

Stadsutvecklingsprocessen

Taktiskt skede och plan- och exploateringsprocessen

Marie Persson och Jakob Andreasson, exploateringsnämnden 2025-08-25

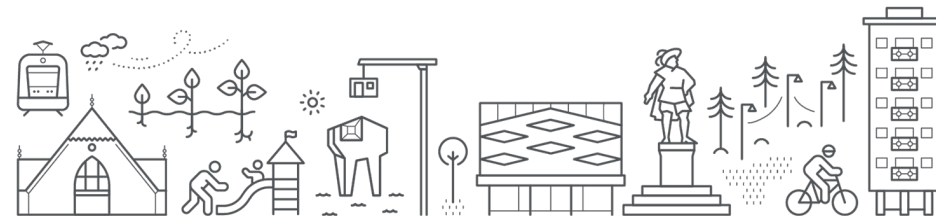




Det började med NOS

Syftet med ny organisation för stadsutveckling (NOS)

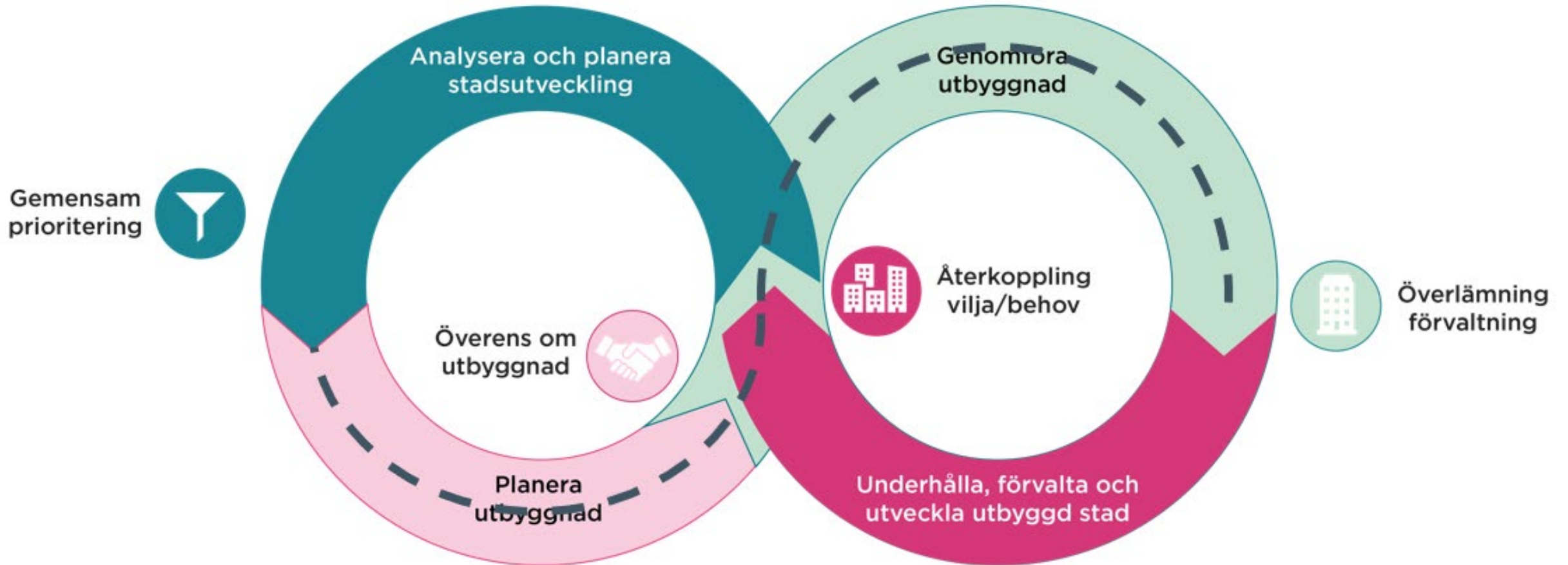
- Göteborgs Stad ska **skapa en organisation som ger en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess** – i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden.
- Förändringen ska bidra till **ökad effektivitet och transparens** i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv.



Nya förutsättningar förändrar våra processer

- Vi kan inte fortsätta arbeta som vi tidigare gjort
- Nya reglementen påverkar hur vi kan arbeta med planering, projektering och byggnation
- Utifrån detta behöver en ny gemensam plan- och exploateringsprocess (PLEX) arbetas fram.

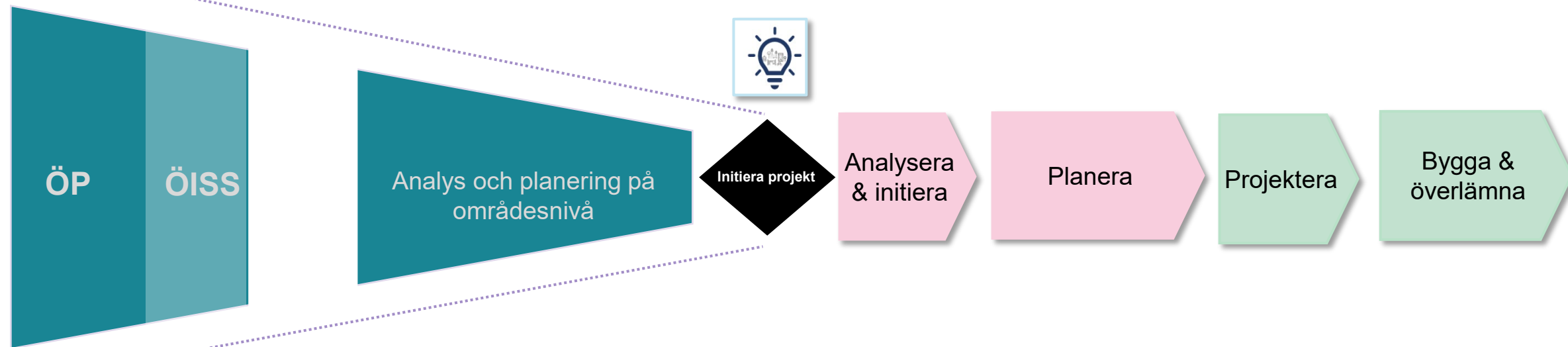
Stadsutvecklingens 4 skeden



Stadsutvecklingsprocessen

Taktisk process

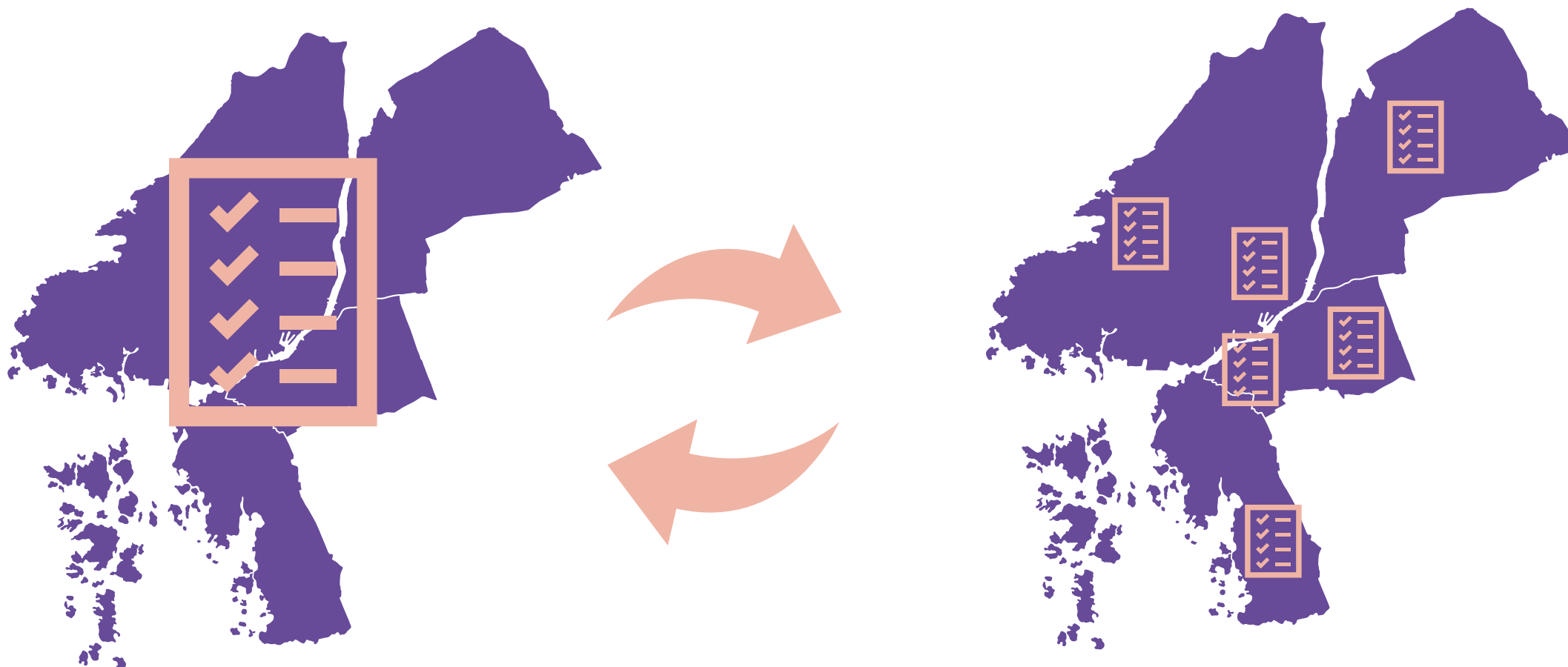
PLEX - processen



Taktiskt skede



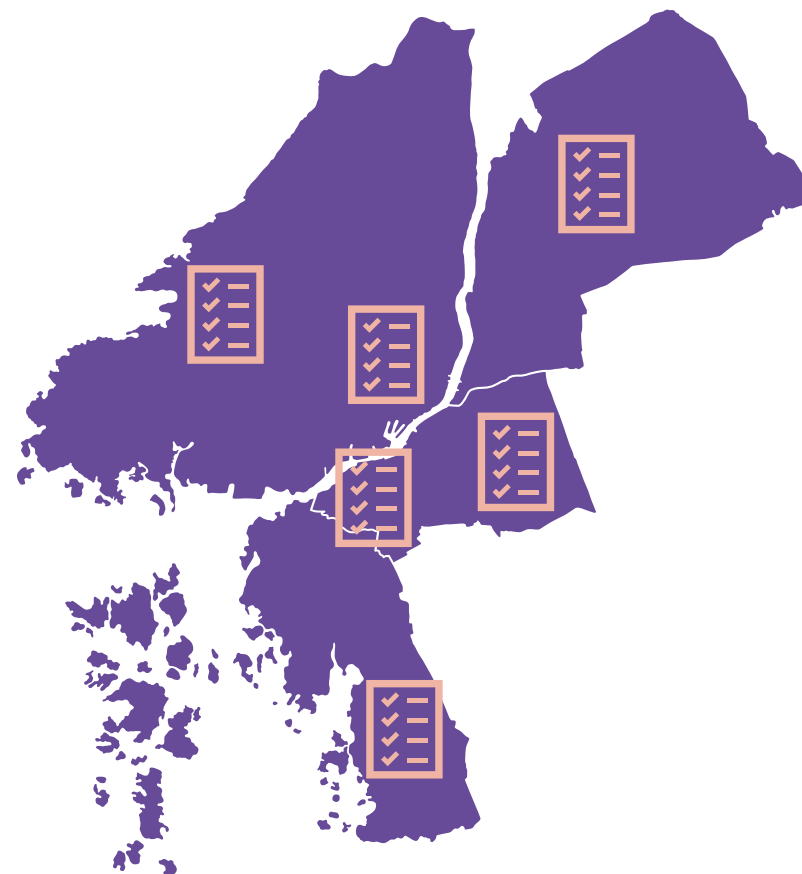
Gemensamma mål (behovstal)



Gemensamt arbete - "Kvartetter"

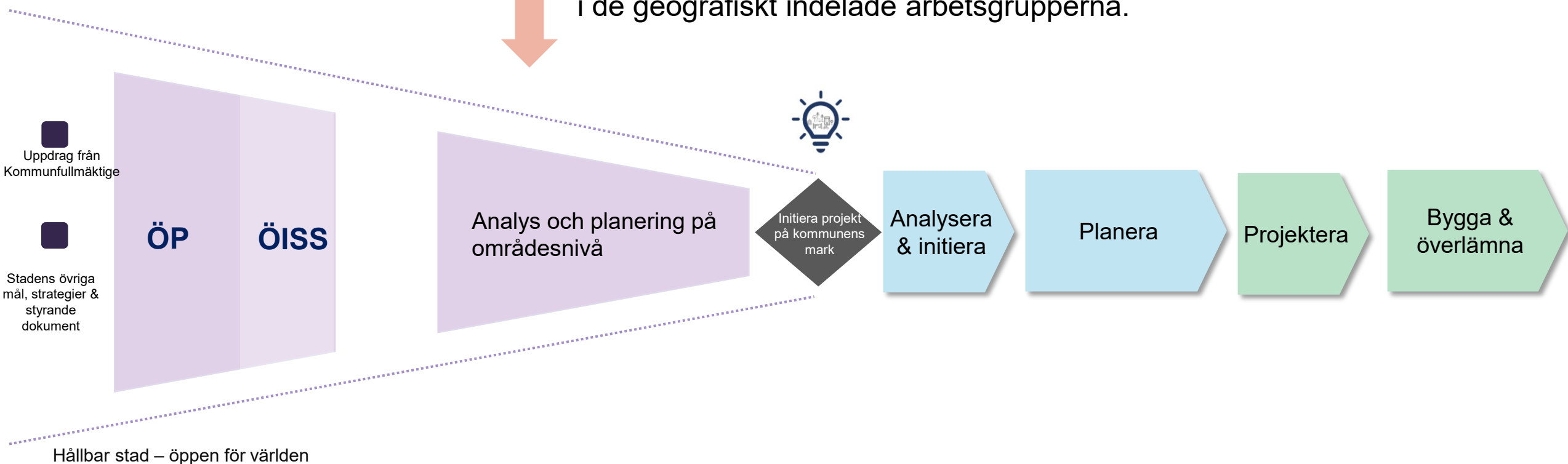
"Kvartetter" (arbetsgrupper) i de geografiska områdena

- EXF (Markstrategi)
- SBF (Strategi och taktik norr samt söder)
- Detaljplan (aktuell geografisk enhet)
- Stadsfastigheter



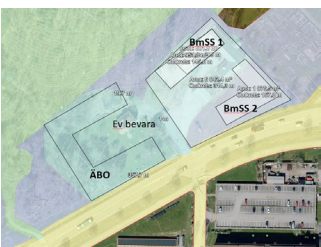


Behovsplan är en beställning/inriktning till arbetet i de geografiskt indelade arbetsgrupperna.





Planprogram



ExF marksök



På gällande DP



Stadsutvecklingsområden



Övriga tips



Göteborgs Stad

Behovsplan till kvartetten SBF, EXF, SFF

Analys och planering på områdesnivå

Stadsutvecklingsförslag

Initiera projekt på kommunens mark

Detaljplanera

Bygglov

Projektera

Bygga & överlämna

Måltal

Hållbar stad – öppen för världen



Uppdrag från Kommunfullmäktige



Stadens övriga mål, strategier & styrande dokument

ÖP

ÖISS

Utvecklingsidé



Beskrivning av plats och idé (karta, fastighetsbeteckning, föreslagen markanvändning och volym.)



Beskrivning av utvecklingsidén (Syfte och mål, nyttor, tidigare beslut och ställningstaganden, möjlighet till samnyttjande.)



Prioritering och tidsplan (Anger hur angeläget behovet är utifrån låg, medel eller hög prioritering, samt på kort sikt (0-5), på medel sikt (5-10) eller på längre sikt (10 – 20 år)



Bedömning av utvecklingsidén (ekonomisk dimension, relation till strategiska mål etc, planeringsförutsättningar och beroenden, risker, kvartettens rekommendation vid fortsatt hantering.)

Plan- och exploaterings- processen (PLEX)



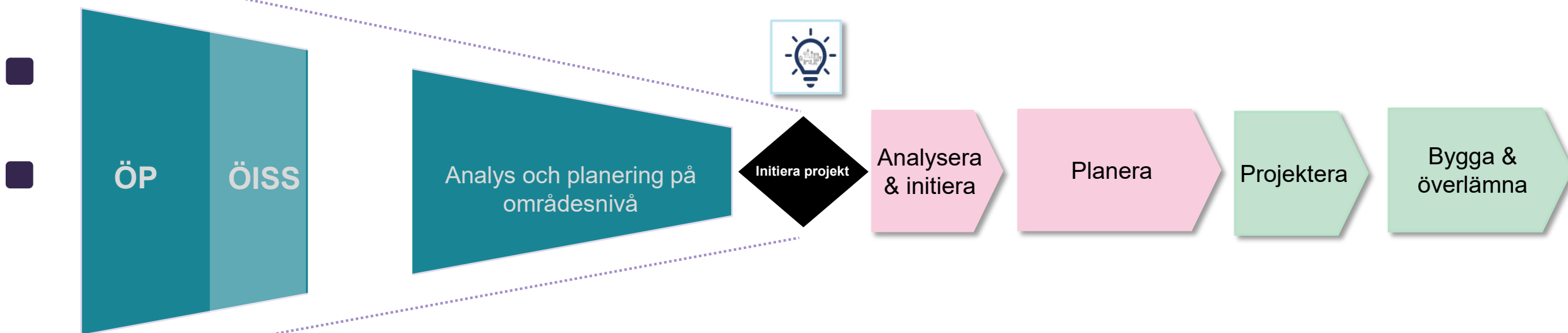
Från utvecklingsidé till stadsutvecklingsförslag



Utvecklingsidé



Stadsutvecklingsförslag



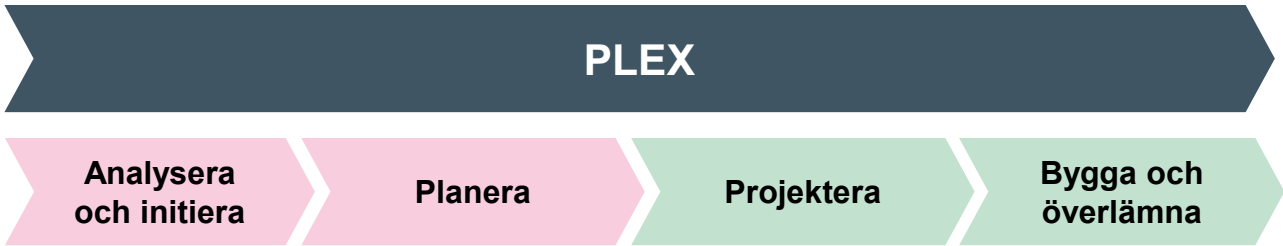
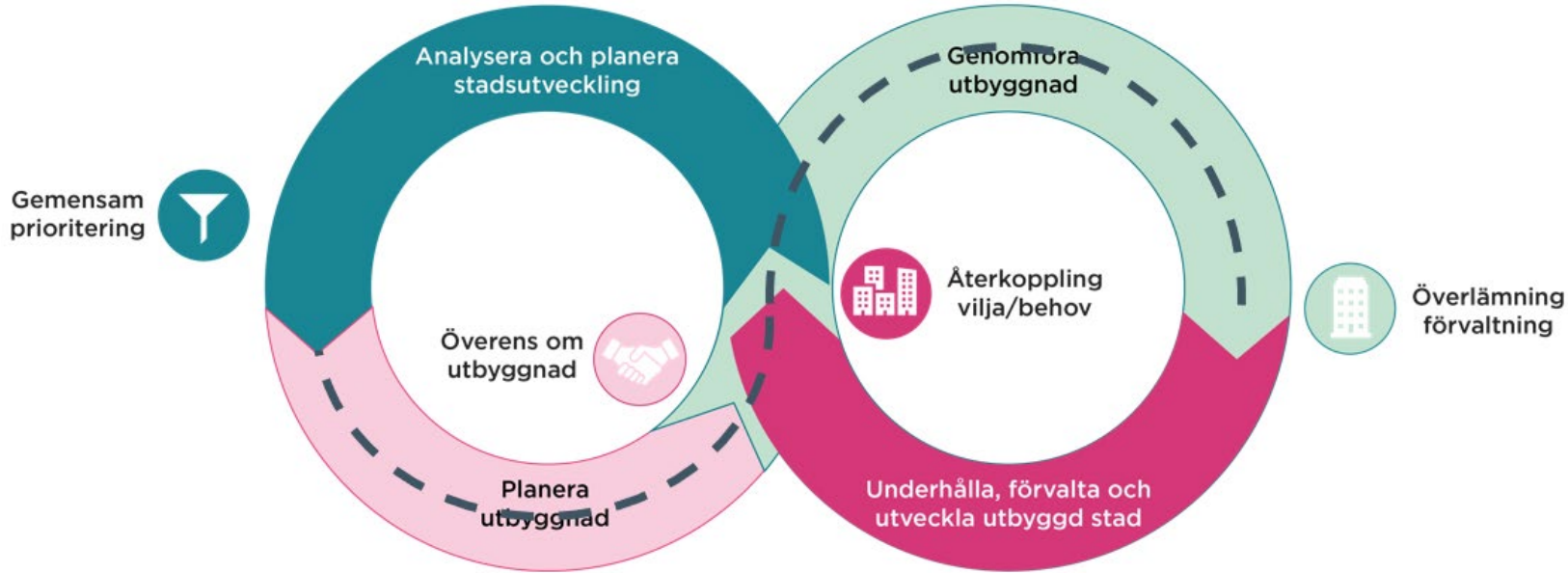
Stadsutvecklingsförslag



Stadsutvecklingsförslaget:

- ska konkretisera ett projekt utifrån taktisk planerings inriktning
- blir en gemensam inriktning för kommande arbete i PLEX
- ersätter tidigare projektutveckling, förprövning och bör omfatta:
 - Beskrivning av förslaget, syfte, målbild och innehåll
 - Planeringsförutsättningar
 - Tidig ekonomisk bedömning
 - Tidig plan för markanvisning
 - Underlag för kommande arbete
- är ett gemensamt underlag för kommande inriktningsbeslut vilka tas av SBN och EXN.

PLEX i relation till skeden i stadsutvecklingen



PLEX består av fyra delprocesser

Taktisk
planering och
styrning

Plan- och exploateringsprocess

Underhålla, förvalta och
utveckla utbyggd stad



Analysera & initiera

Övergripande mål för
stadsutvecklingsförslag tas
fram

Övergripande bedömning
av gestaltning (kvalitet),
hållbarhet, genomförbarhet,
ekonomi och en grov tidplan
tas fram

För privat mark genomförs
förprovningen här

Planera

Förslag till
samrådshandlingar till
detaljplan tas fram

Förslag till detaljplan
slutförs (antagande och
laga kraft)

Avtal för genomförande
tecknas

Arbetet med att förbereda
för genomförande påbörjas

Projektera

Genomförandeskede
påbörjas och utbyggnad
säkerställs

Exploateringsekonomi och
tecknade avtal följs upp.

Lov ansöks och prövas och
nödvändiga tillstånd
säkerställs

Bygga och överlämna

Den fysiska produktionen
av projektets anläggningar
och byggnader sker

Samordning av arbetets
genomförande

Uppföljning och
avvikelsehantering





Produkter och beslut

STADSUTVECKLINGS- FÖRSLAG

- Gemensam inriktning
- Tas fram för varje detaljplan
- Ersätter tidigare projektutveckling och förprovning
- Gemensamt underlag för inriktningsbeslut

INRIKTNINGSBESLUT FÖR STADSUTVECKLINGSFÖRSLAG SBN

- Säkerställa gemensam framdrift i planeringen
- Avstämning mellan nämnd och förvaltning

INRIKTNINGSBESLUT FÖR STADSUTVECKLINGFÖRSLAG EXN

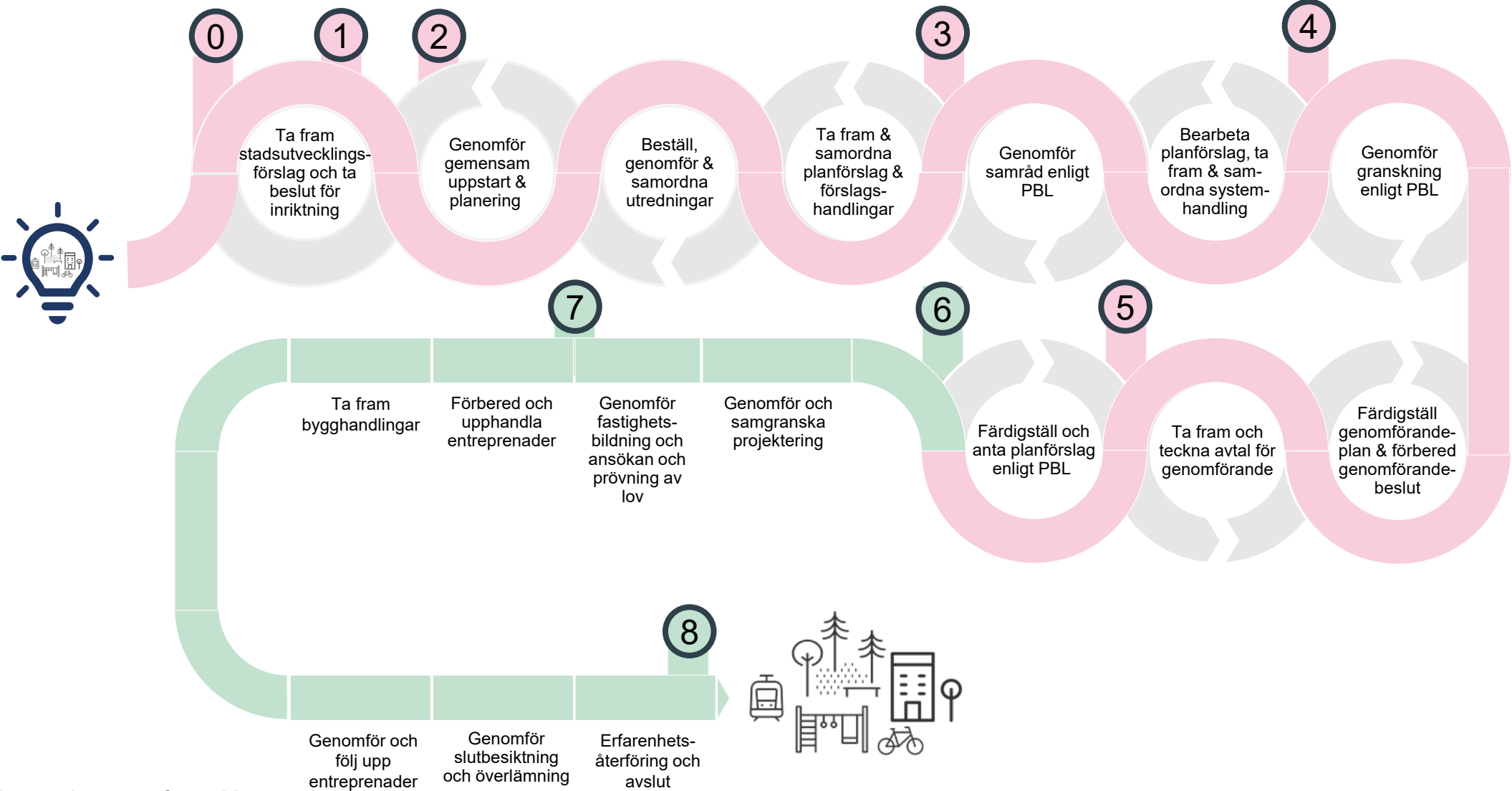
- Säkerställa gemensam framdrift i planeringen
- Avstämning mellan nämnd och förvaltning

GENOMFÖRANDEBESLUT FÖR STADSUTVECKLINGSFÖRSLAG, EXN

- Tas i syfte att säkerställa gemensam framdrift i genomförandet.
- Innan antagen detaljplan
- Avstämning mellan nämnd och förvaltning
- Beslut om att fortsätta arbetet i enlighet med stadsutvecklingsförslaget
- Beslut om exploateringsutgifter
- Reglerar kommersiella villkor

Analysera och initiera

Planera





Inriktningsbeslut för
stadsutvecklingsförslaget
SBN, EXN



Ev. beslut om reviderat inriktningsbeslut vid avvikelse om
tid, innehåll och/eller ekonomisk ram (utifrån principer)



Göteborgs
Stad

Inför inriktningsbeslut stadsutvecklingsförslag

Startmöte inför stadsutvecklingsförslag

Inför planstart

Inför samråd

Inför granskning



0

1

2

3

4

Ta fram
stadsutvecklings-
förslag och ta
beslut för
inriktning

Genomför
gemensam
uppstart &
planering

Beställ,
genomför &
samordna
utredningar

Ta fram &
samordna
planförslag &
förslags-
handlingar



Genomförande-
beslut
EXN

Bearbeta
planförslag, ta

Genomför
planering
PBL

Inför byggnation

Inför projektering

Inför antagande

7

6

5

Ta fram
bygghandlingar

Förbered och
upphandla
entreprenader

Genomför
fastighets-
bildning och
ansökan och
prövning av
lov

Genomför och
samgranska
projektering

Färdigställ och
anta planförslag
enligt PBL

Ta fram och
teckna avtal för
genomförande

Färdigställ
genomförande-
plan & förbered
genomförande-
beslut

Inför avslut

8



Genomför och
följ upp
entreprenader

Genomför
slutbesiktning
och överlämning

Erfarenhets-
återföring och
avslut

0 → 8

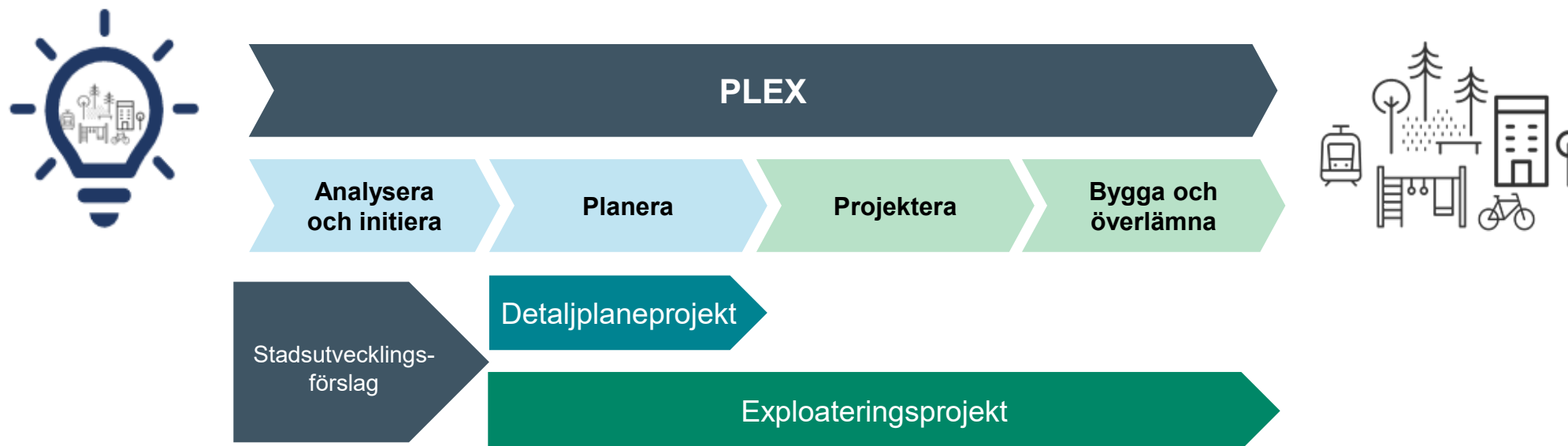
PLEX-gemensamma
avstämningspunkter, hållplatserna.



PLEX processen är iterativ,
fram till genomförandet.

Hållbar stad – öppen för världen

Detaljplaneprojekt och exploateringsprojekt



Stadsutvecklingsförslaget
och efterföljande inriktningsbeslut
utgör gemensamma
planeringsförutsättningar för
projektet.

SBF

- Leder detaljplaneprojektet.
- SBF har ett särskilt ansvar under planerafasen (lead i PLEX).

EXF

- Leder exploateringsprojektet.
- Detaljplanen utgör förutsättning och möjliggörare för exploateringsprojektet. EXF ansvarar därigenom för att redogöra för effekter och konsekvenser för exploateringsprojektet utifrån avvägningar som görs inom ramen för detaljplanen.

Kontakt

Jakob Andreasson avdelningschef projekt söder

Marie Persson avdelningschef mark och boende