

Inriktning för Startplan 2024

20231024 SBN

Fredrik Andersson, projektledare

Arvid Törnqvist, enhetschef

Startplanen i stadens planering

- Startplanens innehåll styr vilka detaljplaner och planprogram som ska startas tillsammans i staden det kommande året
- Arbetet med Startplanen leds av stadsbyggnadsförvaltningen och i arbetsgruppen ingår dessutom EXF och KoV samt vid behov olika referensgrupper med representation från andra förvaltningar.
- Regelbunden avstämning med stadsfastighetsförvaltningen, Framtiden mfl.
- Arbetet och förslag till prioritering sker genom arbetsgruppen
- Styrgrupp för arbetet med Startplanen är avdelningsledningen för detaljplaneavdelningen
- Det är stadsbyggnadsnämnden som beslutar om startplanen
- Genom det förvaltningsövergripande arbetet skapas en förankring mellan förvaltningarna kring Startplanens inriktning och innehåll.

forts.

- Genom Startplanen skapas en tydlighet mellan förvaltningarna och en förutsägbarhet för exploatörerna – vilka projekt som ska startas och när i tid. Alla parter kan förbereda sig med bemanning och upphandling av konsulttjänster och utredningar etc.
- Startplanen ska säkerställa önskad stadsutveckling utifrån givna planbesked och behov av kommunal service samt säkerställa viss planberedskap
- Startplanen får stor påverkan på vilka kommunala investeringar som följer i form av utbyggnad för tex skolor, gator, parker, VA m.m. Detta påverkar även den löpande driftsbudgeten
- Stort fokus de senaste åren på förutsättningarna för framdrift och att det ska vara startklara planer och att det också ska finnas resurser att gemensamt kunna starta alla planer i Startplanen.
- Senaste åren har det också varit ett ökat fokus på exploateringsekonomin för att komma med i Startplanen.

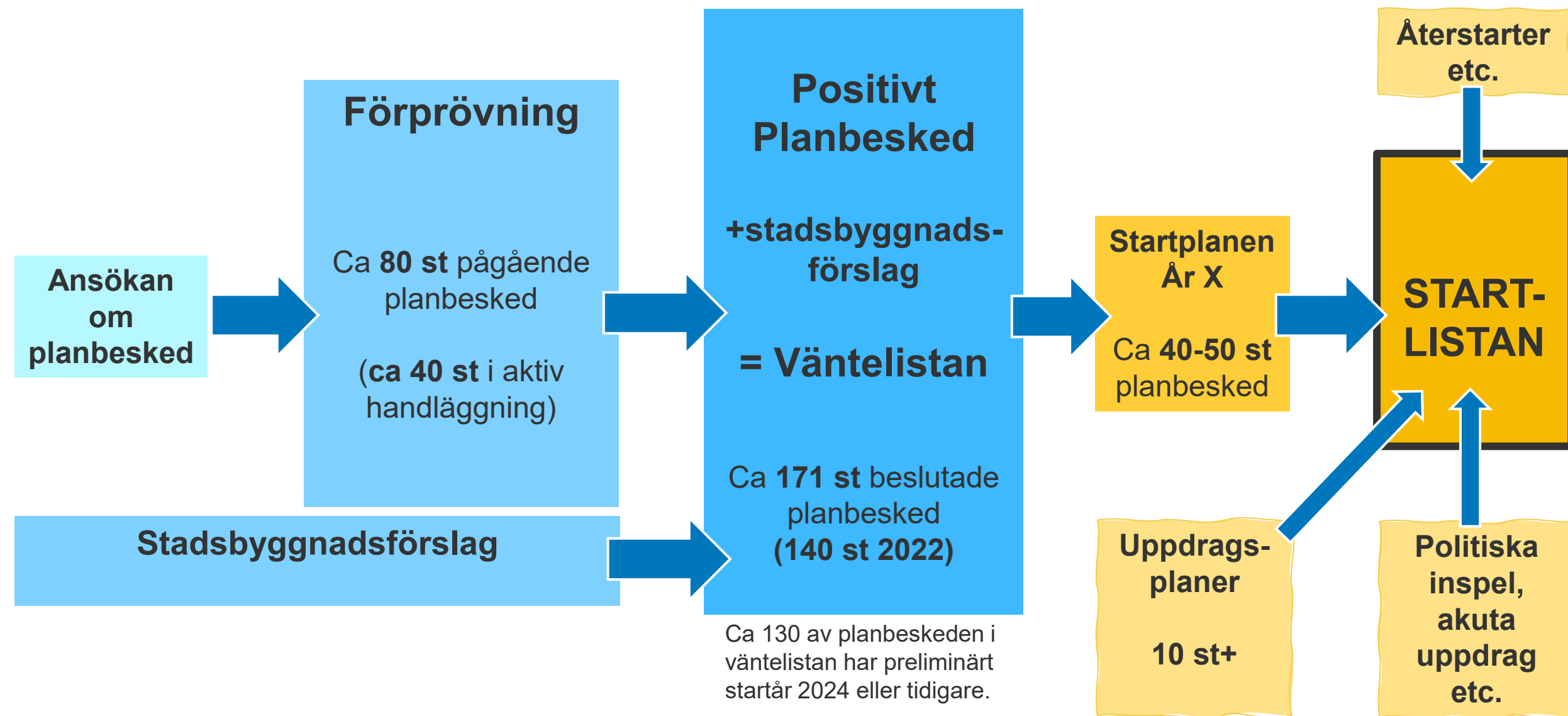
Upplägg för Startplanen 2024

- **Nytt upplägg** med beslut om **Inriktning för Startplanen 2024** som ska ange vilka mål och kriterier som Startplanen ska följa.
- Därefter tas på **SBN i december** beslut om **Startplan 2024** (lista) utifrån **Inriktningen**.
- Listan ska motsvara **ca 2/3 av måluppfyllelsen** med projekt **utifrån tillgängliga (gemensamma) resurser**. Resterande 1/3 fylls på under verksamhetsåret utifrån aktuella projekt och politisk prioritering – **Inriktningen gäller** som styrning.
- Utöver det startar **uppdragsplaner** (eller motsv. planer) under året – även detta **med utgångspunkt från Inriktningen**.

Olika skeden i SBF:s process*



Göteborgs
Stad



Övergripande förutsättningar för Startplanen

- Till Startplan 2023 kom **många överflyttare från Startplan 2022** – omprioriteringar under verksamhetsåret påverkade mer än vanligt.
- Från Startplan 2023 kommer **ett tiotal detaljplaner behöva flyttas över** till Startplan 2024 – omprioriteringar och resursfrågan påverkar mer än vanligt, bland annat pga att organisationen i NOS ännu inte satt sig.
- **Överflyttarna** bedöms motsvara ca 1000 bostäder varav ca 300 småhus, 80 studentbostäder och 3 friliggande BmSS.
- **Resursfrågan** inför 2024 är i nuläget begränsad utifrån EXF:s resurser som har aviserat att man har möjlighet att delta i sammanlagt ca 20 planer (inkl omstarter och uppdragsplaner). **Arbete pågår** med att hitta lösningar på resursfrågan.

forts. Övergripande förutsättningar för Startplanen

- Vi har en **stor "ryggsäck"** med projekt. Väntelistan innehåller **många projekt med litet innehåll**, de stora **volymerna saknas**. De flesta bostadsprojekten ligger under 100 bostäder och när det gäller projekten med småhus är snittet under 20 småhus/projekt.
- Ska vi på sikt klara målet med bostäder m.m. **förutsätter detta nya, större utvecklingsområden** vilka då behöver föregås av program eller motsvarande.
- Som det är **nu krävs för mycket resurser för ett för litet innehåll** i många av planerna i väntelistan.
- **Väntelistan ökar stadigt** då vi enligt statistiken startar ca 35 planer per år och antar ca 30 samtidigt som vi under samma tid beslutat om 50-60 positiva planbesked per år.
- Innehåll i väntelistan samt Bruttolistan just nu – kommer **innebära hård prioritering** utifrån politiska målen och tillgängliga resurser.

Förslag Inriktning – kriterier SP2024

Bostäder	5000 totalt	
Småhus	500	
BmSS, friliggande	8 st	
Studentbostäder	300-500	(enligt mål om 7000+ färdigställda till 2026)
Verksamheter	Totalt 250 000m2	(avser verksamhetsmark)
- Industri/logistik	150-200 000 m2	
- Småindustri	50-100 000 m2	
AB Framtiden	2300 bostäder per år	(saknas projekt i nuläget)
Sverigeförhandlingen	1400-1500 bostäder per år	(bör ligga i denna storlek för att motsvara givna åtaganden)

Framåt



Under hösten fortsätter arbetet inför SBN december.

- Ta fram lista utifrån Inriktningen
- Bedöma exploateringsekonomin
- Klartecken och Riskbedömning från exploatör
- Rapportskrivning

Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Rekommendation
9 Osannolikt 1		1	1 Hantera vid behov
10 Sannolikt 3		5	10 Hantera vid behov
11 Mycket sannolikt 5		4	16 Ta fram möjliga åtgärder för riskminimering
12		5	25 Genomför åtgärder för riskminimering
13 Konsekvens välj 1-5		1	1 Hantera vid behov
14 Inga konsekvenser 1		1	1 Hantera vid behov
15 Konsekvenser 3		1	1 Hantera vid behov
16 Stora konsekvenser 5		1	1 Hantera vid behov
17		1	1 Hantera vid behov
18 Riskhändelse			
19 Samre konjektur som ger mindre efterfrågan			
20 Konkurrans av andra liknande projekt i närområdet			
21 Byte av projektleddning hos byggherre			
22 Andra projekt som byggherren driver påverkar projektet negativt			
23 Oförutsedda ökade kostnader			
24 Annan påverkan av andra projekt i närområdet			
25 Ytterligare identifierad riskhändelse (Fyll på själv)			
26 Ytterligare identifierad riskhändelse (Fyll på själv)			
27			
28			
29			
30			

Beslut om Inriktning för Startplan 2024



Göteborgs
Stad

Planbesked Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande/Tillstyrkande Förhandsbesked Strandskydd Bygglov Tillsyn

Handläggare
Fredrik Andersson
Dnr SBF-2023-01640

Förslag till beslut

- Besluta att innehållet i tjänsteutlåtandet ska gälla som Inriktning för Startplan 2024.

Innehåll

- Förslag till urvalskriterier för Startplan 2024
- Inriktningen ska underlätta prioriteringsarbetet av vilka detaljplaner som ska starta 2024
- Inriktningen på innehållet i startplanen ska utgå från de beslutade kriterierna
- Utöver de kvantitativa kriterierna finns kvalitativa kriterier som styr innehållet, dessa utgår i första hand från redan beslutade inriktningar och strategier för stadsutvecklingen i stadens styrdokument men utgör en precisering av vilka som är mesta angelägna inför 2024.

Viktiga frågor

- Urvalskriterier för god framdrift i planarbetet identifierade
- Urvalskriterier utifrån stadens styrande dokument
- Urvalskriterier utifrån stadens budget som prioriterar byggande enligt kvartersstadens och trädgårdsstadens principer med hög arkitektonisk kvalitet
- Fortsatt stort fokus på bostadsbyggande
- Fortsatt fokus på planering för småhus och studentbostäder
- Fortsatt fokus på att få balans på BmSS
- Innehåll för verksamheter enligt stadens behov utifrån förväntad tillväxt för industri och logistik, med särskilt fokus på småindustri
- Innehåll för bostäder inom Sverigeförhandlingens influensområde utifrån stadens åtagande
- På stadsbyggnadsnämnden december kommer ett förslag på en lista för vilka detaljplaner som ska starta 2024.

Hållbar stad – öppen för världen

• 25000 bostäder planeras till 2026

- varav ca 5000 bostäder totalt per år
- varav 500 småhus per år
- varav 8 enheter friliggande BmSS per år
- varav 300-500 studentbostäder per år

• Verksamheter

- 150-200 000 m² verksamhetsmark med inriktning logistik/industri
- 50-100 000 m² småindustri

• Övrigt

- Framtiden bör vara 2300 bostäder totalt per år
- Sverigeförhandlingen bör vara 1400-1500 bostäder totalt per år



Kontakt

Fredrik Andersson

fredrik.jan.andersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad