

Stadsbyggnadsdirektörens information

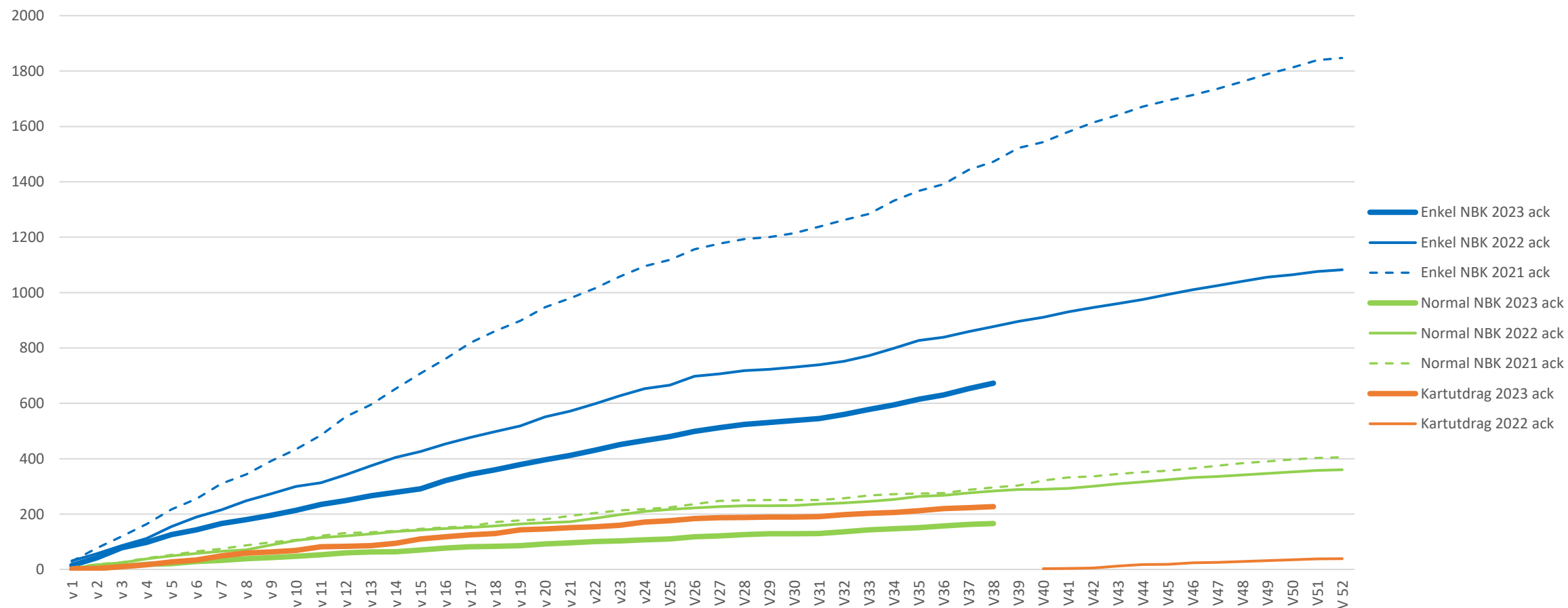
Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-09-26

Henrik Kant

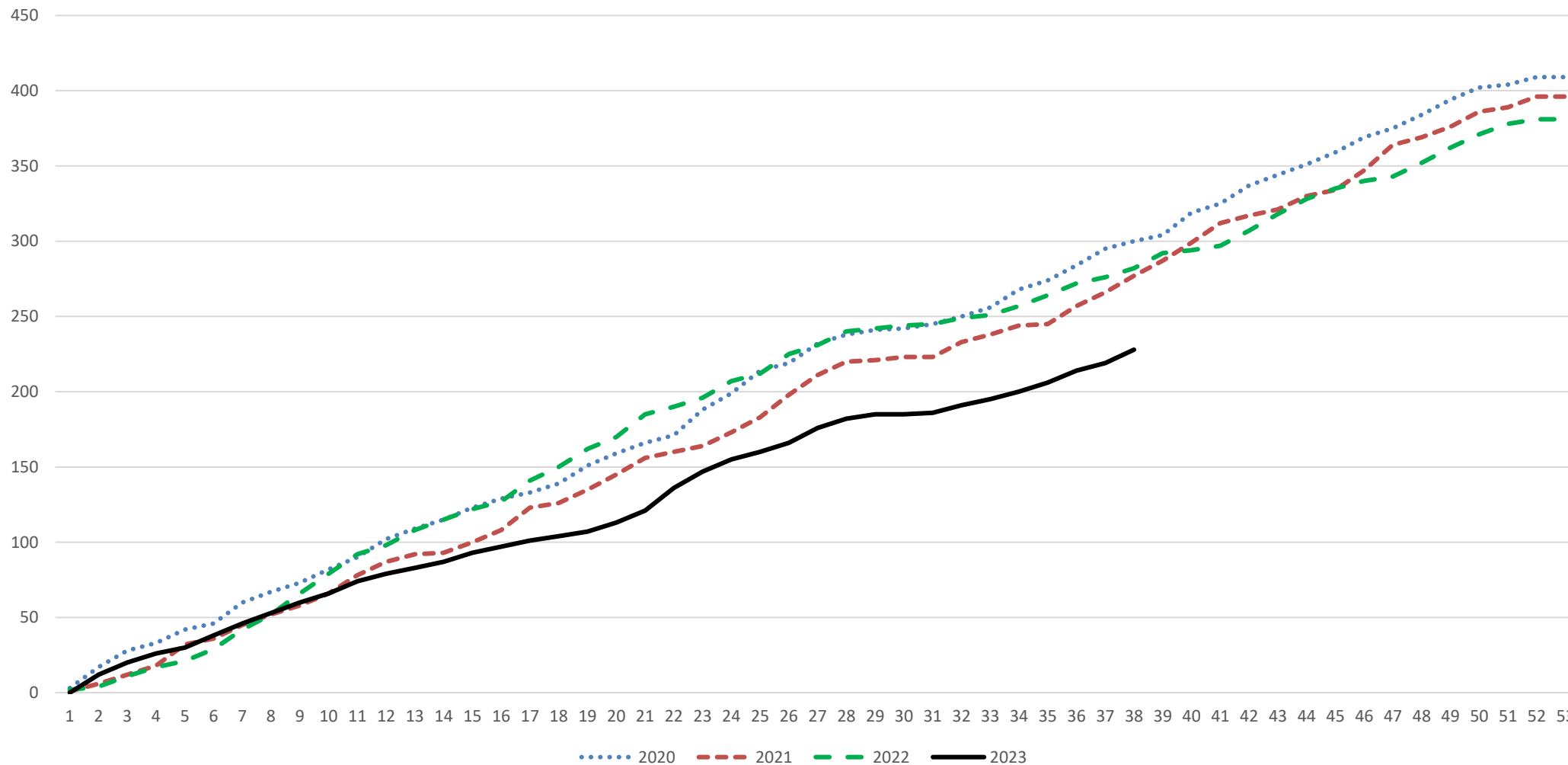


Läget

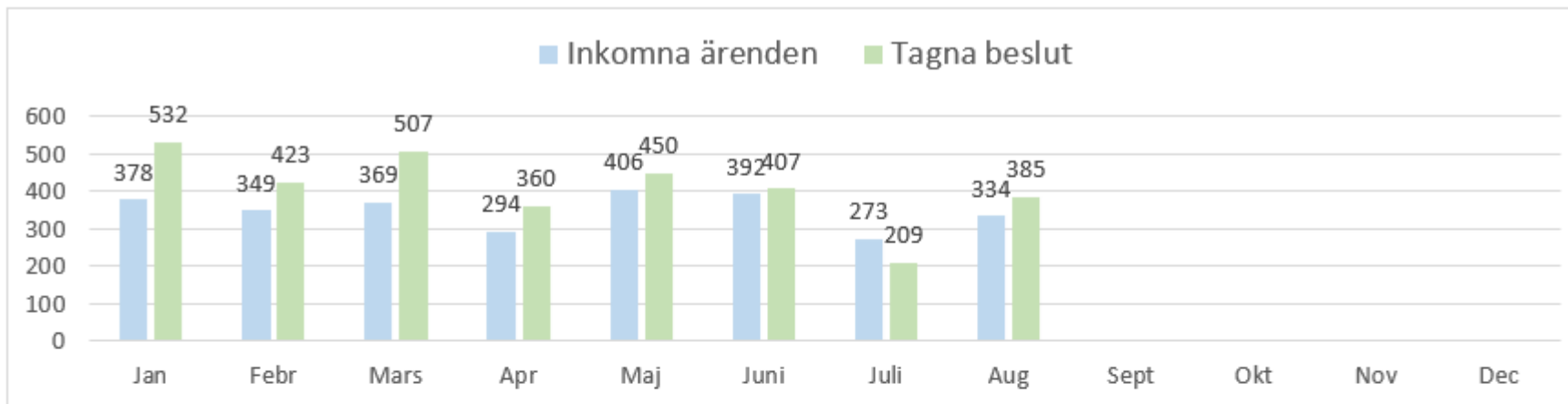
Antal inkomna beställningar NBK och kartutdrag, 2021-2023, veckovis ackumulerat



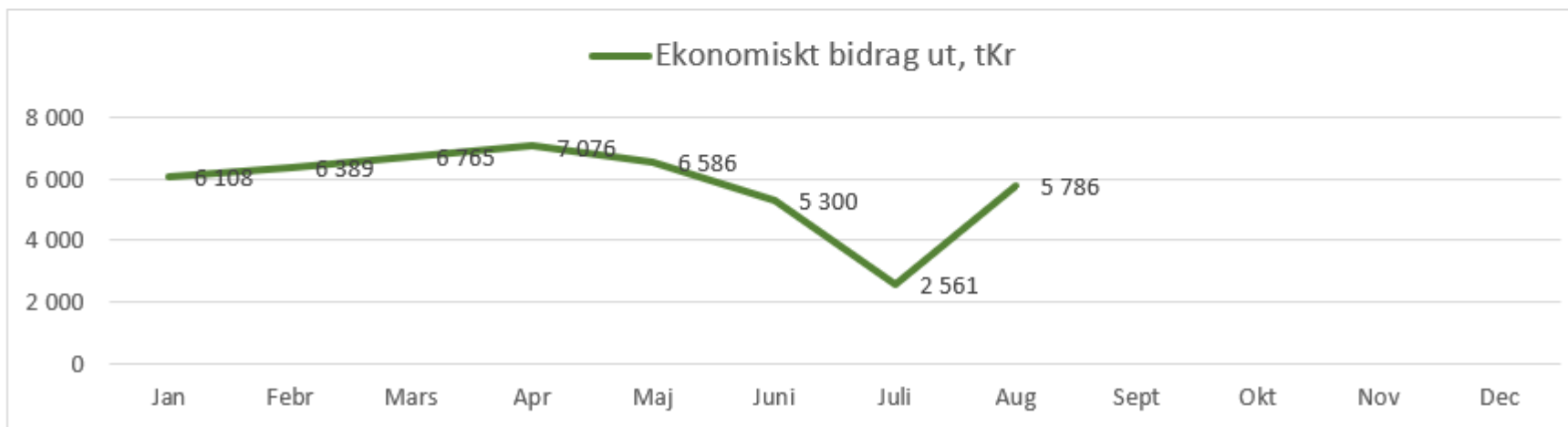
Lantmäteri, inkomna förrättningsärenden (ÄS IN) veckovis ackumulerat



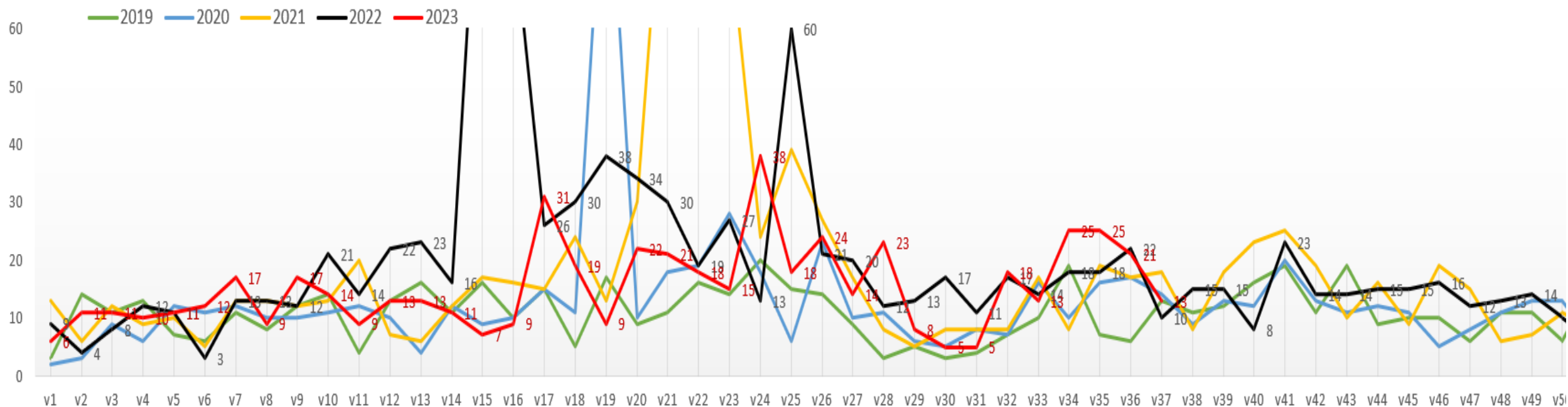
Månadssiffror för Bostadsanpassning



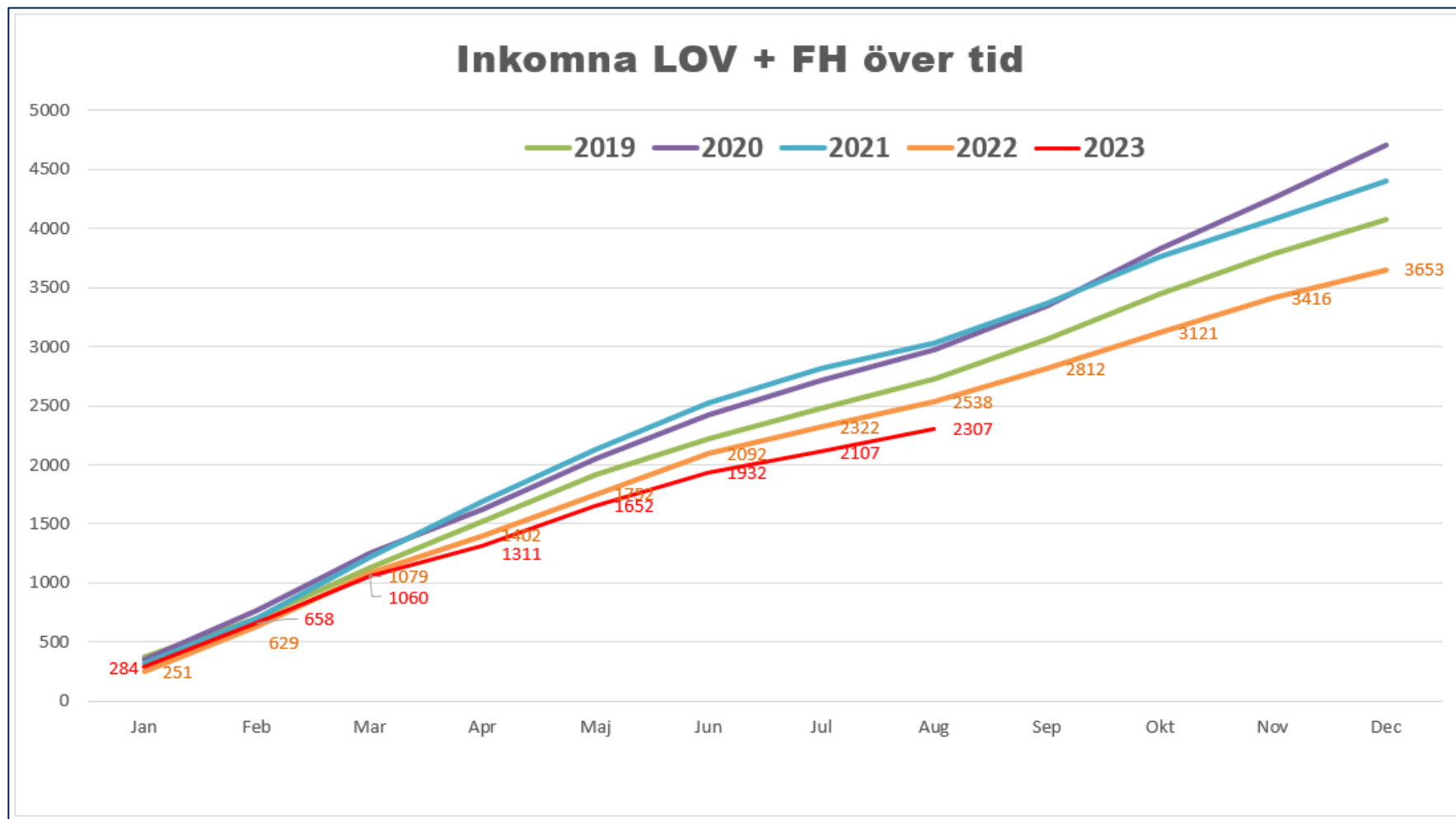
I dagsläget ca fyra månader innan man blir tilldelad handläggare. Kapar tiden successivt, om än något långsamt.



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



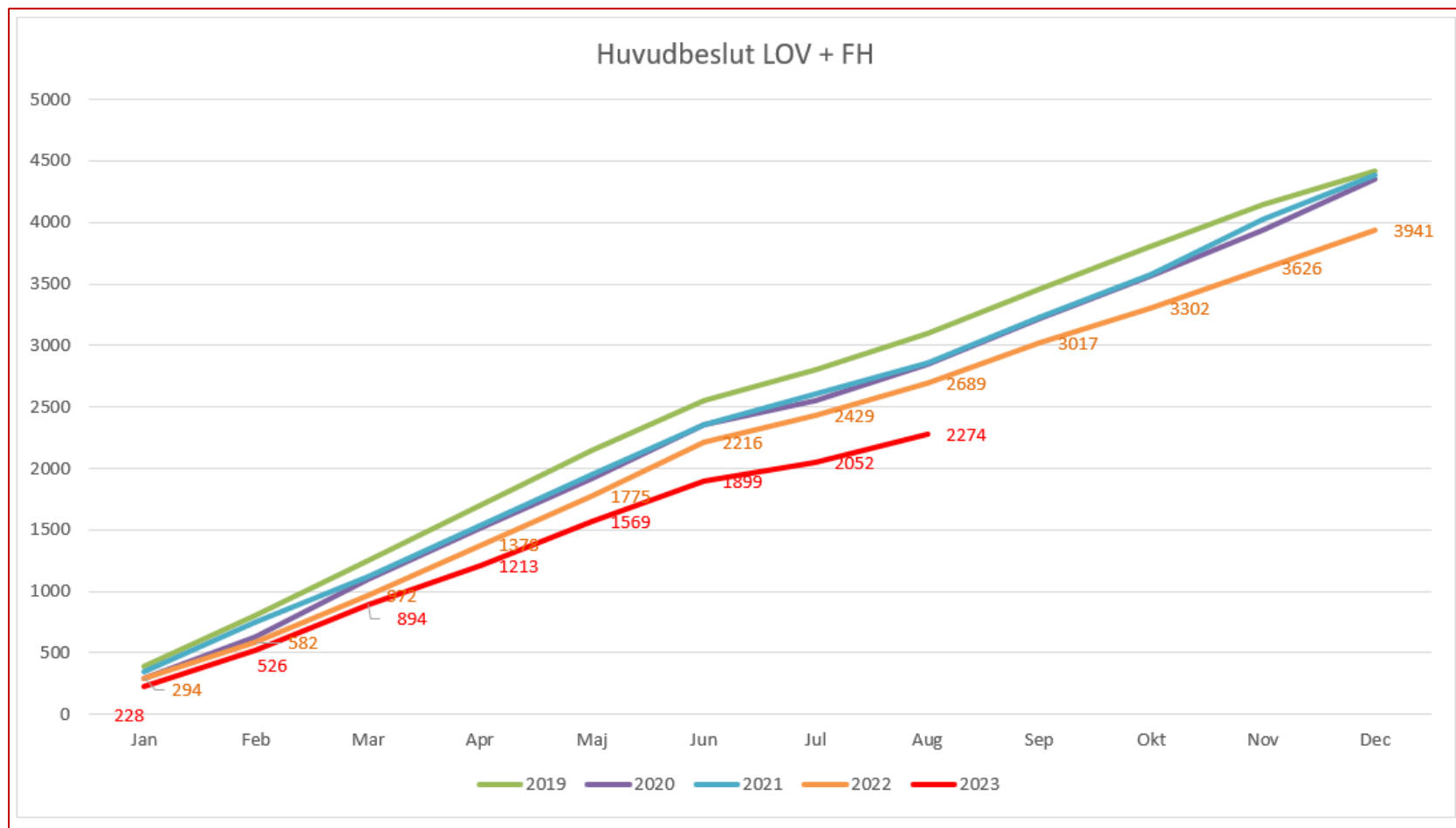
Inkomna 2019 - 2023, enbart LOV+FH



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

Beslut 2019 - 2023 enbart LOV+FH huvudbeslut

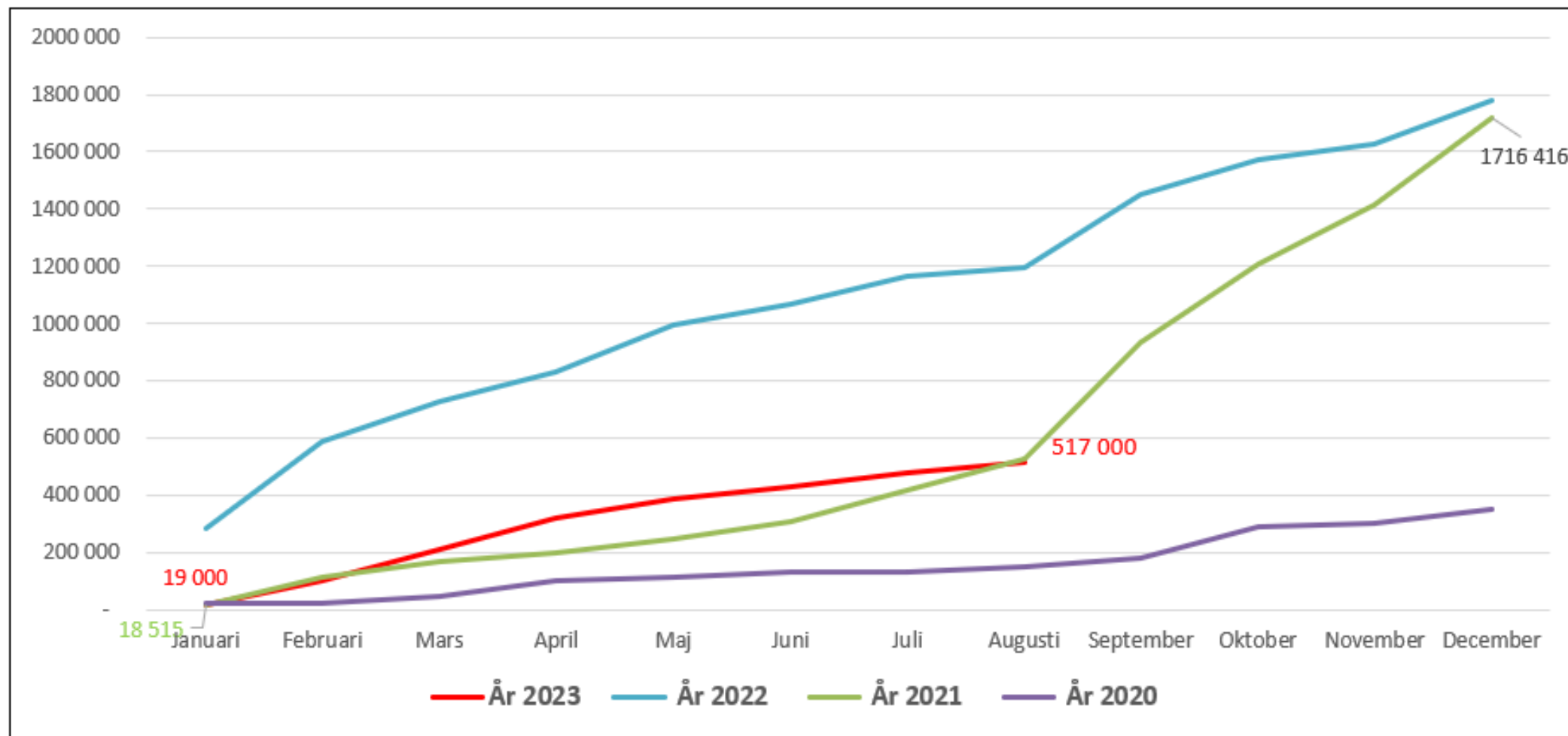
oavsett utfall dvs inkl. berörda avskrivningar



Avgiftsreducerade ärenden



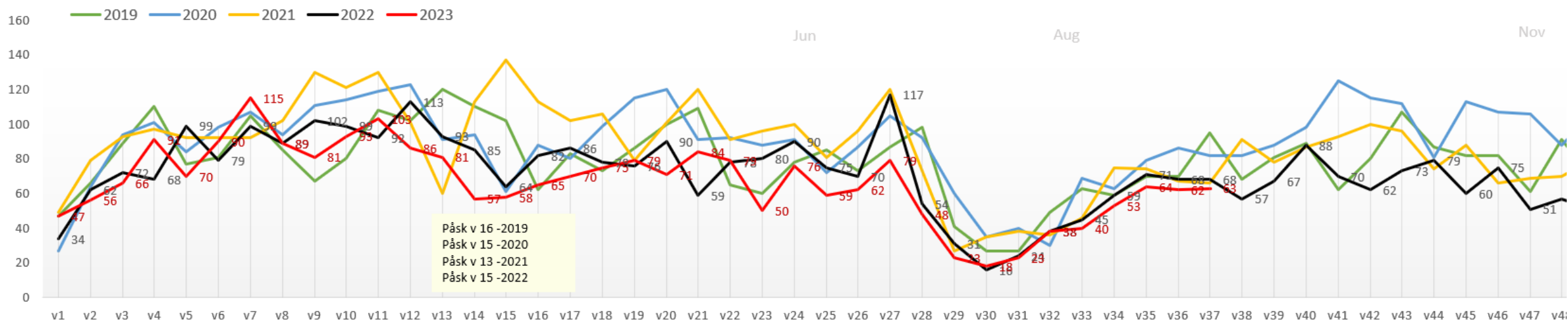
Göteborgs
Stad



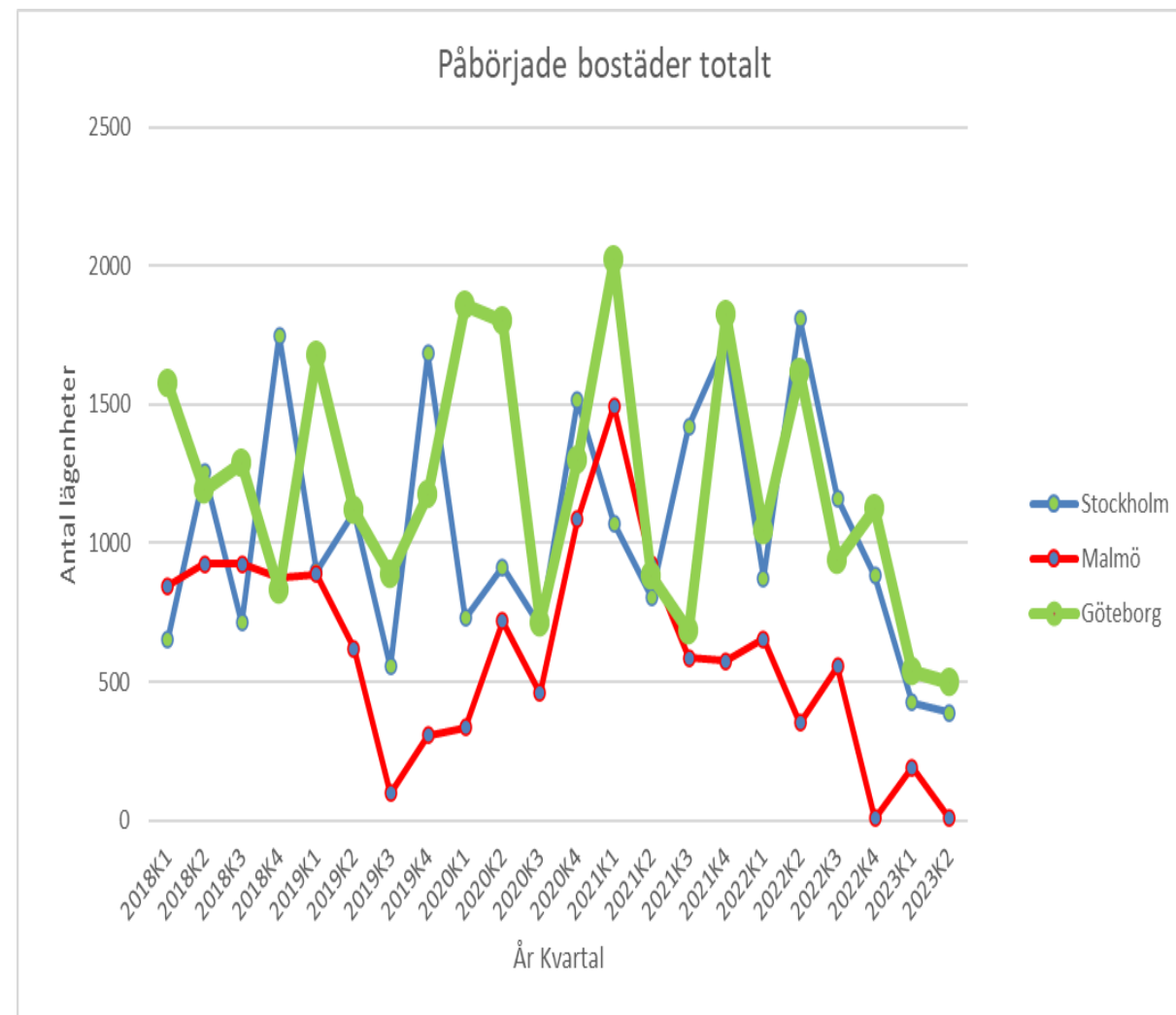
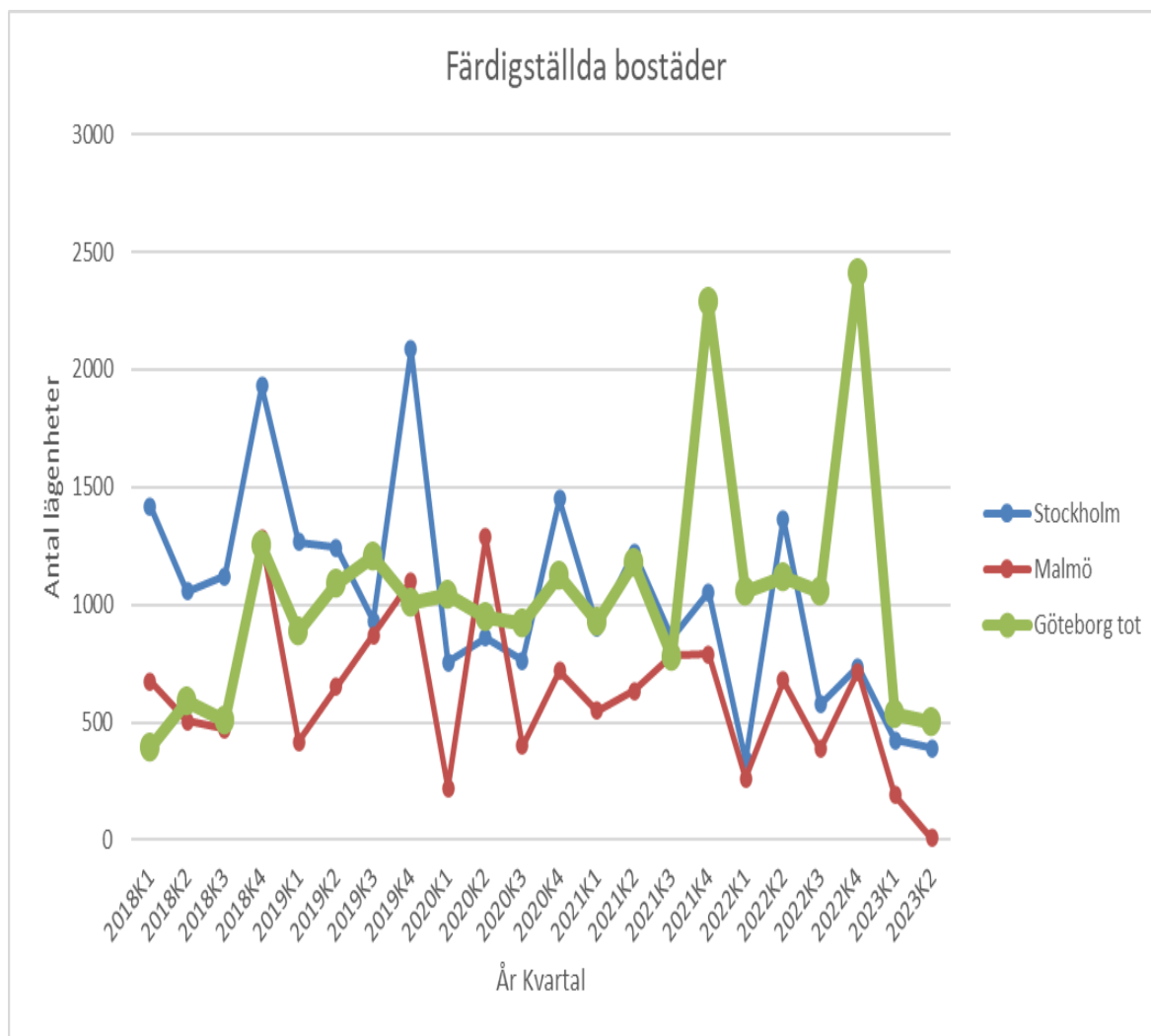
Vidtagna åtgärder

- Från oktober sju medarbetare som inte är ersatta. Åtta från november.
- Resurssamverkan med detaljplan från september – en BL-handläggare på detaljplan sex månader som biträdande handläggare.
- Dragit ner på konsultanvändningen. Endast redan avropade kvar året ut.
- Istället för vikarie på tillsyn – bygglovhandläggare på 50% hanterar tillsynsärenden.
- Fokus byggsanktionsavgifter för alla.

Inkomna per vecka - Ärendetyp LOV + FH



Färdigställda och påbörjade bostäder Stockholm – Malmö - Göteborg kvartalsvis



Samlad konsekvensanalys för Göteborgs Stad med anledning av förseningen av projekt Västlänkens färdigställande

Agenda

- Inledning
 - Västlänken i Stadens uppdrag
 - Organisation
- Bakgrund
- Uppdrag konsekvensanalys
- Arbetsprocess
- Övergripande analys
 - Haga
 - Korsvägen
 - Centralenområdet
 - Påverkan närboende, verksamheter samt de som frekvent vistas och verkar i berörda områden
 - Påverkan på resandet och framkomligheten i Staden



Västlänken i Stadens stadenövergripande uppdrag

Bidra till att
Västlänken är väl
genomförd

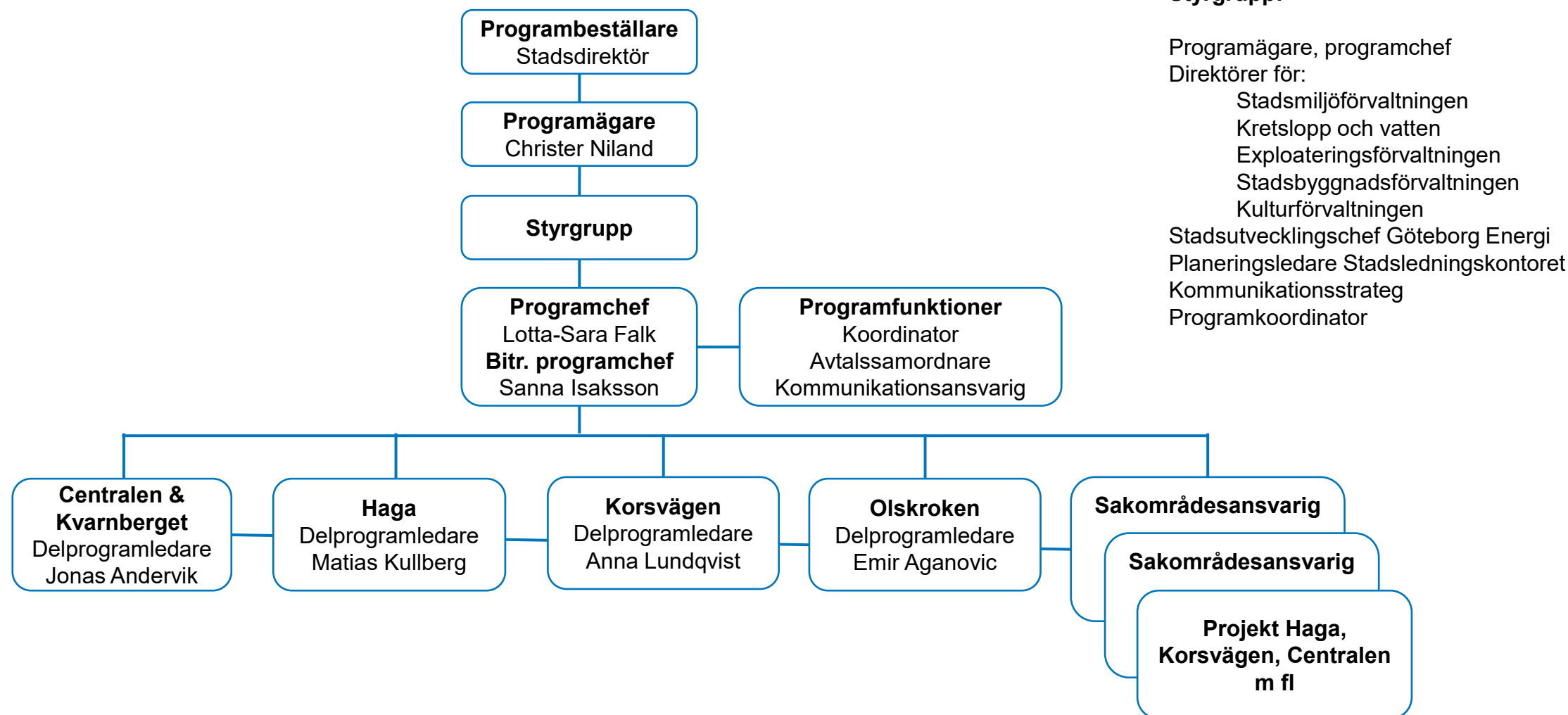
Tillit till stadens
arbete

God stads-
utveckling i en stark
regionkärna

God kunskap om
Västlänken



Västlänken i Staden – Stadens interna organisation



- Trafikverket informerade 2023-08-31 Göteborgs Stad och parterna i Västsvenska paketet om att projekt Västlänken försenas, och att kostnaderna för projektet ökar.
- I den uppdaterade bedömningen anger Trafikverket att det är rimligt att planera för att hela Västlänken kan tas i drift under åren 2029-2032 med mest trolig sluttid 2030.
- Projektets ursprungsbudget bedömdes i 2009 års prisnivå till 20 miljarder kronor. Trafikverkets nya bedömning är ett spann mellan 24,1 och 27,1 miljarder, med en trolig kostnad runt 25,7 miljarder.
- Omräknat till dagens prisnivå är ursprungsbudgeten 28,4 miljarder. Det nya spannet ligger mellan 34,3 och 38,5 miljarder, med en trolig totalkostnad på 36,5 miljarder. Totalt sett innebär detta en kostnadsökning på cirka 20-35 procent.
- Trafikverket har inte presenterat något förslag till finansieringslösning utan avser bjuda in parterna i Västsvenska paketet till dialog.
- Göteborgs Stad kommer omgående inleda arbetet med att analysera konsekvenser för såväl genomförandet av Västsvenska paketet i sin helhet som för de av Stadens övriga projekt som har beroenden till Västlänken samt belysa hur förseningen bedöms påverka närboende, verksamheter samt de som frekvent vistas och verkar i berörda områden.
- Stadsutvecklingen i Göteborgs Stad bygger på att samtliga projekt inom Västsvenska paketet genomförs som planerat.
- Eftersom Trafikverket är ansvariga för projekt Västlänken hänvisar vi alla frågor om projektet till Trafikverket.

Uppdrag konsekvensanalys

- Framtagande av samlad analys av konsekvenser för Göteborgs Stad med anledning av projekt Västlänkens försening och fördyring
 - Kartlägga påverkan på andra stadsutvecklingsprojekt
 - Belysa hur förseningen bedöms påverka närboende, verksamheter samt de som frekvent vistas och verkar i berörda områden.
 - Belysa påverkan på resandet och framkomligheten i Staden
- Arbetet leds av Västlänken i Staden (VLiS) och i arbetsgruppen ingår representanter från flertalet förvaltningar och bolag. Uppdraget stäms av löpande med VLiS styrgrupp
- Uppdragets ramar och avgränsningar:
 - Ingen komplett bild av antalet påverkade projekt i Staden
 - Ingen analys av indirekta eller direkta kostnader för exploatörer, verksamheter m m
 - I väntan på deltidplaner för återlämning av ytor från Trafikverket kan vi inte beskriva hur försenade och fördyrade olika projekt blir
 - SLK ansvarar för att studera konsekvenserna för genomförandet av Västsvenska Paket.

Arbetsprocess

- Steg 1 - Övergripande samlad analys
- Steg 2 - Fördjupade analyser när deltid för återlämnande av ytor m.m. erhållits från Trafikverket och när vissa risker klarnat

Övergripande analys - Haga

- Följande projekt är beroende av Västlänkens deltider för återlämnande av ytor
 - Bytespunkt Haga
- Andra stadsutvecklingsprojekt som kan komma att påverkas
 - Gång- och cykelbron över Göta älv
 - f.d. Smyrnakyrkan
 - Allélänken

Övergripande analys - Korsvägen

- Följande projekt är beroende av Västlänkens deltider för återlämnande av ytor
 - Knutpunkt Korsvägen (VP409)
 - Landeriparken och Universitetsbiblioteket, planering och utbyggnad
 - Universeums byggrätter
- Andra stadsutvecklingsprojekt som kan komma påverkas
 - Svenska Mässans fjärde torn +One
 - Arenaområdet
 - Projektutveckling av ytor runt Örgrytemotet

Övergripande analys - Centralenområdet

- Trafikverket har meddelat att Västlänkens deletapp E02 Centralen går i tid och öppnar december 2026
 - Risk för försening av lagakraftvunnen detaljplan Norr om Nordstan, vilket skulle innebära att stöd enligt Plan- och bygglagen saknas för att uppföra stationsbyggnader
 - Däremot kan tekniska anläggningar som krävs för tunnelns driftsättning och säkerhet prövas gentemot gällande detaljplan, men det återstår en bygglovsprövning

Påverkan närboende, verksamheter samt de som frekvent vistas och verkar i berörda områden

- Flera boende och verksamheter kommer leva med buller och andra störningar under en längre tid. I Korsvägen beräknas störningar förbli oförändrade, och i Haga vet vi inte omfattningen av störningarna förrän nya entreprenörer är på plats.
- Det finns ett antal tecknade avtal som behöver revideras, t ex samverkan (inkl. skötsel) och parkering.

Påverkan på resandet och framkomligheten i Staden

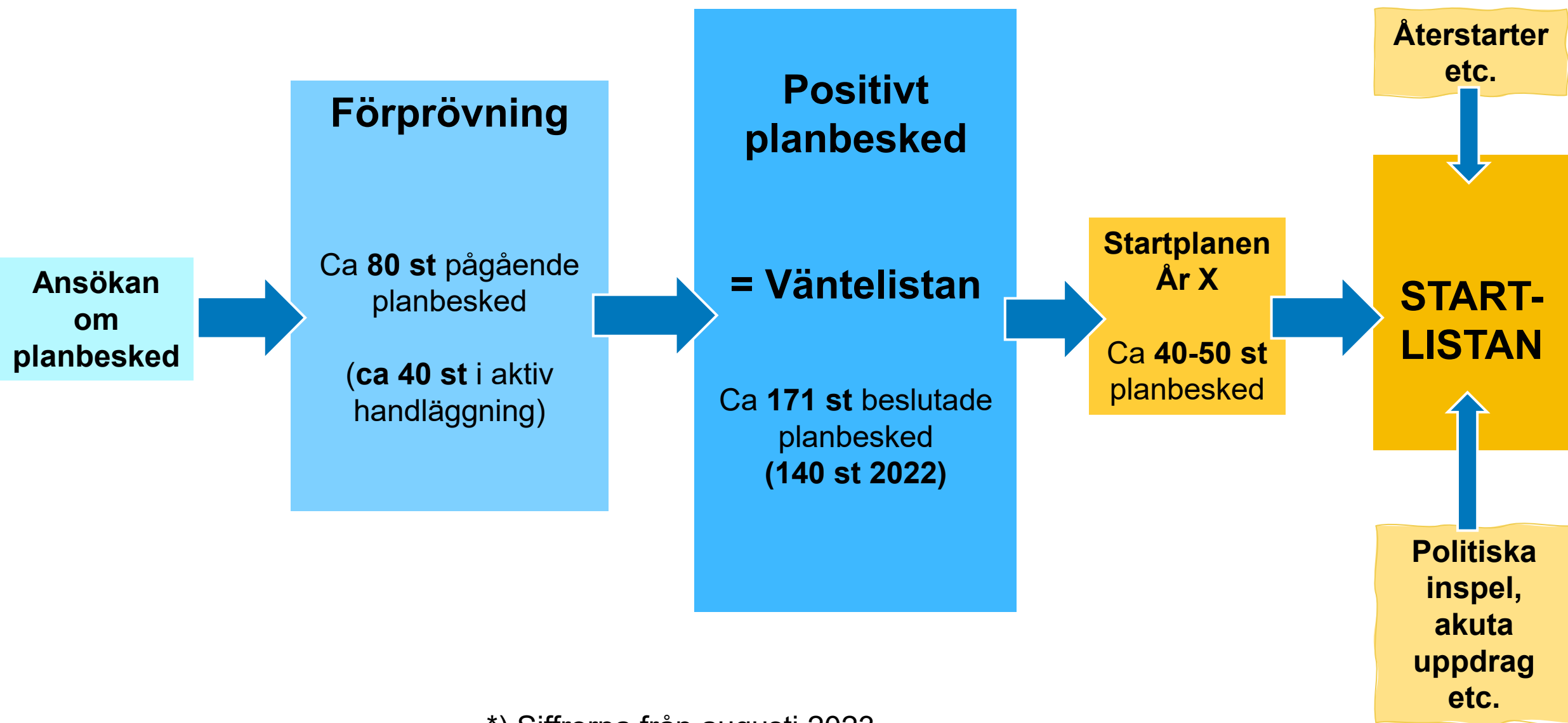
- KomFram-organisationen genomför trafikanalys avseende påverkan på trafiksystemet
- Förseningen innebär att trafiksituationen i centrala Göteborg kommer förbli ansträngd under en längre tid än förväntat. Detta gäller för samtliga trafikslag. Förseningen innebär också att flera kommande projekt i nära anslutning till Korsvägen och Haga kommer att påbörjas och byggas parallellt. Detta kan komma att påverka både projektens och Västlänkens bygglogistik, samt den allmänna trafiksituationen negativt.
- Västtrafik inleder analysarbete kring påverkan på trafikeringsupplägg

Startplan 2024

Upplägg för Startplanen 2024

- **Inriktningen** består ungefär av motsvarande tidigare **Ramplan** och tidigare **Kriterier**.
- **Inriktning förslag till beslut i SBN 2023-10-24.**
- **Startplan 2024 (lista) förslag till beslut SBN 2023-12-19** utifrån **Inriktningen**.
- Listan ska motsvara **ca 2/3 av måluppfyllelsen** med projekt **utifrån tillgängliga (gemensamma) resurser**. Resten kan fyllas på under verksamhetsåret.
- Utöver det startar **uppdragsplaner** (eller motsv. planer) under året – även detta **med utgångspunkt från Inriktningen**.

Status olika skeden i SBF:s process*



Inriktning – kriterier SP2024

**Utkast –
pågående arbete**



Göteborgs
Stad

- Bostäder Till 2026 års slut ska **25 000** bostäder planeras
- Småhus **500** (enl budget Kf)
- BmSS, friliggande **8** st (miniminivå utifrån tidigare SP, behöver stämmas av med stadsfastigheter)
- Studentbostäder **300-500** (enl målet om 7000+ färdigställda till 2026)
- Verksamheter totalt (250 000 m²)
 - Industri/logistik **150-200 000** m² (BTA eller mark?)
 - Småindustri **50-100 000** m² (BTA eller mark?)
 - Handel 0 (utifrån konjunktur, men enskilda projekt i rätt lägen tex för stadsutveckling-tyngdpunkter/noder)
 - Kontor 0 (utifrån konjunktur och mycket pågående)
- Framtiden **2300** bostäder per år från 2025
- Sverigeförh. bör vara **1400-1500** bostäder totalt

Bruttolistan och status prioritering

- Bostadsinnehållet just nu 4255 bostäder, varav 163 småhus och 315 studentbostäder
- 150 000-200 000 m² BTA verksamheter
- Ca 37 planer (43 planbesked)
- Mycket fokus på kommunal service
- Genom att fylla på med 3-4 planer till kan vi klara 5000 bostäder.
- Svårt att klara mer än 400 småhus.
- Studentbostäder borde vi klara 500 med uppdrag.
- Svårt att klara BmSS
- < 500 bostäder för Framtiden....behöver fyllas på
- Ca 900 inom Sverigeförhandlingen....behöver fyllas på
- Överflyttare – (9 planer just nu, ca 1100 bostäder varav 340 småhus)

Länsstyrelsen utreder byggnadsminnesförklaring av shellmacken

Länsstyrelsen utreder byggnadsminnesförklaring av Shells bensinstation på Majorna 321:9

Länsstyrelsen har hört av sig till förvaltningen då fråga om byggnadsminnesförklaring av Shell bensinstation på Majorna 321:9 är väckt. Lst bedömer att aktuell byggnad har ett högt kulturhistoriskt värde och ett ärende om eventuell byggnadsminnesförklaring har startat.

Med anledning av det vill de få insyn i vilka planer eller projekt som kan komma att påverka möjligheten att förklara anläggningen som byggnadsminne och önskar att vi yttrar oss kring frågan. De har även skickat frågan till kulturmiljöförvaltningen. Det är ett tidigt skede där

Länsstyrelsen utreder nu, det finns alltså inget förslag vi ska ta ställning till i detta skede.

Dåvarande stadsbyggnadskontoret bedömde då att en omvandling av platsen var lämplig att pröva, men att det skulle föregås av en kulturmiljöutredning, påverkan på eventuellt kollektivtrafikreservat och stadsdelens behov av förskola och skola skulle belysas.

BN beslutade 2017-04-25 att, förutsatt en kulturmiljöutredning upprättas för Shellmacken, meddela sökanden att start för Detaljplan för Bostäder på Djurgårdsplatsen, Majorna 321:9 och 722:136 inom stadsdelen Majorna i startplanen för år 2020.



Business Arena Stockholm

2023-09-21 22

Business Arena 2023-09-21 22

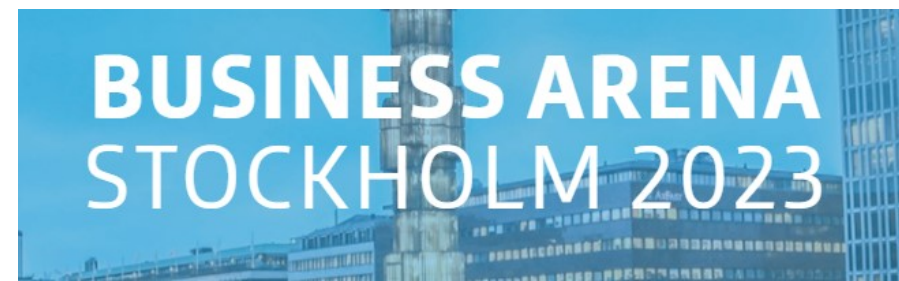
Göteborgs Stad medverkade med BRG, Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB Framtiden, exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen.

Vi hade monter med modell över centrala staden



Kortrapport från pågående Business Arena

- Vår monter med den utprintade digitala tvillingen är den bästa montern på mässan. Drar åt sig uppmärksamhet och är alltid fullt med folk. Kort kommer.
- Många pratar om läget och hur man skall få igång framför allt bostadsproduktionen. Byggande av industrier som batterifabriker mm pågår för fullt och behov av bostäder finns tex i Göteborg, Skellefteå och Ludvika och så klart på många andra ställen. Märklig situation med både högt tryck och lågkonjunktur på en gång
- Många större aktörer med pensionskapital eller privat stort kapital är fortsatt intresserade av långsiktiga investeringar i Göteborg
- Stockholm och Göteborg har hållit uppe produktionen av bostäder något även om färdigställda och påbörjade bostäder störttykt. Malmö har t.ex. kvartal med 0 färdigställda och 0 startade bostäder
- Mycket prat om hur regeringen skulle kunna hjälpa till att stimulera bostadsproduktion, exakt hur framgår inte– ingen hjälp kommer i den statliga budgeten.
- Det verkar som att de bostadsprojekt som startar är de där aktören också har egen entreprenadverksamhet eller där fastighetsägaren äger marken sedan länge och har god likviditet. I dessa fall produceras hyresrätter. Stämmer även i Göteborg.
- Svårt att hitta arbetskraft inom vissa samhällsbyggnadssektorer medan arbetslösheten bland akademiker ökat. Arkitekter sticker ut med en ökning från 1,4% - 44% arbetslöshet på ett år



Kontorsbehov

DAGENS BYGGPLANER RÄCKER INTE



- Om den regionala tillväxtpotentialen ska kunna utnyttjas fullt ut måste det finnas plats för nya och växande verksamheter. Möjligheterna att starta, expandera och flytta verksamheter är avgörande för den dynamiska utvecklingen av näringslivet. Tillgång till kontorsytor som är lämpliga, både vad gäller utformning och läge, kan vara avgörande för att potentialen ska kunna förverkligas.
- Vår analys visar att de kontorsprojektplaner som finns i dagsläget är i underkant med hur behovet kan komma att se ut om tio år. Följer utvecklingen det näringslivsstrategiska programmet så kommer efterfrågeökningen att vara högre än byggtakten och tillgången till kontorsytor bli mindre. Blir utvecklingen i paritet med de senaste tio åren kommer vi att få utbredd brist på kontorsytor.
- Det finns således en uppenbar risk att kontorsmarknaden kan bli en hämmande faktor för den regionala utvecklingen och sysselsättningstillväxten om inte nuvarande byggplaner utökas.

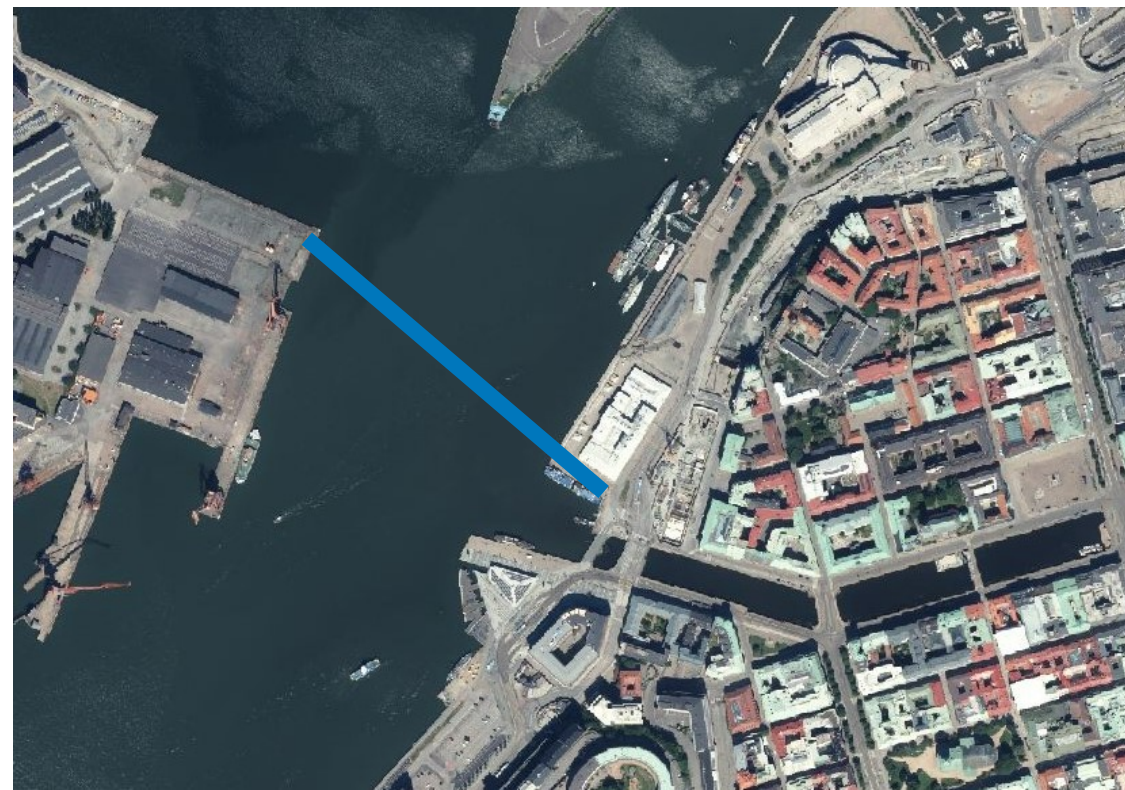
Sammanfattning

- Citymark har på uppdrag av Västsvenska handelskammaren tagit fram en analys över utbud och efterfrågan på kontorslokaler på Göteborgsmarknaden
- De bedömer att behovet i Göteborgsregionen är 668 000 kvm LOA varav 478 000 kvm i centrala Göteborg vilket i stort rimmar med efterfrågebilden vi har (BRG, Evidens)
- Det är utbudssidan som skiljer sig åt. Citymark har kännedom om 21 projekt som innehåller ca 425 000 kvm LOA. Deras bedömning är att detta är för lite och att det kommer innebära brist på kontorsytor framöver.
- Vår sammanställning över pågående planering visar dock betydligt större volymer i olika planeringsskeden, minst 1 milj kvm LOA.
- Vad som saknas i Citymarks sammanställning är framförallt pågående projekt i centrala omvandlingsområden (centralenområdet, Backaplan, Lindholmen) som kommer ge stora kontorsvolymer i attraktiva lägen.

Pågående projekt GC-bro över älven

Pågående projekt GC-bro över älven

- På gårdagens sammanträde i exploateringsnämnden hanterades **återrapportering av uppdraget gällande alternativa tillvägagångssätt i gestaltungsprocessen.** Bordlades.
- Under sommaren, april – september, har båtträskningar genomförts. Mätresultatet indikerar att gång- och cykelbron mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj kan ges en lägre segelfri höjd än det höjdintervall om **6-7 m** som tidigare beslutats av dåvarande trafiknämnden 2021-03-18 (§87 4649/20, punkt 3).
- Exploateringsförvaltningen planerar föreslå för exploateringsnämnden att projektet ska utreda en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj med segelfri höjd mellan **4,5 m och 7m.**



Lindholmsförbindelsen

Yrkande om Lindholmsförbindelsen som bifölles i exploateringsnämnden 25/9

Yrkande S, MP, V

23-09-25

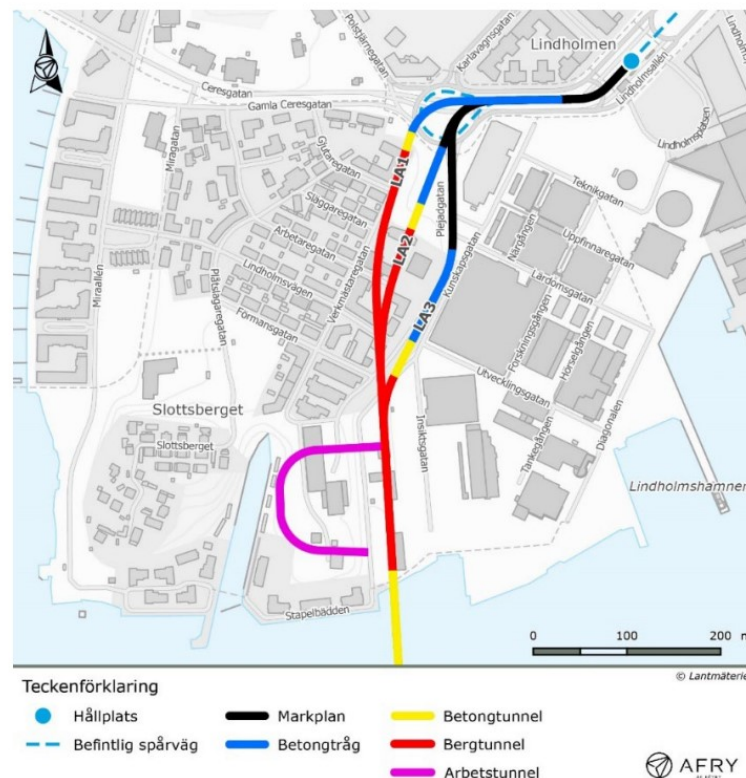
Ärende 24

Yrkande angående inriktningsbeslut om Lindholmsförbindelsens sträckning på Lindholmen

Exploateringsförvaltningen har förordat alternativt LA2 gällande tunnelsträckningen för Lindholmsförbindelsen, vars påverkan på stadsplaneringen, gatusträckningar och kringliggande detaljplaner gör att stadsbyggnadsnämnden behöver involveras i beslutsprocessen.

Stadsbyggnadsnämnden har ansvar för att driva och samordna den fysiska planeringen i staden. Det är därför lämpligt att stadsbyggnadsnämnden redovisar sin syn på vilket alternativ i järnvägsplanen i projektet Lindholmsförbindelsen då beslut i nämnden också tas avseende program och detaljplaner med koppling till projektet.

Enligt "redovisning av uppdrag att uppdatera den tidigare utredningen av stadens organisationer inom stadsutvecklingsområdet" stadsledningskontoret dnr 1507/20 skall kommunala järnvägsplaner hanteras av "nämnd för fysisk planering" alltså stadsbyggnadsnämnden. I projektet Lindholmsförbindelsen var järnvägsplanarbete i projektet redan påbörjat av dåvarande trafiknämnden och har fortsatt inom exploateringsnämnden. Samråd avseende järnvägsplanen är nu utskickad av exploateringsnämnden med det är lämpligt att stadsbyggnadsnämnden tar beslut om vilket alternativ projektet ska gå vidare med då stadsbyggnadsnämnden också ansvarar för program och detaljplaner med koppling till projektet. Projektet skall därefter fortsätta genomföras med den av stadsbyggnadsnämnden beslutade inriktningen.



FÖRSLAG TILL BESLUT

Att förslaget om att projektets inriktning ska vara att fortsätta projektera tunnelsträckning i den spårkorridor som ges i alternativ LA2 remitteras till stadsbyggnadsnämnden för bedömning.

Att förvaltningsdirektören får i uppdrag att tillställa underlag för beslut om val av alternativ i järnvägsplanen i projektet Lindholmsförbindelsen till stadsbyggnadsnämnden som framställer underlag för beslut i stadsbyggnadsnämnden.

Temadag 2023-10-03

Temadag stadsbyggnadsnämnden 2023-10-03

Vad: Temadag med stadsbyggnadsnämnden

Plats: Lindholmen Conference Center i lokalen Kelvin mellan 13.00-17.00.

Dagordning

13.00 Välkomna

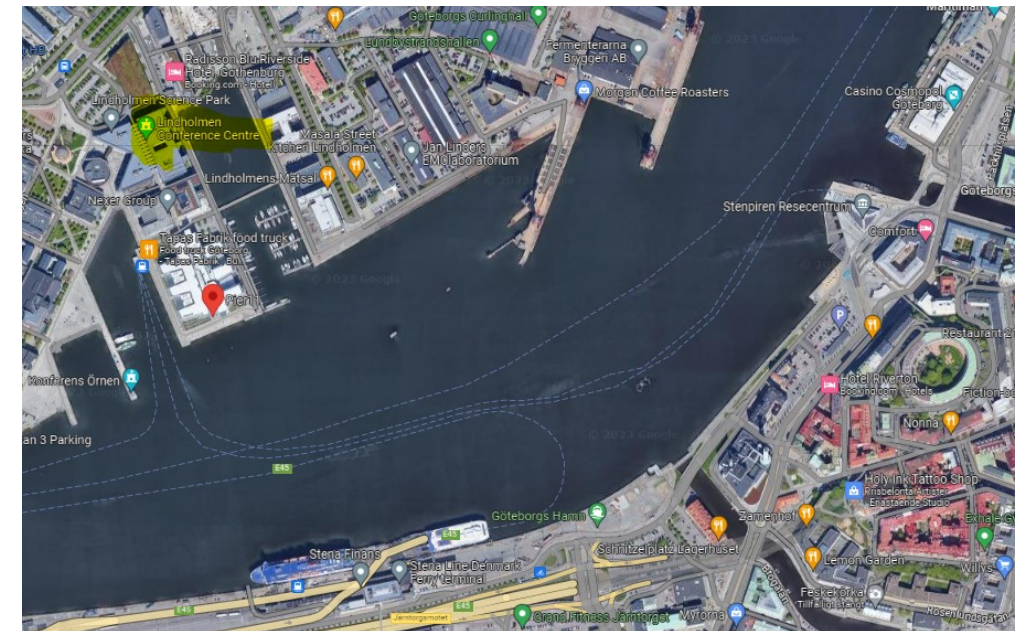
13.10 GR - Regionala bilder (tjänstepersoner från GR deltar)

14.50 Paus

15.10 SBF - Bygglov

16.00 Avslutning

Meddela nämndsekreterare sofi.waremalm@stadsbyggnad.goteborg.se senast **onsdag 27 september** om ni önskar att delta.



Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Henrik Kant

henrik.kant@stadsbyggnad.goteborg.se

