

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-27

SBN 2026-04-21

Diarienummer SBF-2026-00246

Handläggare: Fredrik Andersson

Telefon: 031-368 15 33

E-post:

fredrik.jan.andersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Beslut om Inriktning för Startplan 2027

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Besluta att innehållet i tjänsteutlåtandet ska gälla som Inriktning för Startplan 2027.

Sammanfattning

Startplanen är huvuddelen av det årliga produktionstillskottet för stadens detaljplanearbete. Processen med att ta fram en startplan är indelad i två steg. *Inriktning för Startplan 2027*, som är första steget, syftar till att styra och underlätta den fortsatta prioriteringen inför framtagande av Startplan 2027 utan att i detalj styra vilka planprojekt och program som ingår. I höst kommer förslag till startplan med lista på de planprojekt och program som ska ingå i Startplan 2027 att tas fram och beslutas av stadsbyggnadsnämnden.

Startplanearbetet utgår från *Väntelistan* (beslutade positiva planbesked samt stadsutvecklingsförslag eller motsvarande) och det är i första hand innehållet i väntelistan som ger förutsättningar att klara önskad stadsutveckling. Vid en analys av innehållet i väntelistan kan konstateras att det finns många projekt som inte bedöms vara lämpliga att starta kommande år eller som inte stämmer överens med politiskt önskad inriktning för stadsutvecklingen. Det konstateras också att det förväntade utfallet i många av projekten är relativt litet, vilket innebär en stor utmaning för att klara av de bostadsvolymer som behövs för önskad stadsutveckling. Det behöver därför projektutvecklas strategiskt och fyllas på med större volymer som kan ge mer effekt på måluppfyllelsen på sikt. Där kan inriktningen fungera som en vägledning för vilka projekt som det finns behov av samt styra vilka planstarter som tillkommer under året utöver den beslutade startplanen.

Inriktning för Startplan 2027 ska underlätta i prioriteringen mellan olika projekt genom att vikta och avväga kriterierna mot varandra. Inriktningen preciserar och har särskilt fokus på inom vilket område – geografiskt eller tematiskt som det behöver finnas en särskild inriktning för kommande års startplan. Inriktningen är indelad i tre delar:

1. Inriktning för övergripande kriterier
2. Inriktning för geografiska eller tematiska kriterier
3. Inriktning för kvantitativa kriterier

Innehållet i detta tjänsteutlåtande utgör Inriktning för Startplan 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beslutet om Inriktningen hanterar inte frågor av ekonomisk art mer än att det som ett delmål i Inriktningen ska finnas en övergripande ekonomisk balans för de planprojekt som så småningom kommer att ingå i startplanen. De i startplanen ingående planprojekten medför sedan kostnader vid framtagandet av detaljplanerna, framför allt för arbetstid och erforderliga utredningar. Detta finansieras i första hand av exploatörerna genom planavtal.

Utöver kostnaderna för framtagande av de i startplanen ingående planprojekten så tillkommer kostnader för kommunen vid genomförande av detaljplanerna, till exempel för utbyggnad av allmän platsmark och VA m.m. Planprojekten i startplanen ska bidra till en exploateringsekonomi som sammantaget är i balans över en tioårsperiod. En mer utförlig bedömning av exploateringskostnader görs inför att startplanen kommer upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden under hösten 2026, men det kan redan nu konstateras att staden står inför en utmanande exploateringsekonomi den kommande tioårsperioden då många av projekten i väntelistan beräknas ha negativt projektnetto. Detta behöver beaktas i startplanearbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Eftersom beslutet om Inriktning för Startplan 2027 påverkar vilka planprojekt som kommer med i startplanen och därmed påverkar stadsutvecklingen har det påverkan på den ekologiska dimensionen. Den enskilt största påverkan som stadsutvecklingen har på miljö- och klimatmålen är valet av plats. Hur stor påverkan blir på den ekologiska dimensionen avgörs därför av vilka planprojekt som kommer ingå i startplanen. I detta skede av stadsutvecklingen baseras urvalet på positiva planbesked. Ur den ekologiska dimensionen avser prioriteringen av planprojekt till startplanen att minimera negativ och maximera positiv påverkan på stadens miljö- och klimatmål.

I Inriktning för Startplan 2027 föreslås ett antal inriktningar som belyser miljö- och klimatfrågorna samt ett bredare hållbarhetsperspektiv. Inför antagande av startplanen med specificerade planprojekt kommer en övergripande analys utifrån den ekologiska dimensionen att genomföras. Den slutliga påverkan av förslaget till utveckling av själva planområdet kommer att behöva hanteras i detaljplaneprocessen inom ramen för prövning enligt plan- och bygglagen.

Bedömning ur social dimension

Eftersom beslutet om Inriktning för Startplan 2027 styr vilka planprojekt som kommer med i startplanen och därmed påverkar stadsutvecklingen har det påverkan på den sociala dimensionen eftersom tillgången till en hållbar och väl gestaltad livsmiljö och en passande bostad, men också arbetsplatser, kan ha stor betydelse för människors livsvillkor och hälsa.

Inriktning för Startplan 2027 har ett tydligt fokus på den sociala dimensionen, bland annat utifrån Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030. Detta innebär bland annat ett särskilt fokus på vissa bostadstyper och/eller geografiska områden, vilket kan stärka förutsättningarna för social hållbarhet.

Detta förslag till beslut förväntas påverka den sociala dimensionen positivt. I prioriteringsarbetet ingår att arbetet ska ske utifrån stadens beslutade styrdokument och

strategier för att stärka den sociala dimensionen. En mer detaljerad bedömning och beskrivning av de specificerade planprojekten kommer tas fram under hösten 2026 inför antagande av startplanen.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ska ta ställning till och besluta om Inriktning för Startplan 2027, vilken ska styra och ligga till grund för prioriteringen av innehållet i Startplan 2027.

Beskrivning av ärendet

Inför varje år tar stadsbyggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas under kalenderåret – produkten kallas för *Startplan*. Startplanen utgör huvuddelen av det årliga produktionstillskottet för stadens detaljplanearbete. Startplanen är ett viktigt verktyg i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplanläggning och utbyggnad följer översiktsplanens mål och stadens strategier för att uppnå önskad stadsutveckling, bland annat enligt kommunfullmäktiges beslut om budget och andra styrande dokument. Eftersom det ännu inte finns någon beslutad budget för 2027 utgår förslaget till Inriktning för Startplan 2027 från intentionerna i budgeten för 2026. Sedan 2021 har nämnden även beslutat om de kvantitativa kriterier som ska gälla för arbetet med startplanen för kommande år. Detta beslut om Inriktning för Startplan 2027 utgör grund för den prioritering som sedan ska göras och förvaltningen återkommer under hösten 2026 med ett förslag till Startplan 2027.

Startplanens totala omfattning är beroende av vilka resurser som finns gemensamt inom staden. Med det som föreslås i detta beslut om Inriktning för Startplan 2027 tillsammans med de resurser vi vet finns tillgängliga, så innebär det att planprojekt med låg måluppfyllelse inte blir prioriterade. Småhus kräver mer resurser per planerad bostad jämfört med flerbostadshus. Fortsatt fokus på planering för småhus förutsätter att vi kan jobba med större utbyggnadsområden och en blandning av planprojekt med flerbostadshus och småhus om vi ska nå målet. På samma sätt är det viktigt att jobba resurseffektivt genom att kunna lägga samman flera närliggande planbesked i ett och samma planprojekt.

Utöver de planprojekt som bemannas gemensamt inom staden och som ingår i kommande Startplan 2027 bedöms stadsbyggnadsförvaltningen även kunna starta ett antal enklare detaljplaner som förvaltningen i huvudsak kan ta fram på egen hand, s.k. uppdragsplaner. Dessa kräver inte medverkan eller resurser från övriga förvaltningar genom hela planprocessen. Start av uppdragsplaner ska i första hand prioriteras utifrån hur de motsvarar kriterierna i detta beslut om Inriktning för Startplan 2027.

Det pågår ett arbete med framtagande av en prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg som en del i den taktiska planeringsprocessen. När utbyggnadsordningen är antagen kommer den vara en del i att styra urvalet av planprojekt i framför allt kommande års startplaner.

Utgångspunkt för startplanearbetet är den så kallade *Väntelistan* med beslutade positiva planbesked och stadsutvecklingsförslag eller motsvarande. Det är i första hand innehållet i väntelistan som ger förutsättningar att klara önskad stadsutveckling, men det kan även tillkomma planprojekt under verksamhetsåret. Vid en genomgång av väntelistan konstateras att den innehåller ett stort antal projekt, men att majoriteten av projekten har en liten volym (antal bostäder m.m.) i förhållande till de önskade volymmålen i stadens

stadsutveckling. För väntelistans bostadsprojekt har många av projekten relativt litet innehåll i förhållande till arbetsinsatsen med att ta fram en detaljplan. Detta gäller såväl flerbostadshus som projekt med småhus, men även för verksamhetsytor för logistik, industri och småindustri där det endast finns enstaka projekt. Detta innebär en stor utmaning för att klara de volymmål som önskas för stadsutvecklingen och redan nu är det ett reellt problem inför kommande års startplanarbete. Det behöver därför utvecklas och fyllas på med större projekt som kan ge mer volym i förhållande till arbetsinsats, inte minst inom småhus. Där kan inriktningen fungera som en vägledning för vilken typ av projekt som det finns behov av stadsutvecklingsförslag och planbesked för. Det behöver därför fyllas på med stadsutvecklingsförslag på kommunal mark, men också privata initiativ med planbesked i rätta lägen och med rätt innehåll är nödvändiga för att uppnå önskad stadsutveckling.

I väntelistan finns även projekt som förutsätter föregående planeringssteg i planeringskedjan ÖP-Program-DP innan de är klara att starta som detaljplan. Det pågående arbetet med prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg kommer på sikt ge bra förutsättningar och underlag för styrning och prioritering.

I förslaget till Inriktning för Startplan 2027 finns inriktningar med bäring på miljö-och klimatomställningen samt hur denna omställning ska uppnås. Det finns även ett fokus på rena klimatanpassningsåtgärder. För båda dessa är den fysiska planeringen en viktig faktor.

Eftersom det finns ett behov av att kunna göra kompletterande prioriteringar under verksamhetsåret samt att det redan nu kan konstateras att väntelistan i stor utsträckning innehåller projekt med låg måluppfyllelse är tanken att förslag till startplan utgörs av en begränsad lista som sedan utifrån stadens resurser kan fyllas på med ytterligare planprojekt. Det finns därmed även möjlighet att prioritera in vissa typer av projekt som i dagsläget saknas i väntelistan, samt ges förutsättning för start av akuta planprojekt utan att det påverkar projekten i startplanen. Inriktningsbeslutet för startplanen ska därför även användas för styrning under verksamhetsåret 2027 så att full måluppfyllelse kan nås. Inriktningsbeslutet blir därmed också underlag för den projektutveckling som behöver göras.

Föreslagen Inriktning för Startplan 2027 utgörs av tre delar, varav den första - *Inriktning för övergripande kriterier* omfattar en övergripande, hela-staden-nivå. Den andra - *Inriktning för geografiska eller tematiska kriterier* utgår från behov i särskilda områden eller ett särskilt tematiskt behov. Den tredje delen - *Inriktning för kvantitativa kriterier* innehåller de volymer som startplanen behöver sikta på för att nå önskad måluppfyllelse för innehållet i stadsutvecklingen men också några kommentarer om övriga behov som inte kunnat preciseras i ett uttalat kvantitativt mål. Förslaget har sin utgångspunkt i de tre hållbarhetsdimensionerna.

1. Inriktning för övergripande kriterier

Denna del har ett allmänt fokus på hela staden-nivå och ger grundförutsättningarna för vilka planprojekt som sedan föreslås i Startplan 2027. Varje kriterium i inriktningen har en rubrik som sedan förtydligas i en eller flera punkter. De olika rubrikerna ska kunna styra var för sig men också sammantaget genom inriktningens innehåll. Faktorer som *startklar* och *planeringskedjan* finns med som en övergripande inriktning då vi ser att detta har stor påverkan på framdriften i stadens planeringsarbete.

Staden möter en utmanande investerings- och exploateringsekonomi för den kommande tioårsperioden. Exploateringsekonomi bedöms utmanande av flera skäl. Tidigare har exploateringsekonomi varit positiv då det varit högkonjunktur med många byggstarter och försäljning av byggrätter till exploatörer har kunnat ske till relativt höga nivåer. Sedan inflationschocken 2022–2023 har kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, övriga byggkostnader, räntor med mera försämrat kalkyler och möjligheter att realisera projekt med positiva resultat för kommunen och exploatörer. Detta innebär att många av planprojekten i väntelistan som kan bli aktuella att prioriteras in till Startplan 2027 i bästa fall bedöms generera ett plus minus noll-resultat.

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.
- Detta innebär också att exploatörerna ska ha lämnat in en riskanalys med fokus på genomförande efter antagen detaljplan och i analysen ska de riskhändelser vara identifierade som kan göra att projektet inte genomförs samt sannolikheten och konsekvenserna för att detta inträffar.

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

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

Planprojekt med samhällsviktiga funktioner ska prioriteras

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

- Detta innebär även att mindre planprojekt med systemviktiga initiativ ska prioriteras när det finns en övergripande nytta.

Planprojekt som ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om önskad stadsutveckling och skapar förutsättningar för detta ska prioriteras

- Detta innebär tex att projekt där det finns förutsättningar för kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i 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.
- Detta innebär att startplanen ska innehålla planprojekt som kompletterar med upplåtelseformer och samhällsfunktioner som saknas i respektive stadsdel.
- Detta innebär att startplanen ska innehålla detaljplaner som geografiskt återfinns i områden med socioekonomiska utmaningar.
- Detta innebär att planprojekt med högt bostadsinnehåll ska prioriteras.
- Detta innebär även att mindre planprojekt som - genom tex grönstruktur, förskolor, nödvändig teknisk infrastruktur etc - möjliggör och skapar förutsättningar för önskad stadsutveckling i andra viktiga projekt ska prioriteras.

Planprojekt som ligger i linje med stadens miljö-och klimatmål och strategier för hållbar stadsutveckling ska prioriteras

- Detta innebär tex att planprojekt för hållbart resande, projekt som möjliggör annan energianvändning eller som stärker grönstrukturen ska prioriteras.
- Detta innebär att projekt med fokus på tex klimatanpassning, högt vatten och strukturplaneåtgärder i form av skyfallsytor och skyfallsleder ska prioriteras.

Planprojekten i startplanen ska sammantaget ha en exploateringsekonomi i balans

- Detta innebär att målet är att planprojekten i startplanen sammantaget ska balansera varandra ekonomiskt i möjligaste mån, 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.

2. Inriktning för geografiska eller tematiska kriterier

Denna del av Inriktning för Startplan 2027 innehåller en fördjupning för de tematiska eller geografiska områden där det finns särskilda behov av stadsutveckling. Vid arbetet med att ta fram startplanen genomförs alltid en ingående inventering och genomlysning av behoven inom Göteborg stads verksamhet samt övriga behov. Detta analyseras slutligen i den förvaltningsövergripande arbetsgruppen. De behov som framkommer i inventeringsfasen ligger till grund för urvalet av planprojekt i startplanen. Förutom dialog med bland annat stadens förvaltningar och bolag har också kunskapsunderlag som tagits fram i arbetet med prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg legat till grund för bedömning för fokus i inriktningsbeslutet.

Den inriktning som föreslås nedan grundar sig i denna behovsanalys och bedöms bidra till önskad och nödvändig stadsutveckling. Sammantaget tror vi att vi med denna inriktning genom fysisk planering kan stärka förutsättningarna för göteborgssamhället samt skapa förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling för stadens näringsliv.

Stadens arbete för att skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska är ett övergripande långsiktigt mål som här inriktas på mer specifika geografiska områden för Startplan 2027. De geografiska områden som pekas ut för särskilt fokus är sådana som bedöms ha ett särskilt behov av stadsutveckling och där det även tex genom pågående eller färdiga programarbeten finns planeringsmässiga förutsättningar att kunna starta detaljplaner redan kommande år. I andra utsatta områden (tex Hammarkullen) finns pågående planering bland annat i form av program som kan följas upp med detaljplaner längre fram.

Näringslivets behov utgår från en pågående utveckling där det finns behov av såväl mark för småindustrier som större verksamheter. Inte minst fokus på att ha klar mark för nya näringar är viktigt i denna omställning av stadens näringsliv. Inriktningen nedan innebär samtidigt att det inte är något fokus på kontor då detta bedöms som omhändertaget i pågående planering. Nya projekt med kontor och handel ska endast prioriteras om de bidrar till flerkärnighet genom att vara lokaliserade i de tyngdpunkter och noder som pekas ut i översiktsplanen.

Slutligen ligger fokus på de områden i Göteborg som har behov av kommunal service på grund av rådande obalans eller där det behövs för att möjliggöra önskad stadsutveckling med bostäder.

Särskilt fokus ska läggas på Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030

- Detta innebär att projektens innehåll tydligt ska bidra till målen i Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030: Hållbara livsmiljöer över hela staden, med jämlik tillgång till stadens resurser och Ökad tillgång till bostäder som svarar mot verkliga behov.
- Detta innebär att insatserna ska riktas till hela befolkningen men särskilt riktas dit behoven är som störst. Detta innebär att en viss del av planprojekten i startplanen ska återfinnas i områden med socioekonomiska utmaningar och komplettera med sådant som saknas – service, arbetsplatser, kollektivtrafik, bostadstyper och upplåtelseformer som exempel.
- Detta innebär att en viss del av planprojekten i startplanen ska återfinnas geografiskt inom Polisens utpekade riskområden, utsatta eller särskilt utsatta områdena.

Särskilt fokus ska ligga på att fullfölja pågående planering

- Detta innebär att det är särskilt angeläget med fortsatt stadsutveckling och planering av bostäder i Biskopsgården, Hjällbo, Frölunda och Tynnered där vi har pågående planering.

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 men också projekt där omlokalisering och utveckling av befintliga företag möjliggörs.
- Det är särskilt angeläget med planprojekt som möjliggör småindustri.

Planprojekt som hanterar behov av kommunal service i områden som idag har ett underskott eller dålig balans ska prioriteras

- Det är särskilt angeläget med planering av kommunal service för förskolor i innerstaden (*delar av Lundby, Centrum*) samt i sydöstra, sydvästra och nordvästra Göteborg (*Kallebäck-Skår-Kärralund, Askim-Hovås, Björlanda och Tuve-Säve*).
- Det är särskilt angeläget med planering av kommunal service för grundskolor i nordvästra Göteborg (*Björlanda*) men också innerstaden (*delar av Lundby, Centrum*).
- Det är särskilt angeläget med kommunal service i anslutning till alla större nybyggnadsområden.

3. Inriktning för kvantitativa kriterier

De kvantitativa kriterierna utgör den inriktning i form av siffermål som innehållet i startplanens detaljplaner ska styra mot. De utgår i första hand från politiskt beslutade mål i kommunfullmäktiges budget, men där detta inte finns tydligt uttalat har faktiska behov och åtaganden, till exempel genom överenskommelser, fått styra. De är i viss mån en precisering av det som nämns under de två föregående styckena.

För några av kriterierna föreslås målen som intervaller, detta då behovet behöver ses mer sammanhållet över flera år för att klara måluppfyllelsen och därmed kan tillåtas variera över tid.

Startplan 2027 ska prioritera planprojekt som möjliggör planering för:

- **Bostäder**

Bostäder totalt	4000 st
- varav Småhus	500 st
- varav Studentbostäder	500 st
- varav BmSS, friliggande	5 st
- varav Vård- och omsorgsboende	3 st

- **Verksamheter**

- Industri/logistik	150–200 000 m ² verksamhetsmark
- Småindustri	50–100 000 m ² verksamhetsmark

Bostäder

Det ackumulerade underskottet av bostäder har tidigare minskat som en följd av ett kraftigt bostadsbyggande, men ökar nu åter och även om de demografiska förutsättningarna är under förändring är bedömningen att bostadsbyggandet i Göteborg fortsatt behöver ligga på en hög nivå. För att möta befolkningstillväxten och bygga bort bostadsbristen bedöms tillskottet av nya bostäder årligen behöva uppgå till cirka 4 000 bostäder per år under de närmaste tio åren.

När det gäller småhus så finns det i budget ett tydligt uttalat mål om 500 bostäder årligen, något som förutsätter projektutveckling för att hitta nya lämpliga platser och projekt då projekten saknas i väntelistan.

Målet om studentbostäder bygger på en fortsatt prioritering av denna kategori för att kunna komma i balans med behovet, något som förutsätter projektutveckling inom staden för att hitta nya lämpliga platser och projekt. Den fortsatta prioriteringen bygger på arbetet inom Gbg7000+, en samverkan mellan bland annat Göteborgs stad och studentbostadsorganisationerna.

När det gäller friliggande bostäder med särskild service (BmSS) har staden börjat komma i kapp men det finns fortsatt en obalans i förhållande till behovet och staden behöver planlägga motsvarande 5 boenden/år för att fullt ut komma i balans.

För vård- och omsorgsboende har det tidigare inte funnits något uttalat mål, men det finns nu ett identifierat behov av att bygga ut motsvarande 3 enheter per år för att komma i balans och planering genom detaljplan av detta bör starta redan under 2027.

Det finns ett behov av bostäder med viss särskild anpassning som trygghets- och seniorbostäder. Eftersom detta inte byggs i egen regi inom staden och sällan finns med i planbeskeden finns det inget uttalat kvantitativt mål för detta. Dock bör planprojekt som kan leda till den typen av kategoriboende prioriteras.

Sverigeförhandlingen är en överenskommelse mellan staden och staten och innebär satsningar på utökad kollektivtrafik utifrån stadens åtagande att planera för och se till att det byggs bostäder i kollektivtrafikhärlägen inom en viss geografisk avgränsning. För att klara åtagandet och få ut ersättning enligt överenskommelsen kräver detta en medveten satsning på bostadsbyggande inom denna avgränsning. I tidigare års inriktningsbeslut har detta varit ett eget kvantitativt mål, men då den geografiska avgränsningen nyligen har utökats bedöms behovet att starta nya detaljplaner här inte längre som så stort och det föreslås därför inget uttalat kvantitativt mål för detta i årets inriktningsbeslut. Eftersom ersättningen först faller ut vid byggnation är det fortsatt dock önskvärt med ytterligare planprojekt inom Sverigeförhandlingens influensområde, framför allt inom delen Spårväg Brunnsbo-Linné.

När det gäller andra mål finns Framtiden särskilt utpekad som en viktig aktör för bostadsbyggandet. I kommunfullmäktiges budget anges att de ska ha en byggtakt om 2300 bostäder per år från 2025. Utifrån deras pågående portfölj och vad de har i positiva planbesked är de inte uppe i den produktionstakten ännu. Något särskilt kvantitativt mål föreslås därför inte i Inriktning för Startplan 2027, men fortsatt gäller övergripande att prioritera starter av planprojekt för Framtiden. Staden behöver tillsammans med Framtiden parallellt arbeta med projektutveckling för att hitta nya lämpliga platser och projekt för att på sikt nå önskad produktionstakt. Det finns även utpekade mål om att stötta deras torgstrategi varför projekt med den inriktningen bör prioriteras om möjligt.

Verksamheter

När det kommer till verksamheter finns det mycket pågående planering och produktion för framför allt kontor. En sammanställning av alla pågående kontorsprojekt visar att det planeras för en utbyggnad av kontorsutbudet som är större än efterfrågan fram till och med 2035. Inget kontorsprojekt bör därför komma med för sin egen skull i startplanen utan för att det i så fall bidrar på annat sätt till önskad stadsutveckling, tex i de tyngdpunkter och noder som pekas ut i översiktsplanen. Det är också viktigt att prioritera kontorsbyggnader som är nödvändiga för att möjliggöra utvecklingen av bakomliggande bostäder.

Med hänsyn till ovan föreslås prioriteringen främst ligga på industri- samt logistikområden, det finns ett utpekat behov av planlagd mark för särskilt småindustri, varför det lyfts som ett eget mål. Samtidigt konstateras det att det finns få projekt i väntelistan med detta innehåll - det behöver alltså projektutvecklas eller komma in som planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det som beskrivs i detta tjänsteutlåtande kan utgöra en tydlig inriktning som styr och underlättar för hur förvaltningen ska prioritera och vikta mellan projekten i kommande arbete med att ta fram förslag till Startplan 2027. Detta gäller även för prioritering av eventuella planprogram som kan komma att ingå i Startplan 2027.

Inriktningsbeslutet kan också fungera för löpande styrning och prioritering av de planprojekt som inte kommer finnas med i förslaget till Startplan 2027 men som behöver startas under verksamhetsåret för att skapa förutsättningar för full måluppfyllelse utifrån inriktningsbeslutet.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar samtidigt att det är en utmanande uppgift att klara målen i inriktningsbeslutet. Det är många såväl kvantitativa som kvalitativa mål som startplanen bör uppnå för att nå önskad stadsutveckling. Detta innebär en stor utmaning utifrån nuvarande innehåll i väntelistan. Många projekt bedöms inte vara startklara, och möjligheten att starta nya detaljplaner är begränsad utifrån stadens resurser. Utöver detta har en stor andel av projekten i väntelistan ett relativt litet förväntat innehåll, vilket vidare försvårar möjligheten att till exempel nå de bostadsvolymer som behövs för önskad stadsutveckling. Utifrån detta bedöms det på förhand som svårt att i Startplan 2027 uppnå alla mål i detta inriktningsbeslut. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer samtidigt att det som beskrivs i detta tjänsteutlåtande kan fungera som stöd i stadens egen projektutveckling genom att peka på vilken typ av projekt som i nuläget fattas i väntelistan.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan