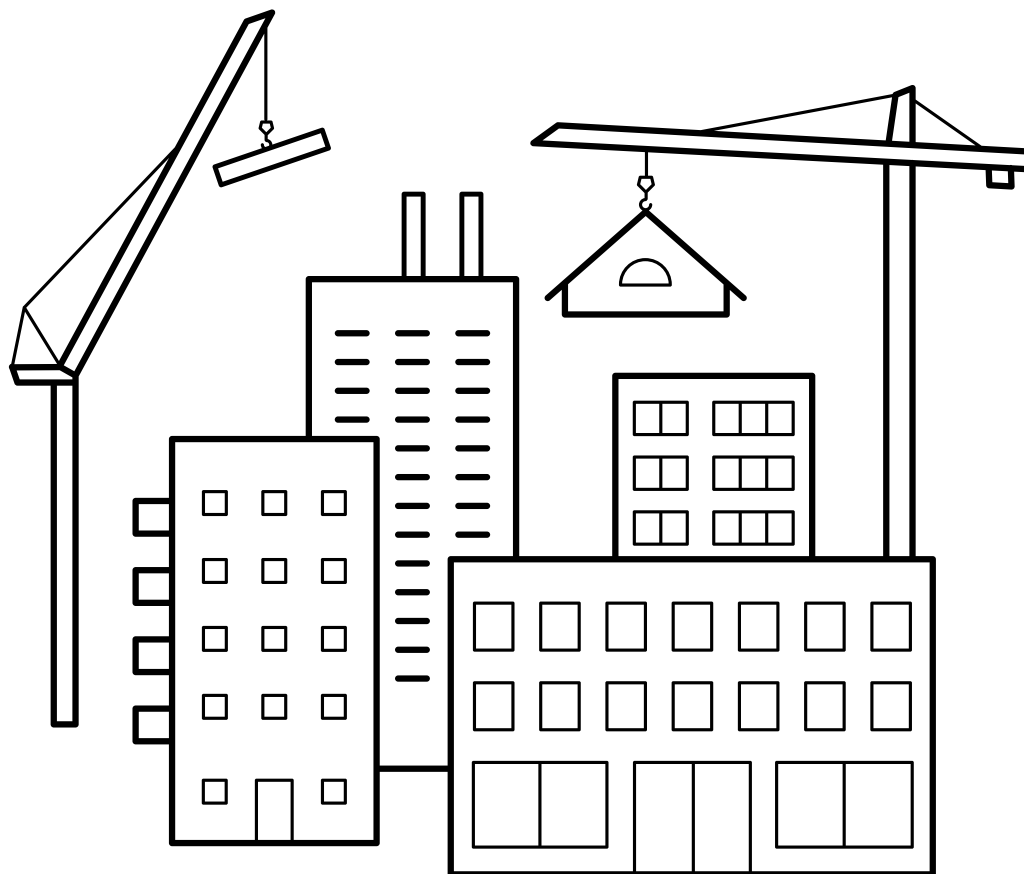




Göteborgs
Stad



Planering och bostadsbyggande

September 2024



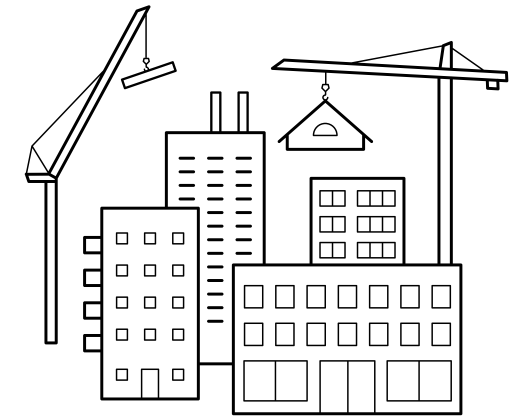
Introduktion

Tanken bakom denna sammanställning är att ge en tillgänglig och begriplig överblick över bostadsbyggandet i Göteborg.

Det sker mycket i Göteborg och inte minst byggs det och planeras för bostäder. Men hur har det gått och hur ser den aktuella utvecklingen ut?

Statistik efterfrågas av Göteborgs Stads förvaltningar, politiker och branschen men även för medborgarna kan det vara intressant att enkelt kunna ta del av utvecklingen på ett område av stor vikt för många.

Sammanställningen i denna form hjälper oss att tillsammans enkelt få en gemensam bild av nu-läget och utvecklingen över tid.

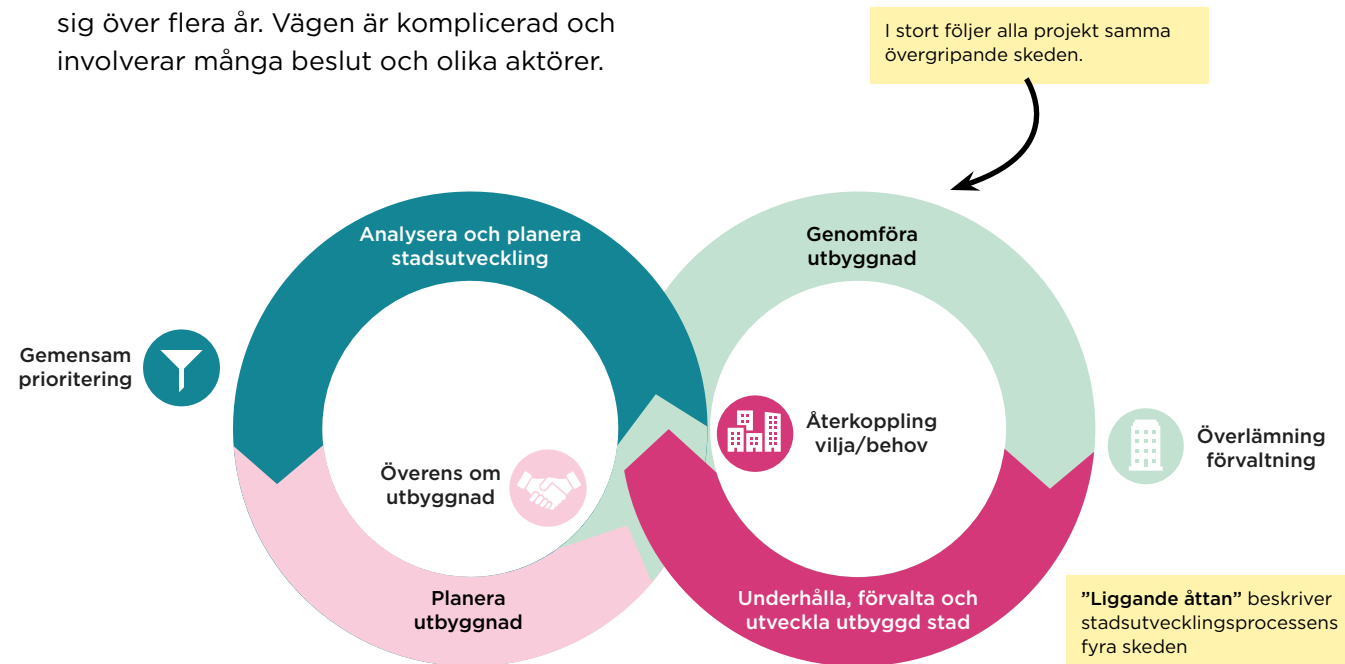


Vidare läsning

- [Startplan för planverksamhet](#)
- goteborg.se/statistik
- goteborg.se/goteborgvaxer

Planering och genomförande

Tiden från idé till färdig bostad sträcker sig över flera år. Vägen är komplicerad och involverar många beslut och olika aktörer.



Skeden

Bostadsprojekt grupperas i ett antal olika så kallade skeden, beroende på var i processen de befinner sig. På nästa sida ges en mer detaljerad bild av innehållet i de olika skedena.

Förutsättningar

För att planerade bostäder ska färdigställas krävs marknadsmässiga förutsättningar. Bostadsbyggandet är inte enbart en effekt av hur många bostäder som kommunen har skapat planmässiga förutsättningar för.

Markanvisningar till och med augusti 2024

Markanvisningarna har varit till bostäder, näringsliv och verksamheter.



En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.

Markanvisningar kan ske under flera olika skeden: Före, efter och under pågående detaljplan.

Tidiga skeden

Planbesked och stadsutvecklingsidéer 2024

För att en detaljplan ska kunna upprättas krävs ett planbesked eller en stadsutvecklingsidé. Ett positivt planbesked eller en stadsutvecklingsidé är ett första steg i en detaljplaneprocess.

Positiva planbesked och stadsutvecklingsidéer till och med augusti 2024	Antal	Varav kommunal exploatör*	Varav privat exploatör
Antal projekt	16	9	7
Antal bostäder	1 777	1 034	743
Varav antal student	40	40	0
Varav antal BmSS	18	18	0
Varav antal småhus	99	84	15

* Inklusive kommunala bolag

Startplan

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas.

Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljpaneläggning och utbyggnad följer översiktsplanens mål och stadens strategier.

Startplanen består av en lista av positiva planbesked/stadsutvecklingsidéer med specificerade detaljplaneprojekt som valts ut för att de bäst matchar de kriterier som satts upp för årets lista. Dessutom kompletteras listan med ännu ospecificerade projekt som kan fyllas på under året med särskilt strategiska planärenden som bidrar till måluppfyllelsen.

Detaljplanerna i Startplan 2024 innehåller bland annat bostäder, förskolor, skolor, verksamhetsytor och enstaka detaljplaner med samhällsviktiga verksamheter.

Ett yrkande i stadsbyggnadsnämnden kan komma att påverka antalet bostäder i startplanen. Startplanen kan komma att kompletteras under 2024.

Startplan 2024

3 794
bostäder
299 småhus
490 studentbostäder

42
förskoleavdelningar

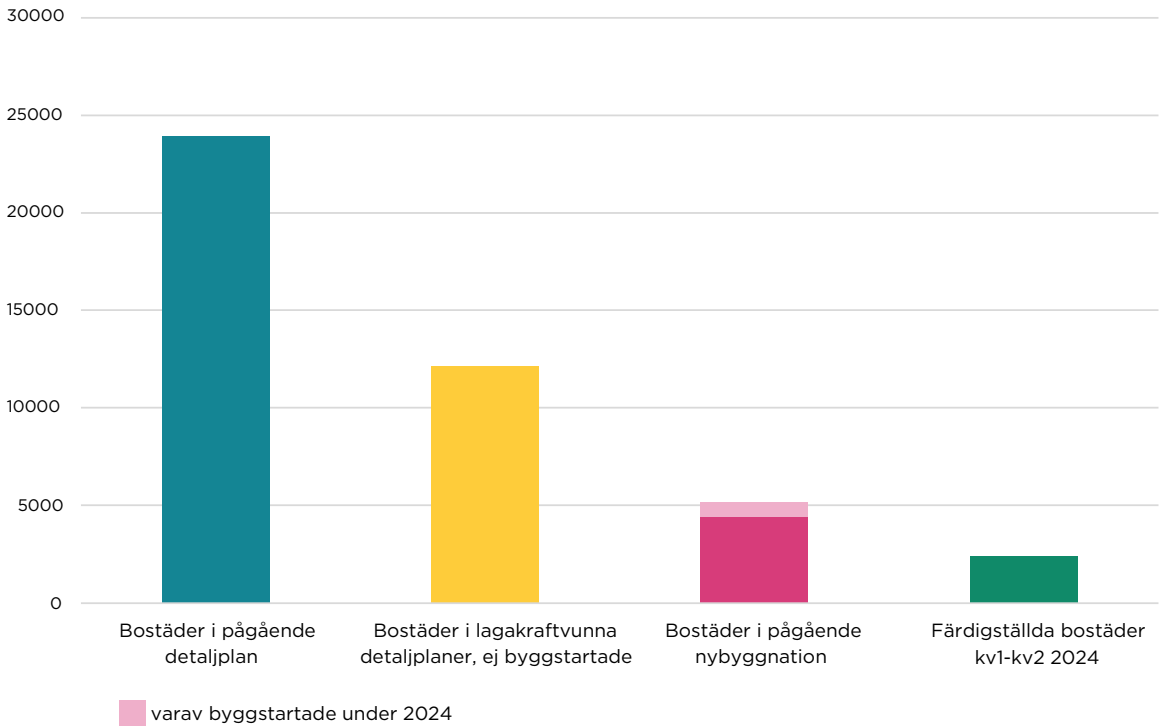
4
skolor

40 000
kvm verksamhetsyta

Bostäder i olika skeden

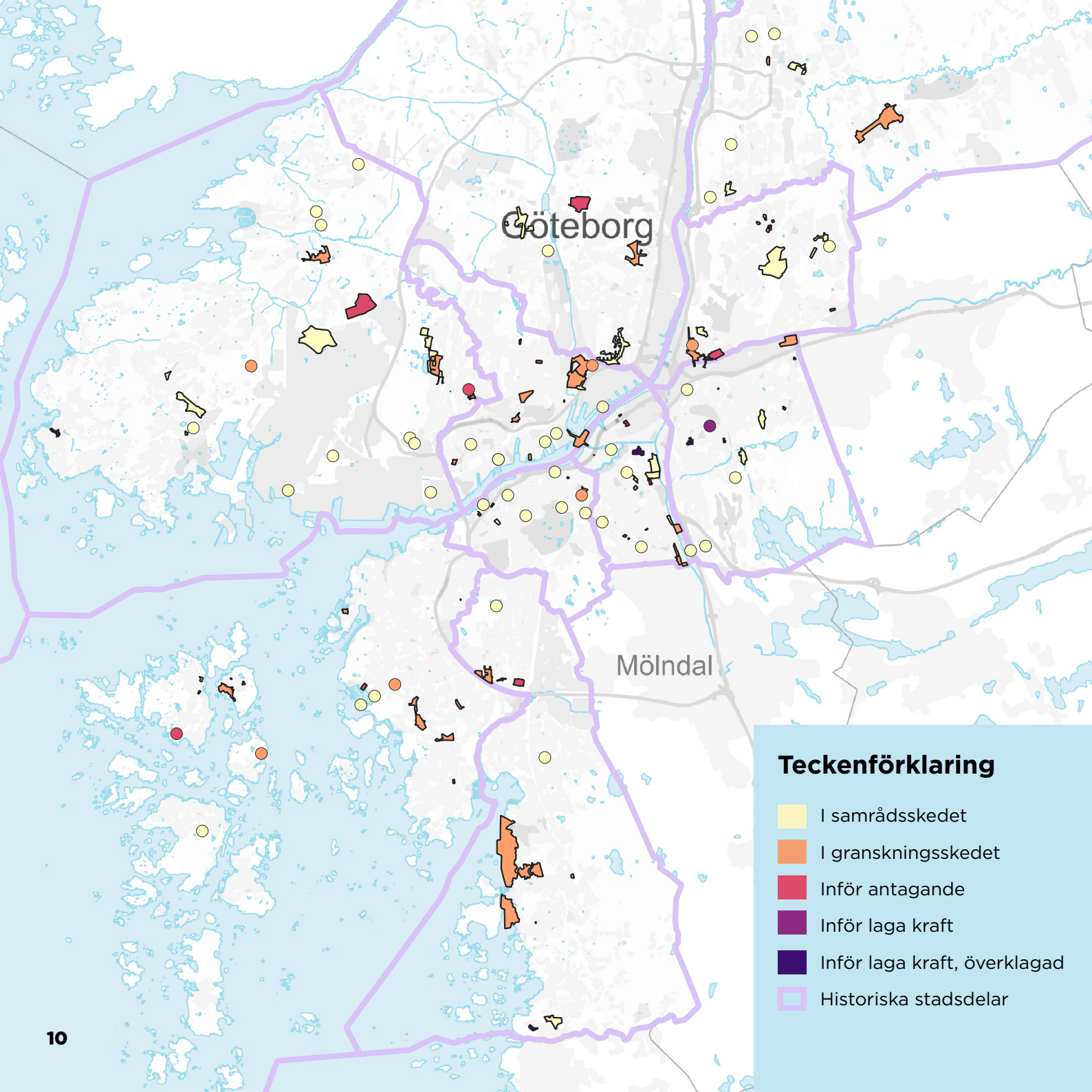
Bostadsplaneringen kan delas upp i olika skeden, från pågående detaljplanearbete till färdigställd bostad.

Uppdelningen visar hur bostadsplaneringen för tillfället är fördelad mellan pågående detaljplan, lagakraftvunnen detaljplan, pågående byggnation och färdigställd bostad.

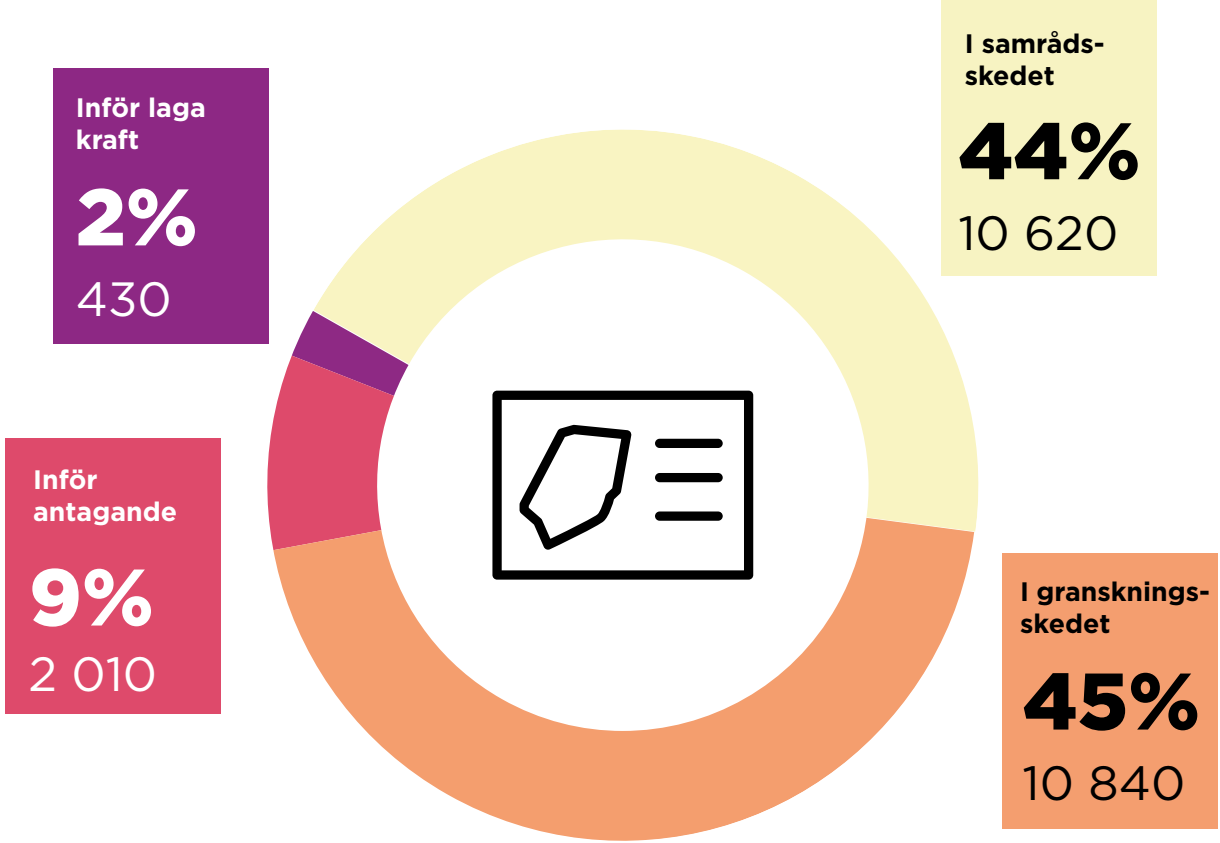


Diagrammet visar antal potentiella bostäder i olika skeden. Uppgifterna är en ögonblicksbild från slutet av augusti 2024.

Bostäder i olika skeden	Antal	Förklaring av skede
Bostäder i pågående detaljplan	23 900	Bostäder i startade detaljplaner fram till planen vinner laga kraft.
Varav studentbostäder	1790	
Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, ej byggstartade	12 100	Det totala antalet bostäder i laga-kraftvunna detaljplaner förutom bostäder i pågående byggnation och färdigställda bostäder.
Varav studentbostäder	1200	
Bostäder i pågående nybyggnation	5 130	Bostäder som har byggstartats men inte färdigställts, antalet är mätt vid halvårsskiftet och ger en ögonblicks-bild.
Varav studentbostäder	0	
Varav byggstartade under året	685	Varav byggstartade under första halvåret 2024 men inte färdigställda.
Färdigställda bostäder	2 360	Bostäder färdigställda under första halvåret 2024.
Varav studentbostäder	0	



Bostäder i pågående detaljplaner



Bostäder i samråds-skedet

Från det att arbetet med detaljplanen har startat till och med att staden hämtat in synpunkter under samrådet.

Bostäder inför antagande

Samråds-/Granskningstiden är avslutad och detaljplanen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Bostäder i granskningsskedet

Samrådet är avslutat, efter eventuella ändringar ställs planförslag ut för granskning.

Bostäder inför laga kraft

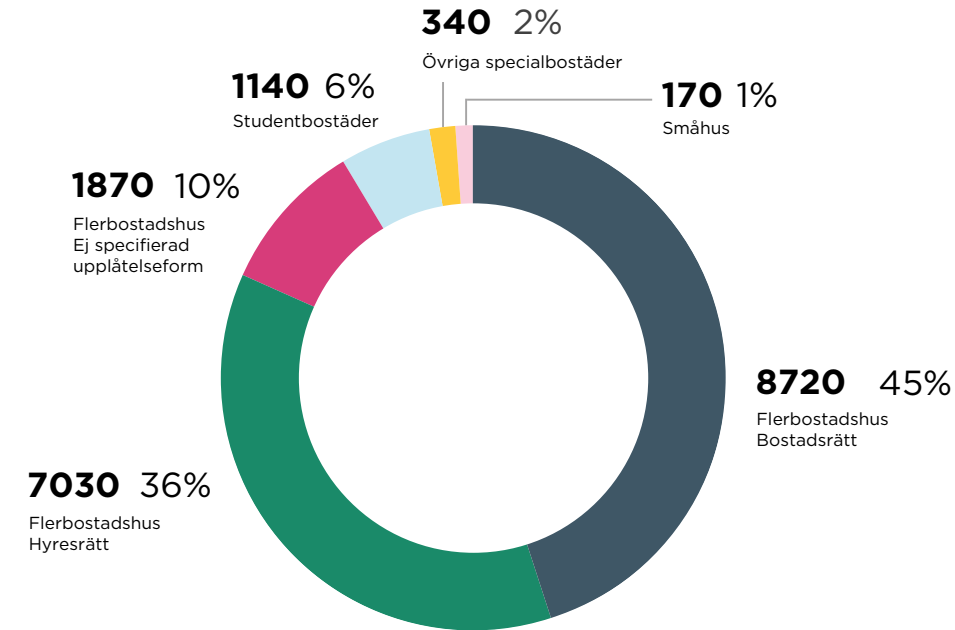
Detaljplanen är antagen men har inte vunnit laga kraft.

Uppgifterna är en ögonblicksbild från slutet av augusti 2024.

Lagakraftvunna planer

I exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan fanns vid slutet av augusti 2024 cirka 19 600 bostäder, bland dessa ingår bostäder som har påbörjat byggskedet*. Antal bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft hittills under 2024 är cirka 850 bostäder.

Bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av augusti 2024 fördelat på hustyp och upplåtelseform



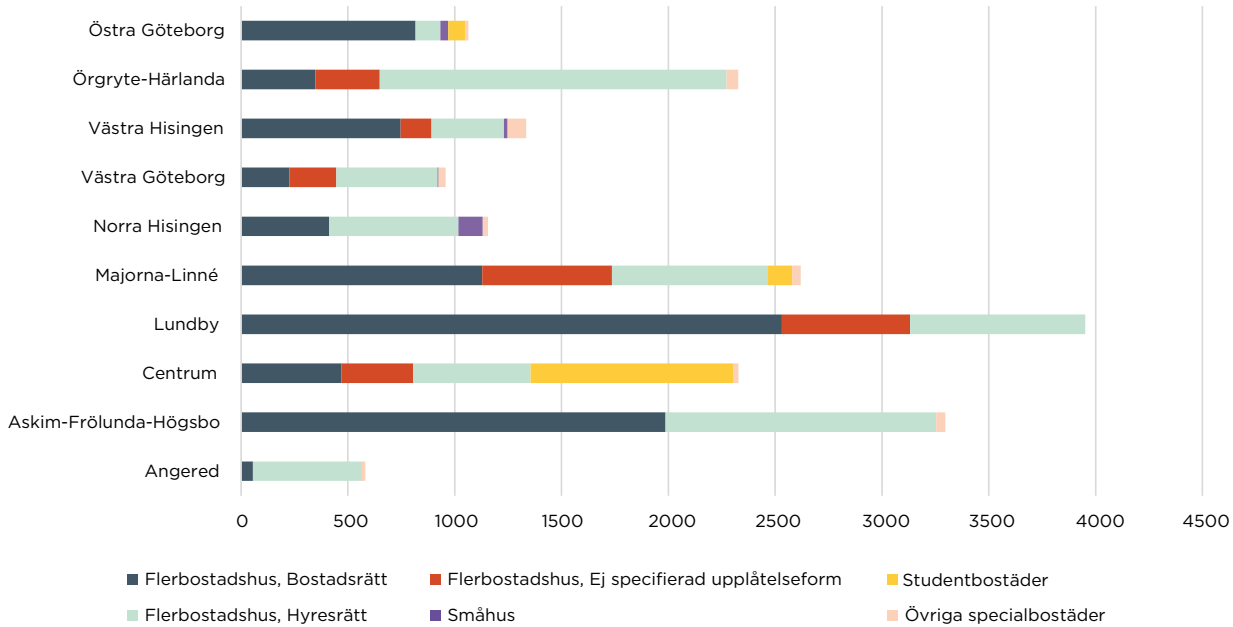
Uppgifterna är hämtade vid slutet av augusti 2024 och avser planer som vunnit laga kraft och har ett bedömt bostadsutfall 2024 och framåt.

*bland dessa ingår även bostäder som har färdigställts hittills under 2024.

Antal bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av augusti 2024 Fördelat på hustyp och historiska stadsdelar

Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan vid slutet av augusti 2024 är nästan 4000 bostäder inom det geografiska området Lundby. Knappt 600 bostäder finns i lagakraftvunnen detaljplan i Angered.

Uppgifterna innehåller bostäder som har påbörjat byggskedet.*



Uppgifterna avser planer som vunnit laga kraft och har ett planerat bostadsutfall 2024 och framåt.

Statistiken visar historiska stadsdelar. De tidigare stadsdelarna har valts för att få en indelning på en nivå mellan dagens stadsområden och mellanområden.

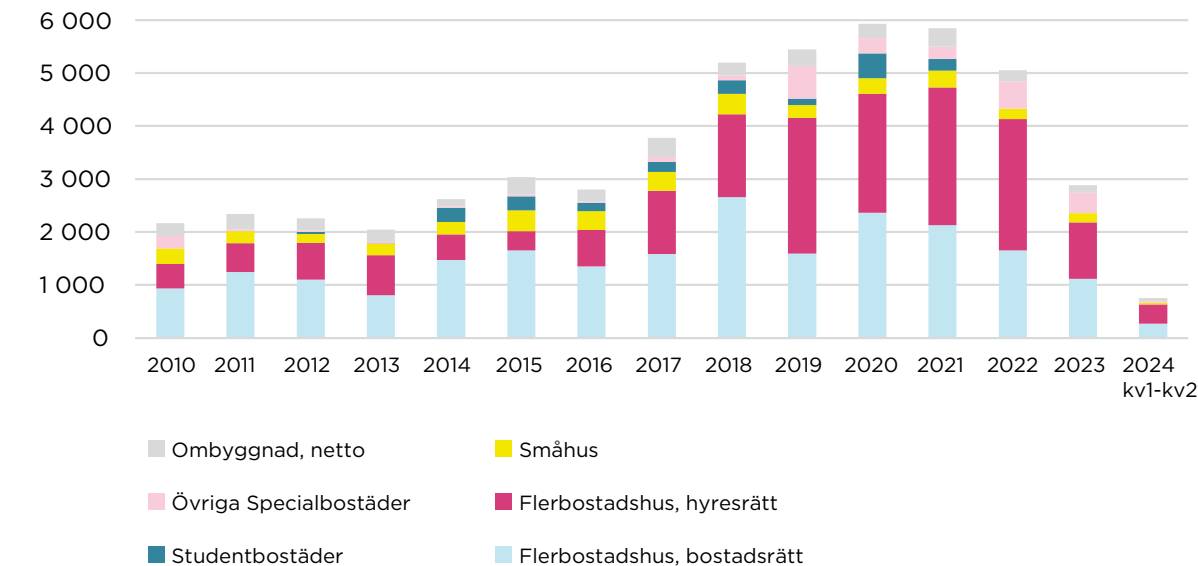
*bland dessa ingår även bostäder som har färdigställts hittills under 2024.

Påbörjade bostäder

Byggstarterna av bostäder har dykt, från historiskt höga nivåer, till följd av konjunktur- och ränteläget. 750 påbörjade bostäder under första halvåret utgör bara cirka en fjärdedel av byggstarterna under motsvarande period för två år sen.

Bland de byggstartade bostäderna ingår bygglov utanför detaljplanerat område, främst styckebyggda småhus.

Påbörjade bostäder per hustyp helåren 2010-2023, första halvåret 2024



Tidpunkt för byggstart mäts efter datum för startbesked i stadsbyggnadsförvaltningens bygglovsregister, i enlighet med Statistiska Centralbyråns definitioner.

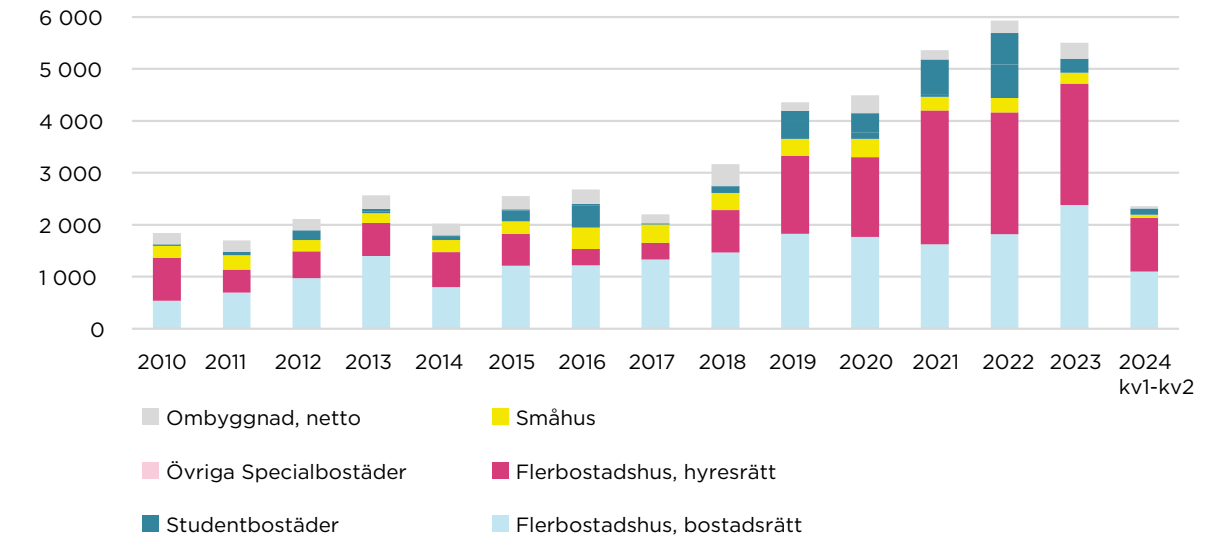
Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare till den statistik om bostadsbyggande som SCB framställer och där jämförelser med andra kommuner kan göras.

Färdigställda bostäder

De senaste åren har givit ett mycket stort tillskott av färdigställda bostäder, inte minst hyresrätter. Men nu börjar antalet färdigställda bostäder att vända nedåt som en följd av de färre byggstarterna.

Under första halvåret färdigställdes cirka 2 400 bostäder, vilket kan jämföras med 5 500 färdigställda under helåret 2023 och 3 000 bostäder under första halvåret 2023.

Färdigställda bostäder per hustyp 2010-2023, första halvåret 2024



En längre tidsserie över färdigställda bostäder finns på goteborg.se/statistik

Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare till den statistik om bostadsbyggande som SCB framställer och där jämförelser med andra kommuner kan göras.

Färdigställda bostäder

Första halvåret 2024

Historiska stadsdelar	Fler-bostads-hus Bostadsrätt	Fler-bostads-hus Hyresrätt	Småhus	Student-bostäder	Övriga special-bostäder	Ombyggnad, netto
Angered		129	5		6	6
Östra Göteborg	42	64				
Örgryte-Härlanda		286				14
Centrum						8
Majorna-Linné	258					11
Askim-Frölunda-Högsbo	151	241 ¹⁾	11		100	
Västra Göteborg		186	9			
Västra Hisingen			23			
Lundby	646 ²⁾				12	8
Norra Hisingen		128	10		6	
Göteborg	1097	1034	58	0	124	47

¹⁾ Varav hyrköp 140 lägenheter
²⁾ Inklusive 30 ägarlägenheter



Tabellbilaga

	Mått	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t.o.m. augusti
Startskede	Antal bostäder i positiva planbesked	938	3 015	4 500	4 700	3 140	3 930	1 777
	Antal bostäder i startplan	4 300	2 500	7 093	4 550	3 476	3 129	3 794 ¹⁾
Pågående detalj-planering	Antal bostäder i startade detaljplaner (år)	2 360	2 566	4 321	2 055	2 248	3 049	i.u.
	Antal bostäder i antagna/godkända detaljplaner (år)	6 389	1 282	3 245	1 202	1 112	808	186
	Antal bostäder i pågående detaljplaner	27 100	22 990	25 364	22 376	18 611	24 700 ²⁾	23 900 ²⁾
Bygglov	Antal bostäder i beviljade nybyggnadslov (SCB)	6 165	6 482	5 213	5 697	5 310	1 549	518 ³⁾

¹⁾ Helår 2024
²⁾ Ny beräkningsmetod från och med 2023
³⁾ Uppgifter för 2024 avser perioden jan-juni. SCB kan i efterhand revidera tidigare publicerad årsstatistik

Antal påbörjade bostäder

Mått	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Första halvåret 2024
Antal påbörjade bostäder (startbesked)	5 195	5 446	5 927	5 844	5 051	2 886	752
Flerbostadshus bostadsrätt ¹⁾	2 656	1 589	2 360	2 130	1 655	1 116	267
Flerbostadshus hyresrätt	1 565	2 561	2 245	2 599	2 475	1 065	366
Småhus	383	244	298	319	200	177	32
Studentbostäder	259 ²⁾	123	470	214	-	-	-
Övriga specialbostäder	88	619	286	240	510	380	25
Ombyggnad student-bostäder, netto	5	42	12	63	-	-	-
Övrig ombyggnad, netto	239	268	256	279	211	148	62

Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen
¹⁾ Inklusive 30 ägarlägenheter påbörjade/färdigställda 2019/2024 och 14 ägarlägenheter 2021/2023
²⁾ Inklusive 100 studentbostäder på tidsbegränsat bygglov

Påbörjade bostäder mäts genom startbesked och färdigställda bostäder genom slutbesked/interimistiskt slutbesked. Nettotillskottet av bostäder genom ombyggnad omfattar lokaler som byggs om till lägenheter, lägenheter till lokaler och inredning av vindar och källare. Övriga specialbostäder omfattar bostäder för äldre/funktionshindrade och övriga specialbo-städer. En längre tidsserie över färdigställda bostäder, med geografisk fördelning, finns på goteborg.se/statistik

Markanvisningar 2024 till och med augusti

Antal färdigställda bostäder

Mått	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Första halvåret 2024
Antal färdigställa bostäder	3 168	4 357	4 494	5 365	5 930	5 502	2360
Flerbostadshus bostadsrätt ¹⁾	1 463	1 826	1 764	1 622	1 818	2 380	1097
Flerbostadshus hyresrätt	823	1 495	1 540	2 575	2 343	2 338	1034
Småhus	324	331	351	262	282	208	58
Studentbostäder	127	347 ²⁾	123	42	644	-	-
Övriga special-bostäder	10	195	373	684	602	274	124
Ombyggnad student-bostäder, netto	139	24	30	2	-	61	-
Övrig ombyggnad netto	282	139	313	178	241	241	47

Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen
¹⁾ Inklusive 30 ägarlägenheter påbörjade/färdigställda 2019/2024 och 14 ägarlägenheter 2021/2023
²⁾ Inklusive 100 studentbostäder på tidsbegränsat bygglov

Påbörjade bostäder mäts genom startbesked och färdigställda bostäder genom slutbesked/interimistiskt slutbesked. Nettotillskottet av bostäder genom ombyggnad omfattar lokaler som byggs om till lägenheter, lägenheter till lokaler och inredning av vindar och källare. Övriga specialbostäder omfattar bostäder för äldre/funktionshindrade och övriga specialbo-städer. En längre tidsserie över färdigställda bostäder, med geografisk fördelning, finns på goteborg.se/statistik

Mått	2020	2021	2022	2023	Första halvåret 2024
Markanvisade projekt	6	5	11	10	2
Exploatörer	6	5	16	17	4
Bostäder i markanvisade projekt	633	602	1 242	1 032	200
Markanvisade hyresrätter	227	90	429	150	0
Markanvisade bostadsrätter	382	445	479	290	100
Markanvisade studentbostäder	0	45	150	390	0
Markanvisade BmSS	24	0	24	12	0
Småhus	0	22	160	200	100

Planbesked

Positiva planbesked och stadsutvecklings-idéer	2023	Varav kommunal exploatör*	Varav privat exploatör	2024 t.om. augusti	Varav kommunal exploatör*	Varav privat exploatör
Antal projekt	40	16	24	16	9	7
Antal bostäder	3 927	1 467	2 460	1 777	1 034	743
Varav student	620	470	150	40	40	0
Varav BmSS	44	44	0	18	18	0
Varav småhus	484	376	108	99	84	15

* Inklusive kommunala bolag

Handläggningstider augusti

	Planbesked veckor, mediantid	36	gentemot 2023 +8
	Detaljplaner 24 månader, mediantid	38	+8
	Bygglov veckor, från komplett ansökan	4	+1
	Lantmäteriförrättning median, månader från inkommen ansökan till beslut	7,6	+1,7

Markanvisningar 2024

till och med augusti

Markanvisning	Typ	Skede	Aktör	Bostäder
Tilldelning av markanvisning till FB Bostad och JM AB för småhus och Göteborgs Egnahem AB för flerbostadshus vid Ängås Platå i Tynnered	Jämförelse-förfarande	Innan DP	FB bostad, JM AB, Göteborgs Egnahem AB	100 flerbostadshus 100 småhus
Direktanvisning till Gryaab AB för avloppsreningsverks-anläggningar inom del av fastigheten Sannegården 734:9	Direktanvisning	Innan DP	Gryaab	0
Totalt antal bostäder				200 bostäder
Krav och kriterier				
Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande studentbostäder vid Tunnländsgatan inom stadsdelen Järnbrott	Jämförelse-förfarande	Innan DP	Innan tilldelning	250 studentbostäder
Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4	Jämförelse-förfarande	Innan DP	Återremitterad	120 studentbostäder



