stort planeringsfokus på området varför startplanen endast innehåller ett projekt inför 2024.

Övriga delar av Göteborg

I arbetet med Jämlikt Göteborg eftersträvas att bryta ett ensidigt bostadsutbud i utpekade områden. De flesta av de övriga planprojekten ligger dock i en tät stadsmiljö där det endast är lämpligt med liknande bebyggelse som redan finns.

PROJEKTLISTA: DETALJPLANER JÄMLIK STAD	
INNEHÅLL	PROJEKT
Nordöstra Göteborg	Bergsjösvängen och Bergsjövägen (1015/20)
	Bergsgårdsgärdet/Bondegärdet (0439/22)
	Sandeklevsskolan 0354/22)
	Lemmingvallen (1138/21)
Frölunda	Ettapp ur Program Frölunda (0279/16)
	Topasgatan (0231/22)
	Välen park (0498/19)
	Gnistgatan (0937/20)
Biskopsgården	Temperaturgatan (1038/21)

KOMMUNAL SERVICE

Planprojekten i Startplan 2024 möter målen att skola och förskola ska vara i balans med den mängd bostäder som tillförs och motsvarar stadens prioriteringar av var dessa behöver tillkomma. Det finns dock fortsatt ett långsiktigt behov av att komplettera med ännu mer förskole- och skolplatser, enligt stadsledningskontorets bedömning. För kommande år kvarstår utmaningen att säkerställa planering för framför allt förskolor i de stadsområden

där behoven är fortsatt höga samt att ersätta förskolor med tidsbegränsade bygglov.

Sammanlagt 10 planprojekt förväntas innehålla förskolor och skolor i någon form. Projekten listas nedan. I många fall är det planprojekt som enkom har tillkommit för att nå balans i kommunal service vad gäller förskola och skola där detta saknats, men i några är de integrerade som en del i detaljplaneprojektet och där tillkommande bostäder genom detaljplaneringen utlöser nya behov av förskola och skola. Sammanlagt innehåller Startplan 2024 ca 42 förskoleavdelningar.

Startplan 2024 innehåller två friliggande BmSS fördelade på två planprojekt. Målet på sammanlagt 8 enheter uppnås därmed inte. Eventuellt kan det dock finnas utrymme för ytterligare friliggande BmSS i något eller några av planprojekten vilket får utredas i detaljplanearbetet. Fortsatt krävs ytterligare insatser under 2024 och framåt för att identifiera lämpliga platser och besluta om dessa i planbesked, för att därefter kunna starta detaljplaner under kommande år. Strategin är framåt att de småhusområden som byggs ska kunna innehålla en viss andel friliggande BmSS och på så vis kan staden långsiktigt komma ifatt. Det pågår också ett arbete inom staden med att identifiera platser för BmSS med särskilda komplexa behov där dessa behöver ligga mer enskilt och kan komma att lösas utan föregående detaljplan. Dessa bidrar också till måluppfyllelsen även om de inte blir synliga i startplanen.

Det är av stor vikt att arbetet med att projektutveckla och ansöka om planbesked fortskrider med fokus på de områden där det nu saknas förskolor och skolor eller där det råder brist på platser och där det i Startplanen 2024 föreslås nya bostäder. Här behövs det gemensamt fokus och gemensamma insatser inom staden för att komma i fas med detta tills de nya bostadsområdena är utbyggda och behovet av förskole- och skolplatser finns konkret.

Sammantaget är det ett stort fokus på kommunal service i Startplan 2024. En stor andel av projekten innehåller någon form av kommunal service, antingen som en del utav ett större planprojekt eller som ett helt eget planprojekt.

PROJEKTLISTA: KOMMUNAL SERVICE	
INNEHÅLL	PROJEKT
Förskolor/ skolor	Välen park vid Näsetvägen (0498/19)
	Mejerigatan (0288/20)
	Tunnlandsgatan (0759/20)
	Jungmansgatan (0833/20)
	Gnistgatan (0937/20)

	Bergsjösvängen och Bergsjövägen (1015/20)
	Temperaturgatan (1038/21)
	Långedragsvägen (0916/21)
	Sandeklevsskolan (0354/22)
	Västerhedsskolan (0634/22)
Friliggande BmSS	Gnistgatan (0937/20)
	Lemmingvallen (1138/21)

BOSTÄDER

Startplan 2024 har ett bostadsinnehåll på ca 3794 bostäder. Under förutsättning att fler projekt utanför startplanen kan startas under året bör målet om sammanlagt 5000 bostäder kunna nås.

Fortsatt fokus på småhus har för 2024 anpassats till budgetens mål om 500 småhus. Det är färre än föregående år men fortsatt en hög målnivå i ett längre perspektiv. Startplan 2024 innehåller ca 299 småhus/radhus. Förutsatt att det utanför startplanen kan startas några planprojekt med större volym småhus bedöms målet om 500 vara möjligt att uppnå under 2024. De småhusprojekt som finns i väntelistan (utöver de som föreslås i startplanen) bedöms antingen vara av för liten volym eller inte startklara. Skulle det i startplanen tagits med ytterligare småhusprojekt bara för att klara målet om 500 småhus hade detta inneburit ett flertal detaljplaner som fått stor påverkan på måluppfyllelsen i övrigt genom att andra mer angelägna projekt hade fått prioriteras bort.

För studentbostäder som särskilt lyfts fram som ett prioriterat mål med minst 500 bostäder innehåller förslaget till startplan 490 bostäder. Med något projekt tillkommande under året, alternativt om det kan tillkomma studentbostäder inom något av startplanens planprojekt, bedöms detta mål kunna klaras fullt ut.

För Framtiden AB finns ett uttalat mål om 2300 bostäder för 2024. Detta bedöms vara svårt att klara då det i nuläget saknas projekt med planbesked som dessutom är helt startklara. I förslaget till Startplan 2024 finns med ca 690 bostäder. Det finns fler bostäder i pågående förprövning av planbesked och Framtiden arbetar dessutom med projektutveckling för att inkomma med fler planbesked. Målet om planstart för 2300 bostäder, vilket utgör nästan halva bostadsmålet i startplanen, ser dock ut att bli svårt att nå under 2024.

När det gäller BmSS kommenteras det i kapitlet under kommunal service.

PROJEKTLISTA: BOSTÄDER	
INNEHÅLL	PROJEKT
Småhus/radhus	Bergsgårdsgärdet (0439/22)
	Lemmingvallen (1138/21)
	Gnistgatan (0937/20)
	Täljstensgatan (0796/20)
	Täljstensgatan (0358/20)
	Gamla Tingstadsgatan (0228/22)
	Bergsjösvängen och Bergsjövägen (1015/20)
Studentbostäder	Myntgatan (SBF-2023-00706)
	Tunnlandsgatan (SBF-2023-00705)
	Gamla Tingstadsgatan (0228/22)
Övriga bostäder	Mejergatan (0288/22)
	Välen park vid Näsetvägen (0498/19)
	Tunnlandsgatan (0759/20)
	Topasgatan (0231/22)
	Bergsjösvängen och Bergsjövägen (1015/20)
	Gnistgatan (0937/20)
	Gamla Tingstadsgatan (0228/22)
	Djurgårdsplatsen (0228/22)
	Bergsgårdsgärdet och Bondegärdet (0439/22)
	Bankogatan 0755/20)
	Långedragsvägen (0916/21)
	Flygfältsgatan (0679/19)

NÄRINGS LIV - VERKSAMHETSMARK, HANDEL OCH KONTOR

Handel och kontor

Flera av de planbesked som ligger med i Startplan 2024 möjliggör både bostäder, handel och kontor i blandad stadsbebyggelse. Startplanen har prioriterat planer med verksamheter i blandstadsmiljöer där det kan finnas förutsättningar för levande bottenvåningar.

Utifrån att behovet av handel och kontor generellt anses vara tillgodosett nu och ett tag framåt genom redan pågående planering eller antagna detaljplaner så innehåller inte startplanen något enskilt projekt för dessa ändamål, men det finns ströytor för verksamheter i blandstadsmiljöer. Då dessa siffror är svåra att analysera i ett tidigt planeringsskede redovisas de inte i startplanen.

Verksamhetsmark för industri och logistik

Startplanen innehåller ett planprojekt med nya verksamhets-/logistikytor vid Göta älv och Marieholmsförbindelsen. Ytor för ytkrävande eller störande verksamheter och logistik är högt prioriterade i staden men det saknas större volymer i beslutade planbesked och stadsbyggnadsförslag. Det har dock tidigare år startats flera stora projekt (bland annat Säve flygplats och logistikanläggning i Låssby, verksamheter vid Pressvägen, verksamheter vid Gamla Sörredsvägen, verksamheter vid Norra Stenebyvägen) som kommer att leda till att efterfrågan bedöms kunna bli tillgodosedd över viss tid. Det finns också i pågående projektutveckling och nyligen inkomna ansökningar om planbesked eller stadsbyggnadsförslag flera projekt med större volymer som gör att det sammantaget med pågående planering kan anses att behovet är tillgodosett, detta under förutsättning att det landar i konkreta planprojekt i kommande års startplaner. Det är dock prioriterat att det tillkommer något eller några större projekt med verksamhetsytor för logistik och industri utanför startplanen under 2024.

TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

Trafik och infrastruktur

De flesta planprojekten i förslaget till Startplan 2024 ligger inom Centrala Göteborg (Innerstaden) och Mellanstaden, vilket går i linje med stadens antagna styrdokument och gör det möjligt att nå målen om ökat hållbart resande.

I Startplan 2024 finns inga detaljplaner med primär inriktning på infrastruktur, men flertalet av de föreslagna detaljplaneprojekten i startplanen kan ge följd effekter att övergripande infrastruktur behöver utvecklas kommande år. Inte minst gäller detta för större bostadsplaner i anslutning till knutpunkter i trafiksystemen.

Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

I Startplan 2024 möjliggörs samhällsviktiga verksamheter bland annat genom planprojekt för en teknisk anläggning för VA vid Nordreviksvägen. Utifrån resurser och tillgängliga projekt bedöms frågan hanteras med rimlig måluppfyllelse.

INNEHÅLL DETALJPLAN	PROJEKT
Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur	Nordreviksvägen (SBF-2023-01375)

Sverigeförhandlingen

De projekt i Startplan 2024 vilka är lokaliserade inom det område som pekats ut för Sverigeförhandlingen redovisas i karta 3. Detta innefattar totalt 15 detaljplaner varav 9 med bostadsinnehåll. Dessa innehåller 1335 bostäder tillsammans, vilket är nära målet men bedöms ligga strax under den takt som vi egentligen behöver hålla med bostäder inom Sverigeförhandlingen (1400-1500 bostäder/år). Det finns dock potential att starta ytterligare några bostadsplaner utanför startplanen om resurser finns till detta, då bör projekt som ger träff inom Sverigeförhandlingens projekt prioriteras.

INNEHÅLL DETALJPLAN	PROJEKT
Bostäder inom Sverigeförhandlingen	Tunnlandsgatan (0759/20)
	Myntgatan (SBF-2023-00706)
	Gnistgatan (0937/20)
	Tunnlandsgatan (SBF-2023-00705)
	Gamla Tingstadsgatan (0228/22)
	Djurgårdsplatsen (0526/16)
	Bankogatan (0755/20)
	Täljstensgatan (0796/20)
	Täljstensgatan (0358/20)



Karta 3. Projekt i Startplan 2024 i relation till Sverigeförhandlingen

ÄLVSTADEN

I samband med att planarbetet återupptagits på Lindholmen kommer det finnas behov av att starta detaljplan för Elin Svenssons gata som innebär en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av skola inom Lindholmen. Den låg med i startplanen 2023, men har inte kunnat starta. Eftersom det är osäkert när i tiden den behövs tas den inte med i startplanen 2024 utan får vid behov starta utanför startplanen om det finns resurser.

Det kan också finnas behov av att under 2024 starta detaljplan för Skeppsbron beroende på vad pågående utredningar kommer fram till, även i detta fall får ett sådant planarbete starta utanför startplanen om resurser finns.

PLANPROGRAM

Staden har många pågående planprogram och det har de senaste åren varit ett strategiskt medvetet val att låta planeringsresurserna gå till att färdigställa dessa program som sedan kan leda till detaljplaner kommande år. För att säkerställa möjligheten till nya bostäder, särskilt med fokus på småhus, är det dock nödvändigt att det framöver startas fler program för att få större volymer. Till startplanen 2024 har dock inget nytt program identifierats utan fokus behöver fortsatt ligga på att färdigställa pågående programarbeten.

I det samlade innehållet i Startplan 2024 kan dock konstateras att en betydande del kommer från just områden som har föregåtts av planprogram. Till exempel kommer två tredjedelar av alla småhus från planprogram och nästan hälften av samtliga bostäder från områden som föregåtts av planprogram. Detta visar tydligt på vikten att fortsätta arbetet med planprogram som ett viktigt steg i planeringskedjan.

ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER

Förhållande till ÖP

Översiktsplanens strategier om att skapa en nära, sammanhållen och robust stad uppfylls genom att planerna i startplanen bidrar till att tillskapa samhällsservice och ökat underlag för tyngdpunkterna genom förtätning av bostäder och verksamheter. De få planer som tillkommer i Ytterstaden bidrar i viss del till måluppfyllelse för bostäder, men framför allt kommunal service genom tekniska anläggningar och en simhall. Måluppfyllelsen i förhållande till gällande översiktsplans geografiska inriktning är mycket god, hela 98 procent av alla bostäder i föreslagna detaljplaner ligger i Mellanstaden och i Innerstaden. Inom dessa områden är tillgången till kollektivtrafik god vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

De planprojekt som innehåller förskolor eller skolor kommer fortsätta bidra till att komma ifatt det eftersatta behovet av utbildningslokaler i de områden som förtätas. Se planprojektens lokalisering på karta 1.

I översiktsplanen framgår det att nya parker ska tillskapas i stadsdelar och bostadsområden där stadsutveckling pågår och där trycket på redan befintliga parker och naturområden är stort. Detta behöver beaktas och hanteras i de detaljplaner som startas 2024.

När det gäller hur planprojekten i startplanen förhåller sig till översiktsplanens, men också budgetens och inriktningsbeslutets, mål om gestaltad livsmiljö och att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur samt att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur så finns det en del planprojekt som följer detta bra och andra som i planarbetet behöver bearbetas ytterligare för att komma dit. I urvalet och prioriteringsarbetet med startplanen 2024 har det tagits stor hänsyn till dessa mål och inga planprojekt som direkt strider mot detta föreslås.

Kommunal mark

Av planprojekten i startplanen berör 18 planer helt eller till betydande del kommunägd mark (inkl. AB Framtiden). För 2 av dessa har exploateringsnämnden lämnat markanvisningar omfattande totalt ca 460 bostäder till olika byggaktörer. Flera av de övriga projekten på kommunal mark kommer att markanvisas innan eller i samband med planstart. I några fall kan det bli aktuellt att markanvisa sent i detaljplaneprocessen eller när planen vunnit laga kraft. Resterande planprojekt på kommunägd mark kommer inte att markanvisas då de är kommunala tomträtter, innefattar kommunal service eller ägs av kommunala bolag.

Markanvisning

En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med staden om att köpa mark för att genomföra bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Exploateringsnämnden fattar beslut om att tilldela markanvisning. Till grund för beslut ligger kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Exploateringsekonomi

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi i startplan 2024 vara i balans. Osäkerheter i konjunktur och marknad kan komma att påverka den exploateringsekonomiska bedömningen. Den fördjupade analysen av de ekonomiska förutsättningarna har varit utifrån exploateringsekonomi i respektive projekt. Till detta ska noteras att det tillkommer fler övergripande kommunala investeringar.

Vatten och avlopp

Majoriteten av planerna i Startplan 2024 är inom eller i närheten av Kretslopp och vattens verksamhetsområde, vilket innebär att planerna är i närheten av befintliga VA-ledningar. Det i sin tur innebär att stora tröskelinvesteringar för

att bygga ut VA-ledningar till planerna har kunnat undvikas. Det ska dock noteras att det kommer uppstå kostnader för VA-kollektivet för uppdimensionering av befintliga ledningar då kapaciteten i ledningsnätet endast är analyserad på ett övergripande plan. Det kommer också uppstå kostnader för VA-kollektivet för utbyggnad av nya ledningar för att möjliggöra VA-försörjning i de planerade detaljplanerna.

Skyfall

Flera planprojekt i Startplan 2024 ligger i översvämningshotade områden varav några innefattar utpekade strukturplansåtgärder. Hänsyn måste tas till översvämningssituationen och de utpekade åtgärderna vid planering av struktur och utformning i dessa planer, eftersom det kan komma att påverka både exploateringsgraden och generera ökade kostnader för att anpassa planen. En del av planerna på privat mark kan kräva skyfallsåtgärder utanför den aktuella fastigheten, oftast på kommunal mark, vilket måste hanteras i planarbetet.

Jämlik Stad

Utifrån de positiva planbesked som Startplan 2024 har kunnat prioritera mellan har 6 planer i de områden som av Polisen klassas som utsatta, riskområde eller särskilt utsatta kommit med. Det gäller Bergsjön, Hjällbo, Biskopsgården och Tynnered.

Detta är i linje med den avsiktsförklaring som finns mellan Göteborgs Stad och Polisen. Dessa planer kan bidra till att höja stads- och boendemiljön bland annat genom att åstadkomma en mer sammanhållen bebyggelse och ökad variation i bostadsutbudet, vilket lyfts fram i programmet för Jämlik stad som viktiga parametrar för steg mot ökad jämlikhet.

Även andra detaljplaner som inte avser utsatta områden kan innebära en mer jämlik stadsutveckling genom att till exempel flerbostadshus tillförs i områden som innehåller en övervikt av småhus och vice versa.

Offentliga friytor

Detaljplaner som ingår i Startplan 2024 innebär i vissa fall att bostäder och arbetsplatser förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden. Detta innebär att fler göteborgare får tillgång till stadens gröna offentliga platser, vilket kan skapa förutsättningar för ett rikt och hälsosamt stadsliv med platser för såväl möten och aktivitet som vila och ro. Det finns också projekt i startplanen med bostadsinnehåll som inte förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden, där det alltså råder brist på antingen bostadsnära park eller natur, stadsdelspark eller båda och där behovet måste säkerställas.

Eftersom majoriteten av planprojekten ligger inom Innerstaden eller Mellanstaden innebär det att fler göteborgare behöver samsas om samma eller mindre ytor, vilket också i förlängningen får kumulativa effekter och kan leda till bristande och ojämlig tillgång till offentliga friytor.

När parker och andra offentliga platser försvinner innebär det att människor som nyttjat dessa behöver söka sig till andra platser. I bästa fall kan det innebära att tidigare otrygga miljöer befolkas och att nya kvaliteter tillförs, förutsatt att det finns offentliga friytor som bevaras och utvecklas. I andra fall medför exploatering av parker och andra offentliga platser att sociala och ekologiska värden försvinner, minskad möjlighet att tillhandahålla ekosystemtjänster, och att besöksstrycket på kvarvarande offentliga friytor blir alltför högt för att de ska kunna fungera på önskvärt sätt. I ett större perspektiv påverkar det även förutsättningarna att uppfylla målet om att Göteborg ska vara en nära, robust och sammanhållen stad.

I takt med att staden utvecklas tillkommer ytterligare offentliga friytor som behöver förvaltas. Detta genererar varje år ett behov av en ökad driftsbudget för stadens förvaltningar och om inte driftbudgeten följer stadens expansionstakt kan det leda till att stadsmiljöerna blir eftersatta.

Dessa frågor är komplexa och kräver ofta ett helhetsgrepp som inte alltid kan lösas i den enskilda planen. Framtagande av planprogram är en möjlighet att för ett större område planera för tillräckligt stora parker, naturområden, platser och stråk som bidrar till en nära, sammanhållen och robust grönstruktur. Ett led i att förverkliga dessa mål när staden växer är en väl balanserad startplan med ett innehåll som medverkar till att tillgodose behovet av offentliga friytor.

Startplan 2024 innehåller inga detaljplaner som tydligt innehåller offentliga ytor som torg och parker, det är dock viktigt att behovet av dessa ytor beaktas i alla de detaljplaner som startas under 2024, inte minst i de större bostadsplanerna som Mejerigatan i Kallebäck och Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan.

Trafik

De flesta av detaljplanerna i startplan 2024 är belägna i Innerstaden eller Mellanstaden där förutsättningarna för ett hållbart resande bedöms vara goda. En förtätning här med bostäder kan också stärka underlaget för kollektivtrafik vilket bedöms som positivt för ett hållbart resande. Kapacitetshöjande åtgärder kan behöva genomföras för att några av planprojekten ska vara möjliga att genomföra.

Något enskilt projekt för just trafikändamål finns inte med i startplan 2024 utan trafikfrågorna hanteras inom respektive detaljplan.

I samband med framtagandet av planprogram och redan påbörjade detaljplaner i Frölunda och Tynnered pågår diskussioner med Trafikverket om vilka åtgärder som krävs. Dessa åtgärder kan komma att påverka stadens investeringsbudget.

Trafikverket har i samverkan kring startplanen uttryckt oro över att omfattande exploatering i vissa områden påverkar deras vägnät, framför allt i Mellanstaden, men även i stadens centrala delar. De båda större bostadsplanerna vid Mejerigatan i Kallebäck och Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan, men även detaljplan för bostäder vid Topasgatan ger en direkt påverkan på större vägar och trafikplatser, vilket får hanteras i

planarbetet. Här kommer det sannolikt bli tal om kapacitetshöjande åtgärder för att klara tillkommande trafik.

Där projekten i startplanen berör eller ligger i närheten av Trafikverkets vägar och anläggningar kommer de att behöva medverka aktivt i arbetet med kommande detaljplaner. Förutom kapacitetsfrågor så behöver buller, risker med farligt gods och direkt påverkan på anläggningar utredas i kommande detaljplaner. Befintliga stationer för trängselskatt kan innebära påverkan i någon plan. För de projekt som kan påverka eller påverkas av Västlänkens pågående byggnation med arbetstunnlar m.m. så behöver detta hanteras i planprocessen.

UTBLICK - ANALYS

I samband med analysarbetet inför prioritering och framtagandet av Startplan 2024 har samtliga beslutade planbesked och stadsbyggnadsförslag studerats och projektgruppen har också gjort en utblick framåt på vilka behov och projekt som kan bli aktuella. Inför 2024 är detta särskilt aktuellt eftersom förslaget till startplan bara omfattar en begränsad del av det som behöver startas under året för att nå full måluppfyllelse avseende Göteborgs stadsutveckling. Det kan konstateras att det inför de kommande åren är begränsat med startklara projekt som enskilt innehåller större volymer vad gäller bostäder. Framför allt är detta tydligt vad gäller småhus där många planbesked endast innehåller ett fåtal småhus, något som innebär stor resursåtgång för relativt litet utfall. Med den målsättning som finns i kommunen om en ökad småhusproduktion behövs därför större sammanhängande volymer, vilket i sin tur kräver att nya större stadsutvecklingsområden öppnas upp.

Vidare saknas det planbesked för verksamhetsområde. Det finns en stor efterfrågan och bedömt framtida behov av verksamhetsyta på kommunal och privat mark. Behovet är som beskrivits tidigare i rapporten tillfredsställt på några års sikt, men det som planeras just nu är i första hand med fokus på logistik och storindustri. Det som också behövs är småindustri och verksamhetsytor för mindre företag och där behöver nya områden tas fram för att täcka upp det behov som finns, inte minst när pågående stadsutveckling medför att befintliga verksamhetsområden omvandlas och får annat innehåll. En viss del av detta kan ske genom förtätning och mer effektivt utnyttjande av befintliga verksamhetsområden, men även helt nya behöver tillkomma.

När det gäller kontor finns det ett antal positiva planbesked för detta och det pågår dessutom flera programarbeten som kommer skapa förutsättningar för ytterligare kontorsmöjligheter. I förhållande till förväntat behov och efterfrågan bedöms planläggning för kontor kunna hanteras framåt.

För Framtiden AB finns ett högt uttalat mål angående hur mycket de ska bidra till bostadsbyggande i Göteborg. I nuläget finns inte motsvarande volymer i positiva planbesked, vilket gör att det kommer vara svårt att klara det målet kommande år. Mycket av det som Framtiden AB projektutvecklar och söker planbesked för den närmaste tiden kommer därför behöva planstart inom 1-2 år för att de ska klara målet.

När det gäller studentbostäder finns det några enstaka positiva planbesked, men det behöver tillkomma ännu fler projekt för att kunna klara den volym som efterfrågas. Här kan studentbostäder med fördel integreras i andra projekt.

Fortsatt hög ambitionsnivå på volymen bostäder behöver mötas upp av samma omfattning av kommunal service. Där finns redan en del planbesked, men inte minst i de centrala delarna av staden behöver detta hanteras med fortsatt stort fokus. En utbyggnad av kommunala servicen är en förutsättning för att kunna klara bostadsmålet. Överlag finns i väntelistan också många äldre planbesked med begränsad måluppfyllelse. Det är oftast små projekt och i den situation som kommunen har med begränsade resurser är det svårt att prioritera in dessa

planprojekt. Flera av projekten i väntelistan har också beslutats utifrån tidigare politiska mål och är därför inte lika aktuella eller kan behöva omarbetas.

Sammanfattningsvis är det tydligt att det behövs program och liknande stadsutvecklingsarbete framåt, arbete som ger förutsättningar för de större volymerna - såväl för bostäder som verksamheter - och det medför samtidigt att kommunen dessutom kan hantera övriga planbesked som i sig inte bidrar så mycket till måluppfyllelse, men som skapar andra värden.

Startplan 2024

Inför varje år tar stadsbyggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplanering och utbyggnad följer översiktsplanen samt mål och strategier i staden. Det gäller såväl i vilka områden som föreslås detaljplaneras som innehållet i kommande detaljplaner.

Underlag för arbetet med startplan är stadens planeringsbehov, politiska mål, programarbeten som tidigare godkänts, givna planbesked och andra kommunala beslut.

Arbetet med startplanen är förvaltningsövergripande under ledning av stadsbyggnadsförvaltningen med representation från exploateringsförvaltningen samt kretslopp och vatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se