

# Startplan 2023

## Rapport med bilagor

2022-10-28



*Järntorgsgatan 2022-04-20, fotograf Lo Birgersson*

# Sammanfattning

Startplan 2023 innehåller de planprojekt och planprogram som avses startas under 2023 inom Göteborg stad. Inriktningen och antalet detaljplaner är anpassat till stadens behov av stadsutveckling i relation till de resurser som finns på de planerande förvaltningarna.

I dagsläget finns ca 50 000 bostäder i pågående planering och genomförande. Under 2023 och de kommande åren är mycket resurser inom staden därför kopplade till genomförandet av antagen och pågående planering.

Startplan 2023 innehåller:

- 35 specificerade planprojekt
- 2 ospecificerade planprojekt
- 1 planprogram

De 35 specificerade planprojekten innehåller:

- 3094 bostäder
- 350 studentbostäder
- 852 småhus
- Ca 45 förskoleavdelningar
- Ca 65 lägenheter i friliggande BmSS
- 120 000 kvm BTA verksamheter, handel och kontor

Startplanens 35 specificerade och 2 ospecificerade projekt innehåller sammanlagt:

- 3129 bostäder
- 350 studentbostäder
- 887 småhus
- Ca 60 förskoleavdelningar
- Ca 65 lägenheter i friliggande BmSS
- Ca 130 000 kvm BTA verksamheter, handel och kontor

Efter yrkande i Stadsbyggnadsnämnden i januari 2023 utgår 4 planprojekt samt 1 planprogram.

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Startplan 2022 .....	6
Politiska mål 2023 .....	7
Var vi planerar – översiktsplan och strategier .....	8
Övergripande om inriktningen för Startplan 2023 .....	10
Omvärldsanalys .....	10
<b>DEL 1. VAD VI PLANERAR .....</b>	<b>12</b>
<b>- ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>12</b>
JÄMLIK STAD .....	12
KOMMUNAL SERVICE .....	13
BOSTÄDER .....	15
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR .....	16
INDUSTRI OCH LOGISTIK .....	17
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER .....	17
OFFENTLIGA FRIYTOR .....	18
ÄLVSTADEN .....	19
MARKANVISNING .....	19
PLANPROGRAM .....	20
EKONOMI .....	20
KVANTITATIVA KRITERIER .....	23
RAMPLAN .....	24
<b>DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS .....</b>	<b>26</b>
<b>INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT .....</b>	<b>30</b>
JÄMLIK STAD .....	30
KOMMUNAL SERVICE .....	32
BOSTÄDER .....	34
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR .....	36
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER .....	36
ÄLVSTADEN .....	39
PLANPROGRAM .....	39
ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER .....	40
UTBLICK - ANALYS .....	44

# Inledning

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och planprogram som avses starta under kalenderåret, vilket redovisas i det som kallas för startplan. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplaneläggning och utbyggnad följer översiktsplanens mål och stadens strategier samt övriga politiska mål. Denna rapport redogör övergripande för hur startplanen tas fram, vilka behov och specifika kriterier som styr dess innehåll samt vilka projekt som ingår i Startplan 2023. Förutom rapporten innefattar startplanen också två bilagor i form av en projektlista över startplanens samtliga projekt samt projektpresentationer över samtliga specificerade projekt.

## Startplanens dokument:

- Rapport (detta dokument)
- Bilaga 1: Projektlista
- Bilaga 2: Projektpresentationer

Specificerade projekt används genomgående i rapport och bilagor för benämning av planbesked som fått positivt beslut i byggnadsnämnden eller där det finns annat politiskt beslut bakom som stöd, men också detaljplaner som kommer ur ett pågående program som i sin tur fått positivt beslut i byggnadsnämnden. Förutom specificerade projekt innehåller startplanen också några ospecificerade projekt för att få ett samlat innehåll som bidrar till att uppsatta kriterier och mål för startplanen nås. De ospecificerade projekten innehåller bland annat ansökningar om planbesked som är under pågående handläggning och där positivt planbesked ännu inte har fattats vid beslut om startplanen, men också andra kända projekt där ansökan om planbesked ännu inte inkommit. Innehållet i projektet är därför oftast väl känt och har bedömts som angeläget inom stadsbyggnadskontoret. Alla specificerade och ospecificerade projekt sammanställts översiktligt i projektlistan som är bilaga 1 till rapporten, men diskussion om innehåll och bidrag till startplanens måluppfyllelse koncentreras till rapporten.

Arbetet med startplanen ska resultera i att de planprojekt som bäst uppfyller stadens mål och intentioner inom stadsutveckling väljs ut till att få starta. I figur 1 nedan presenteras hur stadsbyggnadskontorets process för beslut om planbesked samt startplanen fungerar på en övergripande nivå från det att en ansökan om planbesked kommer in till att projektet väljs ut till en startplan. Vilka planprojekt som finns med i startplanen beror på hur mycket resurser staden har i form av personal och förvaltningsbudget samt vilka positiva planbesked det finns att välja mellan.

Arbetet med startplanen sker förvaltningsövergripande i en arbetsgrupp med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen, kretslopp och vatten samt stadsbyggnadskontoret under ledning av stadsbyggnadskontoret. Arbetsgruppen har haft stöd av en styrgrupp med representation från ovanstående kontor samt av stadsledningskontoret.

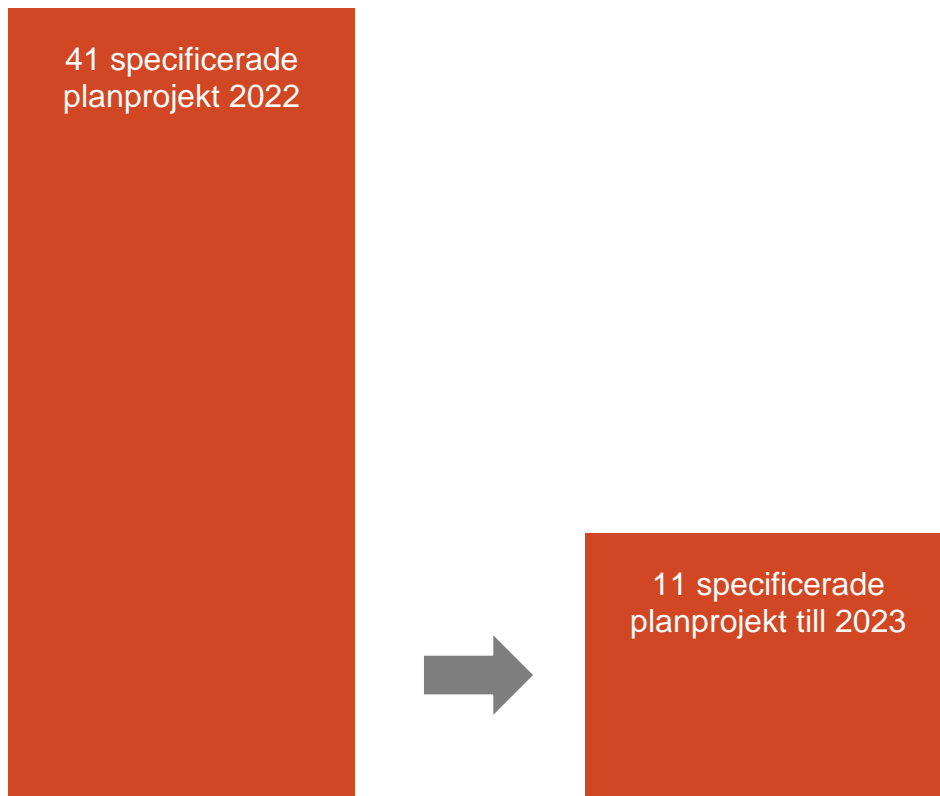
**Figur 1. Översikt stadsbyggnadskontorets process för planbesked och startplan.**



## Startplan 2022

Startplan 2022 innehöll 41 specificerade planprojekt och 5 ospecificerade planprojekt. De planprojekt som inte har startats under året förs över till Startplan 2023. För 2022 är det 14 planprojekt som inte har kunnat startas, av dessa flyttas 11 planprojekt över till Startplan 2023. De som inte flyttas med bedöms inte som startklara eller är inte längre lika aktuella.

Den ovanligt stora andelen planprojekt ur Startplan 2022 som inte kunnat startas beror nästan uteslutande på att resurserna, i enlighet med politiska beslut, använts för att starta andra resurskrävande och mer prioriterade planprojekt utanför startplanen.



## Politiska mål 2023

Startplan 2023 utgår i första hand ifrån kända politiska mål, men det finns också strategiska dokument som styr stadsutvecklingen. De beslutsunderlag för Startplan 2023 som tagits i beaktan är:

- Översiktsplan för Göteborg 2022
- Trafikstrategi för en nära storstad
- Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030
- Strategi för utbyggnadsplanering
- Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018-2026
- Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021-2030
- Byggnadsnämndens beslut om styrande kriterier för Startplan 2023 (BN 2022-03-15)
- Byggnadsnämndens beslut om ramplan för Startplan 2023 (BN 2022-06-21)
- Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2022\*

För fullständiga källor kring kriterier och måluppfyllnad se Del 1.

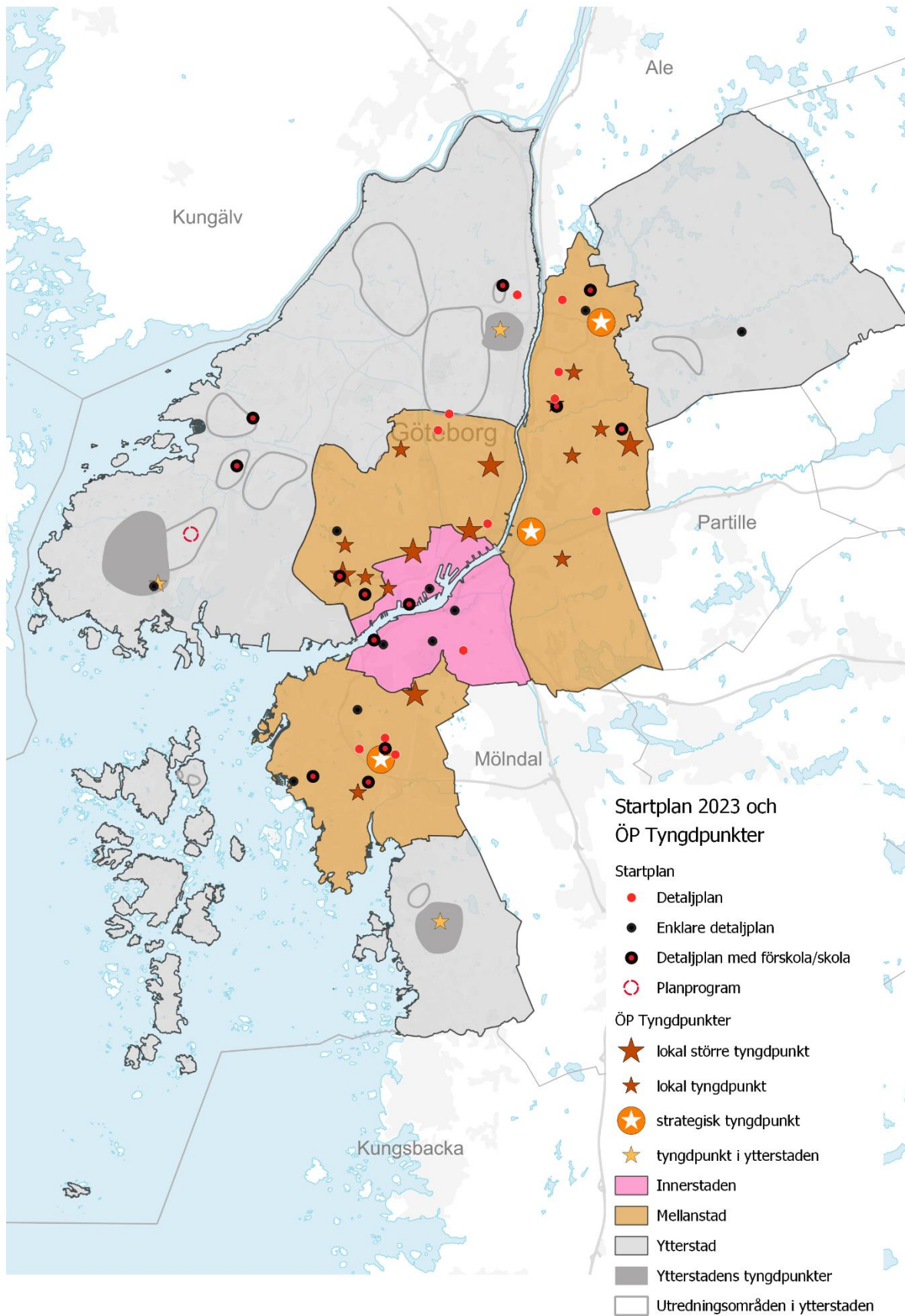
\*) I avsaknad av budget för 2023 så har arbetet utgått från målen ur föregående budget för 2022, de mål som framför allt har bäring på arbetet med startplanen är:

1. Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
2. 20 000 bostäder ska färdigställas och möjliggöras under mandatperioden.
3. Möjliggöra för minst 500 småhus/stadsradhus år 2022.
4. I enlighet med kommunfullmäktiges ekonomiska målsättning om att ha en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser ska planerande nämnder sträva efter att nå balans i exploateringsekonomin över en 10-årsperiod. Därtill ska nämnderna sträva mot att nå en nollvision där målet är att inga detaljplaner ska ge ekonomiskt underskott.
5. Byggnadsnämnden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ge högre prioritet på att ta fram och detaljpanelägga byggbar industrimark och verksamhetsområden för företag med vägledning av det näringslivspolitiska programmet.

## Var vi planerar – översiktsplan och strategier

En ny översiktsplan för Göteborg antogs i maj 2022 och beslutet har vunnit laga kraft. Översiktsplanens markanvändningskarta och utbyggnadsstrategi, att skapa en nära, sammanhållen och robust stad, ligger till grund för startplanens geografiska prioritering. Planbeskeden som finns med i Startplan 2023 har nästan uteslutande haft Översiktsplan 2009 som utgångspunkt vid beslut. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar desamma som för Översiktsplan 2009. Närmare 80 procent av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i Göteborgs innerstad och Mellanstaden. Ungefär 20 procent av den tillkommande bebyggelsen föreslås i Ytterstaden. En stor del av detta kan tillkomma i de tre utpekade tyngdpunkterna Torslanda, Nya Hovås och Kärra samt i nya områden i direkt anslutning till dessa. Vision Älvstaden, Trafikstrategin, Göteborgs grönplan och Strategi för utbyggnadsplaneringen inarbetas till stora delar i den nya översiktsplanen.





**Karta 1. Startplan 2023 i förhållande till översiktsplanen**

# Övergripande om inriktningen för Startplan 2023

Göteborgs stad är sedan några år inne i ett historiskt stort språng i stadsutvecklingen. Detta påverkar fortsatt behovet av detaljplanering och att ha en startplan som styr i rätt riktning. När det gäller startplanen för 2023 så har utgångspunkten varit att det ska vara fullt realistiskt att starta samtliga av de planer som finns med i förslaget. Eftersom resurserna ser olika ut mellan förvaltningarna tas det stor hänsyn till att det verkligen ska finnas gemensamma resurser att starta de planer som ligger med i förslaget. Många av de gemensamma resurserna är uppbundna i pågående planeringsarbeten och genomförandet av dessa och Startplan 2023 bygger därför på ett färre antal planbesked än tidigare år.

Den omfattande stadsutvecklingen som pågår får stora ekonomiska konsekvenser och i arbetet med startplanen för 2023 har det därför tittats ytterligare mer på djupet avseende de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna än föregående år. Det är inte bara i stora investeringar i samband med exploatering som detta märks utan också i ökade driftskostnader för de kommunala anläggningar som byggs och behöver drift och underhåll.

I år har det fortsatt lagts stort fokus på bostadsförsörjningen och inte minst på att klara målen med detaljplaner för de särskilt utpekade målen om småhus. Även bostäder inom Sverigeförhandlingen har varit i fokus.

I förslaget finns ett antal detaljplaner som kan vara lämpliga att genomföra med så kallade utökad exploatörsmedverkan, de planerna pekas dock inte ut särskilt i startplanen.

## Omvärldsanalys

Efter tidigare år som starkt präglats av coronapandemin så är det inte längre den faktorn som har störst betydelse i startplanens omvärldsanalys. Förändringar i arbetsmarknaden på till exempel kontor verkar kvarstå, med mindre och flexibla ytor samt att de som har möjlighet att arbeta hemifrån gör det vidare någon eller några dagar i veckan. Detta påverkar även resmönster. Kollektivtrafikresandet har inte återgått fullt till det läge som var före pandemin, men resandet ökar kraftigt i förhållande till de två senaste åren.

Hög inflation, stigande räntor och fallande tillgångspriser pressar hushållen som förväntas att dra ner på konsumtionen vilket bidrar till att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur under 2023. Stigande räntor och ökade osäkerheter innebär sjunkande avkastningskrav och att riskerna ökar för stora prisfall på reala och finansiella tillgångar. På fastighetsmarknaden återspeglas detta i vikande efterfrågan och sjunkande priser på såväl bostäder som byggrätter, något som förväntas påverka nyproduktionen negativt. På längre sikt bedömer fastighetskontoret att utvecklingen vad gäller tillgångspriser, ökade byggkostnader och fastighetsföretagens försämrade finansieringsförutsättningar

kommer att försvåra för arbetet att uppnå en exploateringsekonomi i balans under en rullande tioårsperiod.

Sammantaget påverkar utvecklingen stadens exploateringsekonomi negativt, såväl på utgiftssidan genom bland annat ökade byggkostnader som på inkomstsidan genom sjunkande byggrättsvärden. Ökade byggkostnader kommer även påverka kommunens driftskostnader på lång sikt på grund av att höga underliggande bokförda värden leder till högre kapitalkostnader. Utifrån ovanstående finns det en risk för att projektutvecklingar och projektgenomförande uteblir eller skjuts på framtiden. Det finns även en risk för att markanvisningar kan komma att återlämnas och måste annonseras på nytt.

I SCB:s bostadsprognos förutspås ett antal städer drabbas mildare, däribland Göteborg. Orsaken är ett historiskt utbudsunderskott av bostäder som vi inte ännu har byggt ikapp och en stark arbetsmarknadstillväxt med stora nyetablering som alstrar behov av nyproduktion.

De utmaningar som staden har kring klimatfrågan ger även en drivkraft till att aktivt arbeta med att minska stadens klimatpåverkan. Att Göteborg nu planerar för Sveriges andra batterifabrik som är en viktig del i elektrifieringen av fordon är positivt. Likaså att staden jobbar aktivt tillsammans med andra parter att bygga ut en laddinfrastruktur för både tunga transporter, kollektivtrafik och persontransporter.

Likt föregående år har aktuella planbesked stämts av med exploatörerna och de flesta har sagt sig vara beredda att starta detaljplanarbeten 2023. De har även fått göra en riskbedömning vad avser genomförande efter lagakraftvunnen plan och i år finns det tecken på att ekonomiska läget har viss påverkan på byggsektorn i Göteborg.

# DEL 1. VAD VI PLANERAR - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING

Utgångspunkten för arbetet med planering och utbyggnad är att Göteborg är en stad som växer. Staden har som mål att ha en kontinuerlig befolkningstillväxt, och det finns marknadskrafter som vill bygga och utveckla Göteborg. Det förutsätter en viss tillväxt som behöver planering genom nya detaljplaner och tillväxten i sig behöver planeras på ett sådant sätt att Göteborg är en fungerande stad och region att leva och verka i. Nedan beskrivs de av stadens mål och behov av planering som samlat utgör kriterier för urval i prioriteringsarbetet för Startplan 2023.

## JÄMLIK STAD

Kommunfullmäktige beslutade att anta Program för en jämlik stad i januari 2018. Programmet omfattar åren 2018-2026. Arbetet med att Göteborg ska vara en jämlik stad är ett långsiktigt arbete och i programmet pekas målområden ut som har påverkan på att skapa jämlika förutsättningar för invånarna. Det målområde som har störst påverkan på den fysiska planeringen är målet att Skapa hållbara jämlika livsmiljöer.

Inom ramen för startplanen är det främst långsiktiga effekter av var i staden planering och stadsutveckling sker som är viktigt att ta hänsyn till. Startplanen bör prioritera projekt som bidrar till:

- En mer sammanhållen stad,
- En ökad blandning av upplåtelseformer,
- Goda närmiljöer med tillgång till mötesplatser, kultur, rekreation, som främjar fysisk aktivitet och med plats för barn,
- Samt en mer jämlik tillgång till stadens resurser (kollektivtrafik, service, verksamheter, arbetsplatser, offentliga rum med mera).

För att nå resultat poängterar Program för en jämlik stad att i första hand prioritera områden där ingen planering skett på länge och hur viktigt det är med kontinuerlig planering och utbyggnad. För att se de långsiktiga effekterna krävs en uthållighet och kontinuitet under minst 20 år. Programmet understryker också att hela Göteborg är segregerat. Därför är det viktigt att komplettera med det som gör skillnad för ökad jämlikhet i alla områden som har ett ensidigt

### Jämlik stad

Göteborg ska vara den jämlika staden som bidrar till ett gott liv för alla. Göteborgs Stad satsar långsiktigt och uthålligt på att skapa en mer jämlik stad. Vi ska minska skillnader i livsvillkor och hälsa för ökad sammanhållning, tillit och delaktighet. Arbetet gör vi i samverkan med näringsliv, myndigheter och civilsamhälle.

utbud av bostäder eller där det råder brist på tillgång till service eller arbetsplatser.

## KOMMUNAL SERVICE

En viktig del i en växande stad och region är att utbyggnad av service går i takt med övrig stadsutveckling. I och med ökningen av planering och byggande av bostäder under de senaste åren finns det ett behov av att planera för service brett över staden. I dagsläget bedöms balansen mellan kapacitet och efterfrågan på ett övergripande plan vara tillfredsställande inom pågående planering. Undantaget är ett stort underskott av friliggande BmSS där en särskild kraftsamling troligen är nödvändig. De behov som uppkommer framöver i respektive planprojekt ska i huvudsak kunna lösas inom projektet, eller genom att behov från närliggande planprojekt samordnas utifrån en övergripande områdesbedömning. Behoven skiljer sig dock något åt mellan de olika stadsområdena, där det i stadsområde Centrum är fortsatt klart störst svårigheter att lokalisera den kommunala service som krävs för planerad bostadsexpansion. Svårigheterna handlar om markbrist, buller och luftkvalitet vilket lett till att staden hittills inte kunnat lösa behovet av förskolor och skolor fullt ut. Till dess att en strategi för att hantera detta finns framme föreslås ingen större utbyggnad av bostäder i detta stadsområde.

Arbetet med stadens lokalförsörjningsprocess har under året utvecklats genom att samtliga nämnder hösten 2022 har antagit sina första lokalbehovsplaner. Dessa ligger i sin tur till grund för stadens samlade lokalförsörjningsplan 2023, som ska antas av kommunstyrelsen under november 2022. Under hösten 2022 planeras även kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att ta ställning till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler där framförallt föreslagna volymnyckeltal och nyckeltal för friyta ger påverkan på stadsplaneringen.

Kommunal service kommer fortsatt behöva viss prioritering och ges planeringsutrymme under 2023-2024, framförallt för att säkerställa att de provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov som utgör en nödvändig del av stadens permanenta kapacitet också kan ersättas i tid men även fortsatt utbyggnad av BmSS, särskilt de i friliggande hus. Ett ökat fokus på småhusbyggnation ger, speciellt inom ytterstaden, behov av kapacitetsökningar inom förskola och grundskola. Här är viktigt att nödvändig planläggning också tidsmässigt synkroniseras med bostadsutbyggnaden.

### Förskola och skola

För förskola och skola anges inte något kvantitativt mål i antal enheter eller yta utan uttrycks som att behovet ska omhändertas i pågående planering. Rörande förskola och grundskola så finns flera scenarior att ta hänsyn till:

- **Planera för förändringar i befintligt bestånd** – viktiga drivkrafter för nya planprojekt handlar om att långsiktigt bibehålla och utveckla befintliga skolfastigheter, ersätta provisoriska lokaler och möjliggöra verksamhetsmässig utveckling och optimering. Just utvecklingen av

befintliga fastigheter är central eftersom det generellt är svårt att identifiera lämpliga markområden med tillräcklig storlek. På dessa fastigheter är behovet ändringar av befintliga detaljplaner för att möjliggöra en utökning av kapacitet, oftast med högre byggnader med fler våningar.

- **Hantera behovet i framtida planering** - i de planer som startas ska det finnas planering för kommunal service som täcker det uppkommande behovet. Antingen ska kommunal service ingå i den egna detaljplanen eller i närliggande detaljplaner utifrån en områdesanalys. Grundskolenämndens målbild om generellt stora skolenheter ger här stor påverkan. Utifrån aktuella befolkningsprognoser finns ett begränsat behov av expansion för att möta förväntade befolkningsökningar. Däremot kvarstår fortfarande vissa flaskhalsar och svårigheter med att nyttja tillgänglig kapacitet fullt ut. Stadsledningskontoret gör i lokalförsörjningsplanen 2023 inga uppdaterade volymbedömningar men konstaterar att det finns många områden där en utbyggnadsplanering är nödvändig, mycket på grund av ett ökat fokus på småhusbyggande i ytterstaden. En volymbedömning måste därför alltid göras utifrån respektive områdes specifika förutsättningar.

### Bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende

Det finns ett underskott av bostäder med särskild service, framför allt för målgrupper med komplexa behov. Efterfrågan på platser i friliggande BmSS överstiger kraftigt tillgången, och kan inte lösas med integrerade lösningar i flerbostadshus. 60 procent av tillkommande platser behöver finnas i friliggande enskild byggnad, vilka till viss del också kan kräva enskilda detaljplaner om de inte kan inkluderas i samband med planläggning av annan bebyggelse. Behovet av BmSS bedöms i ett 1-5-årsperspektiv till 400 platser. För omsorgsplatser är det uppskattade behovet en expansion med ca ett nytt färdigställt vård- och omsorgsboende per år från 2030. Behovet fram till dess bedöms kunna hanteras med projekt i planerad nyproduktion.

### Idrott

Med en växande stad ökar behovet av anläggningar för rekreation och idrott samtidigt som befintliga anläggningar i vissa fall nått sin förväntade livslängd. Stadsplanering för idrott utgår ifrån stadsledningskontorets årliga bedömningar av lokalbehov och planeringen behöver lämpligen samverka och samlokaliseras med större skolenheter för att nå ett effektivt nyttjande. Det finns behov av att ge planeringsutrymme för detaljplaner med idrottsändamål främst i stadsområde centrum under perioden 2023-2024.

### Övrig offentlig service

I takt med att staden växer behövs utökade lokaler för sjukvård, polis, rättscentrum och anläggningar för kollektivtrafik. Dessa behov behöver hanteras genom ansökningar om planbesked som kan klassas som samhällsviktiga funktioner i startplanen.

## BOSTÄDER

Det finns goda möjligheter att nå målet om 20 000 färdigställda bostäder under mandatperioden. Prognosen pekar på att drygt 6 000 bostäder kommer att färdigställas under 2022, vilket tillsammans med 14 200 färdigställda bostäder under 2019–2021 når upp till målet. Under första halvåret färdigställdes cirka 2 300 bostäder. Andelen hyresrätter som färdigställts i flerbostadshus är 80%.

Totalt finns det cirka 49 500 bostäder i pågående och i lagakraftvunna detaljplaner, varav cirka 6 000 bedöms färdigställas under 2022 och cirka 43 000 bedöms färdigställas mellan 2023–2035. Men hänsyn till konjunkturläget finns en risk att projektutvecklingar och projektgenomförande uteblir eller skjuts på framtiden.

Inom exploateringsprojekt med pågående detaljplan finns cirka 22 000 möjliga bostäder. Av de 22 000 bostäderna är cirka 1 000 småhus, 2 000 studentbostäder samt 200 BmSS. Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan finns cirka 27 000 möjliga bostäder. Av de 27 000 bostäderna är cirka 10 000 under pågående byggnation. Av de 27 000 möjliga bostäder som finns inom lagakraftvunna detaljplaner är cirka 250 bostäder småhus, 800 bostäder studentbostäder samt 250 bostäder BmSS. I prognosen för färdigställande av bostäderna inom pågående samt lagakraftvunna detaljplaner bedöms merparten färdigställas mellan åren 2022-2028 med en fördelning på cirka 5 600 bostäder per år. Bedömningen kan förändras under kommande månader på grund av omvärldens påverkan på bostadsmarknaden. Det finns stora osäkerheter vad avser utvecklingen av byggkonjunkturen, med risk för förskjutningar av byggstarter.

Trots att det totala antalet bostäder i planerings- eller genomförandeskedena volymmässigt redan är högt behövs nya planprogram och detaljplaner för att en god planberedskap ska kunna upprätthållas över tid. Även med en kortare tidshorisont behöver nya detaljplaner tas fram, bland annat för att möjliggöra nya bostäder för individer och hushåll som idag har svårt att hitta bra lösningar på sin boendesituation i Göteborg. Det handlar exempelvis om små, ytsnåla bostäder för studenter och andra småhushåll och om småhus för barnfamiljer. Att få fram detaljplaner som möjliggör fler friliggande BmSS är högt prioriterat.

Målet för startplanen är totalt 3000 bostäder. Utöver detta ska småhusproduktionen öka i takt, och målet för Startplan 2023 har ökat till 1000 enligt beslut i byggnadsnämnden.

Inom denna överordnade målsättning för antalet bostäder, finns ett antal delmål som stadens planering ska hantera:

- Staden har genom fastighetskontoret en partsgemensam målsättning med bland annat Göteborgs universitet, Chalmers och Stiftelsen Göteborgs studentbostäder att under perioden 2016-2026 färdigställa 7000+ studentbostäder. För att nå det målet bedöms att minst 300 nya studentbostäder bör detaljplaneläggas i år.

- I Budget för 2022 finns ett politiskt beslut att staden ska möjliggöra för 500 småhus per år. Någon budget för 2023 finns inte än men startplanen utgår från en fortsatt prioritering av småhus.

Inom staden finns också behov av anpassade boendeformer, det gäller särskilt behovet av friliggande BmSS, som bör vara 10 st enheter för att långsiktigt nå balans, vilket är en höjning med 2 enheter från startplanen 2022.

## NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR

### NÄRINGSLIV

Näringslivets behov av mark och lokaler är en viktig del i stadsutvecklingen. Att näringslivet växer och utvecklas är en förutsättning för att det ska skapas jobb till den växande befolkningen. Göteborg är regionens kärna vilket innebär hög potential för näringslivsutveckling och nya jobb. Enligt det näringslivsstrategiska programmet (KF 2018) behövs plats för 80 000 nya jobb i Göteborg till 2035. De nya arbetstillfällena uppstår både i det befintliga beståndet och i nya områden. Den största jobbtillväxten sker inom tjänstesektorn som främst efterfrågar yteffektiva kontorslokaler i regionens mittpunkt, det mest tillgängliga läget för regionens samlade kompetens och arbetskraft. Därav många pågående projekt i Göteborgs växande centrum som ger stora kontorsvolymmer.

Näringslivet är i ständig förändring vilket påverkar mark- och lokalbehovet. De mest genomgripande omvandlingsprocesserna är globaliseringen, digitaliseringen, klimatförändringarna och de stora demografiska förändringarna. Den globala coronapandemin fick omedelbara effekter för näringslivet men tros i det längre perspektivet framför allt ha påskyndat redan pågående processer av omvandling.

Näringslivets behov av tillväxt och utbyggnad ska mötas på platser med rätt förutsättningar. Rätt förutsättningar handlar om platser som möter näringslivets behov i den fysiska miljön och som samtidigt ger förutsättningar för hållbara arbetsresor. God tillgång till arbetsplatser för stadens invånare är prioriterat. För att möta ett näringsliv i förändring ska flexibilitet eftersträvas i planeringen och strategiska lägen för näringslivsutveckling vidareutvecklas och stärkas.

### HANDEL

Näringslivets förändrade lokalbehov syns tydligt i stadskärnan och på handelsplatser genom nya koncept och nytt innehåll (exempelvis co-workingcaféer, kultur och showrooms). Den senaste handelsutredningen visar på ett minskande behov av nya handelsytor i Göteborg. Dock innebär en växande befolkning att ca 16 000 kvm nya handelsytor kan byggas ut årligen (WSP 2021). Efterfrågan på lokaler för handel, upplevelser och restaurang är fortsatt hög i stadsmiljöer med höga flöden av människor. För att stärka handeln i hållbara lägen ska projekt som stärker handelsverksamhet vid



stadsdelscentrum och centrum prioriteras. Detaljplanerna behöver kunna möta handelns process av förnyelse och möjliggöra nya koncept.

## KONTOR

I Göteborgs centrala delar finns bäst förutsättningar för kontorsbranscher av olika slag. Gemensamt för företagen är att de har ett stort kunskapsinnehåll och säljer tjänster snarare än varor. Coronapandemin har troligtvis påverkat näringslivets efterfrågan på kontorslokaler. Fortsatt växelvis hemarbete öppnar upp för samnyttjande och nya uthyrningskoncept. Detaljplanering ligger i ett tidigt skede och förvaltningen hör än så länge inga tydliga signaler från näringslivet om att pågående projekt inte kommer genomföras.

Utbyggnadsbehovet bedöms fortsatt vara ca 35 000 kvm BTA årligen (*Evidens, Efterfrågan på Kontorsmarknaden, 2015*). Ett eventuellt framtida överskott av kontorsytor innebär att det är särskilt viktigt att prioritera kontorsprojekt i rätt lägen och som stödjer hållbart resande. Efterfrågan på kontorsmarknaden visar att hög regional tillgänglighet med kollektivtrafik och urbana stadskvaliteter fortfarande är den viktigaste lokaliseringfaktorn. Flexibla detaljplaner ska eftersträvas för att möta ett förändrat lokalbehov och nya koncept.

## INDUSTRI OCH LOGISTIK

I växande städer med högt tryck på bostäder råder det generellt ett omvandlingstryck i industriområden. Behovet av industrimark för verksamheter med omgivningspåverkan är stort i Göteborg. Likaså mark och lokaler för mindre verksamheter som behöver lokaliseras en bit utanför centrum i renodlade verksamhetsområden. Det behövs mark för både nyetableringar och för verksamheter som kan behöva omlokaliseras på grund av stadens utbyggnad och omvandling av centrala industriområden. Uppskattningen är att detaljplaner som möjliggör ca 200 000 kvm industrimark (*BRG 2021*) behöver resurssättas om lämpliga projekt finns. Detaljplaner som stärker Göteborg som Nordens Logistikcentrum är prioriterat.

## TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

### Trafik och infrastruktur

När staden växer och utvecklas finns det ett ökat behov av att transportera sig mellan olika delar av staden, vilket ställer krav på trafikrelaterad infrastruktur. Det kan handla om att handla om att säkerställa nya och lämpligare väganslutningar eller ha beredskap för att möjliggöra en trafikåtgärd som aktualiseras av andra stadsutvecklingsprojekt. Trafikstrategin för en nära storstad anger de övergripande behoven och riktlinjerna för trafikplaneringen inom Göteborg stad. Göteborgs boende och besökare ska i första hand gå, cykla och åka kollektivt. I arbetet med de detaljplaner som startas 2023 behöver det arbetas aktivt med att medborgarna ska kunna och vilja använda ovanstående färdmedel framför bilen.

Vidare är det av vikt att startplanen förhåller sig till strategiska dokument som översiktsplan och utbyggnadsplanering så att bebyggelseplanering och infrastrukturplanering går hand i hand.

### Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

Annan typ av infrastruktur som beaktas inom Startplanen innefattar framför allt olika typer av tekniska anläggningar och samhällsviktiga funktioner.

Samhällsviktiga verksamheter kan vara större tekniska anläggningar som kraft- och avfallsanläggningar, anläggningar för sjukhus eller polis, eller utrymmen för kollektivtrafiken. De är ofta av den karaktären att de kräver särskild omsorg i val av placering, med hänsyn till logistik och störningar. Dessa projekt ger inte alltid hög måluppfyllelse utifrån de kvantifierbara målen, däremot är de avgörande för att staden och regionen ska kunna fungera och utvecklas. Bedömningen av behov baseras framför allt på underlag från berörda kommunala bolag och förvaltningar.

### Sverigeförhandlingen

Som en del av Sverigeförhandlingen tecknades och beslutades år 2017 en överenskommelse mellan Västra Götalandsregionen, Göteborgs Stad och svenska staten. Överenskommelsen innefattar statlig medfinansiering av kollektivtrafik- och cykelobjekt om kommunen i gengäld bygger bostäder. Till varje objekt finns ett visst antal bostäder kopplat till ett influensområde (totalt cirka 46 000 bostäder). Bostäderna ska uppföras fram till 2035. För att hålla takten avseende kommunens åtaganden inom Sverigeförhandlingen behöver ca 1400-1500 bostäder årligen planstartas inom förhandlingens influensområde.

#### Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen har regeringens uppdrag att möjliggöra genomförande av höghastighetsjärnväg från Stockholm till Göteborg samt att öka kollektivtrafiken, cykelmöjligheter och att öka bostadsbyggandet i våra tre storstäder.

## OFFENTLIGA FRIYTOR

Att planera för och säkerställa tillräckligt stora parker och andra offentliga platser av hög kvalitet och i goda lägen för både befintlig och föreslagen bebyggelse är en förutsättning för en jämlik, variationsrik och hållbar stad där såväl stadens invånare som besökare har möjligheter att mötas, leva och uppleva samt återhämta sig i en god gestaltad livsmiljö. Planering för nya parker och naturområden är även en viktig del i att nå Göteborgs grönplans mål om Göteborg som en nära, sammanhållen och robust stad där en variation av naturtyper och gröna samband skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald.

När fler människor bor och vistas i Göteborg bidrar detta till ett högre besöksstryck och ökat slitage på stadens offentliga platser om nya ytor inte samtidigt tillskapas. I den redan byggda, förhållandevis täta staden behöver kompletteringar med bostäder och verksamheter göras med stor omsorg. Där det

inte finns förutsättningar för att tillskapa ny allmän plats behöver befintliga offentliga friytor särskilt värnas och utvecklas. När så inte är möjligt kan andelen offentlig plats bli dimensionerande för hur mycket staden kan växa.

I stora stadsomvandlingsområden som Lindholmen, Frihamnen och Gullbergsvass, där befintliga parker och naturområden i stort sett saknas, är det nödvändigt att tillskapa helt ny grönstruktur. Program och planer behöver säkerställa parker, platsbildningar och andra offentliga friytor av olika storlek och innehåll i lägen med god tillgänglighet och hög grad av offentlighet. Program är särskilt viktiga för att kunna säkerställa grönstrukturen, då det är en struktur som oftast inte kan lösas inom ett enskilt detaljplaneområde utan måste hanteras i ett större sammanhang. Gröna och blå stråk och kopplingar kan bidra till en större finmaskighet som gör det enklare och mer tillgängligt att gå och cykla. Stråken kan med fördel koppla samman och integrera viktiga offentliga platser och andra målpunkter. För tillgången till de blå strukturerna är det viktigt att säkerställa goda möjligheter för stadens invånare att möta vattnet och röra sig längs med kusten, älven, kanalerna och åarna.

Större centralt belägna stadsparker planeras och uppförs för närvarande i Frihamnen, i form av Jubileumsparken, och på lite längre sikt även i Gullbergsvass.

## ÄLVSTADEN

Vision Älvstaden ligger till grund för all stadsutveckling inom Älvstaden. Utöver visionen så har en färdplan för planeringsarbete och genomförande inom Älvstaden tagits fram varje år. Färdplanen för 2020 återremitterades av kommunstyrelsen med uppdrag till fastighetskontoret att göra en översyn av exploateringsekonomin för Älvstaden som helhet, vilket gjordes under hösten 2020. Sedan återremissen har alla program och detaljplaner i Frihamnen och Lindholmen legat vilande i avvaktan på den ekonomiska översynen. I början av 2022 togs den ekonomiska åtgärdsplanen i kommunfullmäktige och därefter har planarbetet återupptagits på Lindholmen medan arbetet på Frihamnen fortsatt legat vilande på grund av prioriteringar mellan övriga stora projekt i staden. Planarbetet i Frihamnen väntas återupptas i början av 2024.

## MARKANVISNING

Markanvisningar lämnas ofta innan ett detaljplanearbete påbörjas, men kan också lämnas under planarbetets gång eller först efter det att en detaljplan är antagen. Arbetet med markanvisningar är ett viktigt verktyg för stadens arbete med stadsutveckling och hänger därför samman med startplanens inriktning och innehåll.

I Göteborgs stad är det fastighetsnämnden som har ansvaret för stadens mark- och bostadspolitiska uppgifter. Nämnden utövar också den formella ägarrollen till stadens fastigheter, samt ansvarar för stadens exploateringsverksamhet. En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB och andra kommunala bolag. Både fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB lämnar markanvisningar. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under

viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

## PLANPROGRAM

Ett planprogram ska verka detaljplaneförberedande och hantera ett områdes långsiktiga utveckling de närmaste 10-20 åren. Inom planprogrammet hanteras övergripande frågor som sen förtydligas och säkerställs i respektive detaljplan. Programmen säkerställer övergripande strukturella samband, gemensamma friytor och behov och är en förutsättning för att det ska gå att starta detaljplaner i de aktuella områdena. Programmen är också en förutsättning för att klargöra finansiering av övergripande kostnader som inte kan hanteras i den enskilda detaljplanen.

Det är också genom program eller liknande detaljplaneförberedande planering som de större volymerna, både vad gäller bostäder som annan stadsutveckling, kan tas fram på bästa sätt.

## EKONOMI

I arbetet med Startplan 2023 har startplanens exploaterings- och investeringsekonomi analyserats. De ekonomiska analyserna delas in i två kategorier, exploateringsekonomi och investeringsekonomi.

Exploateringsekonomi är inkomster och utgifter med direkt koppling till ett exploateringsprojekt, t.ex. intäkter från markförsäljning och exploateringsbidrag samt utgifter för utbyggnad av allmän plats. Investeringsekonomi är kommunala grundinvesteringar för att förse staden med grundläggande infrastruktur samt investeringar i övriga anläggningar och lokaler för kommunal service.

Utöver exploateringsekonomi har även investeringsekonomi analyserats i syfte att ge en indikation inför beslut om startplan. Beslut om eventuella investeringar fattas fristående från startplan.

De samhällsekonomiska effekterna av de projekt som kommer med i startplanen är svåra att bedöma och det ingår inte heller i uppdraget med startplanen att göra den bedömningen. Det kan dock konstateras att projekten i senare skede medför en mängd arbetstillfällen i byggfasen och dessutom när det är färdigbyggt skapar andra bestående värden. Genom en strategisk stadsutveckling med hållbara livsmiljöer skapas värden för såväl boende som arbetande och näringslivet i stort, vilket bidrar till Göteborgs attraktivitet. Med fler som kan bo och verka i Göteborg skapas också mer skatteintäkter till kommunen. Samtidigt ökar kostnaden för kommunen med investeringar för de behov som uppstår i form av kommunal service och infrastruktur.

### Exploateringsekonomi

Fastighetsnämnden har ett övergripande ansvar för stadens exploateringsekonomi. Inom ramen för startplanearbetet innebär detta att

projekt behöver prioriteras utifrån dess ekonomiska förutsättningar i linje med de mål och inriktningar som beslutats.

Fastighetskontoret har analyserat exploateringsekonomin i de projekt som finns med i Startplan 2023 utifrån det underlag som tagits fram i tidigare projektutvecklingar och planeringsförberedande arbeten på kommunens mark.

Även projekt på privat mark har analyserats, detta för att kunna presentera en mer heltäckande bild av ekonomin i de projekt som startplanen omfattar

För projekt innehållandes uteslutande kommunal service, så som skola och förskola bedöms kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Kostnader som avser lokalerna räknas inte in i exploateringsekonomin medan allmän platsutbyggnad gör det.

Flertalet av projekten på kommunal mark som innehåller bostäder bedöms generera ett positivt resultat, detta på grund av att projekten ligger i geografier med relativt höga markvärden. Ett fåtal projekt med bostadsinnehåll på kommunal mark bedöms generera ett negativt resultat, detta med anledning av att de ligger i geografier med svagare markvärden. Startplanen innehåller även flera projekt på kommunal mark som är rena investeringsprojekt, det vill säga projekt som enbart innehåller kommunal service samt utbyggnad av allmän plats. Dessa projekt genererar alltid ett negativt resultat då de inte ger några inkomster i form av markförsäljning. Utgifterna i dessa investeringsprojekt består av utbyggnad av allmän plats och är i de allra flesta fall små i förhållande till inkomsterna i de övriga projekten på kommunal mark.

Cirka hälften av projekten på privat mark bedöms ha full kostnadstäckning genom uttag av exploateringsbidrag. Det finns dock ett par stora projekt som har låg kostnadstäckningsgrad. Den låga kostnadstäckningsgraden i dessa projekt beror på svårigheter att ta ut exploateringsbidrag med anledning av relativt låga markvärden och stora investeringar i allmänna anläggningar.

Den samlade ekonomiska bedömningen för exploateringsekonomin i 2023 års startplan visade september 2022 ett överskott. Det råder dock osäkerheter i omvärlden och på fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, den höga inflationstakten, ränteläget och ökande byggkostnader är omvärldsfaktorer som bedöms få negativ påverkan på fastighetsmarknaden och i förlängning kommunens exploateringsekonomi. Det finns därmed en risk att exploateringsekonomin i startplan 2023 hamnar i underskott.

Analysen av startplanens exploateringsekonomi ska ses som en indikation inför beslut om startplan. Målsättningar avseende projektekonomi och den sammantagna exploateringsekonomin sätts utanför startplanarbetets ramar. Med hänsyn till underlaget som finns att tillgå, och var i planeringsprocessen startplanarbetet bedrivs kan analysen inte heller användas i prognossyfte.

## Investeringsekonomi

Utöver exploateringsekonomi har även investeringsekonomi analyserats, men mer översiktligt. Till skillnad från analysen av exploateringsekonomin som bedömer balansen mellan intäkter och utgifter för kommunen bedömer analysen

av investeringsekonomi den totala omfattningen av kommunala investeringar i de projekt som startplanen innehåller.

Flertalet projekt i startplanen ger upphov till investeringar i kommunal service och infrastruktur som inte belastar exploateringsekonomi. Det handlar exempelvis om utbyggnad av skolor, förskolor och bostäder med särskild service. Även grundinvesteringar i kommunaltekniska anläggningar såsom stadsdelsparker, större vatten- och avloppsanläggningar samt åtgärder i det övergripande vägnätet innefattas. Dessa investeringar finansieras via investeringsmedel och beslut om eventuella investeringar fattas fristående från startplanen och exploateringsverksamheten.

### Infrastruktur trafik

För att klara av att staden växer behöver Göteborg ställa om till ett mer hållbart resande. Detta erfordrar stora investeringsvolym. Trafiknämndens investeringsplan omfattar cirka 2-3 miljarder kronor/år. Många åtgärder kan genomföras inom gällande detaljplaner, men en del infrastrukturprojekt kräver ny eller ändrad detaljplan.

I samband med arbetet med Startplan 2023 har några sådana trafikrelaterade infrastrukturprojekt i behov av detaljplanering identifierats, men då de är möjliga att påbörja senare och därmed inte tidskritiska samt att behovet av bostäder bedömts som mer angeläget, har de inte prioriterats i förslaget till Startplan 2023.

### Vatten och avlopp

I Startplan 2023 har kommunens ökande kostnader för VA-utbyggnad samt större risker för omfattande investeringar för skyfallsåtgärder fortsatt lyfts fram i diskussionerna för prioritering av detaljplaner, genom kretslopp och vattens medverkan i arbetet med startplanen. I detta avsnitt redogörs övergripande för kretslopp och vattens verksamhet samt den påverkan på VA-utbyggnad som beaktats i prioriteringsarbetet för startplanen.

Kommunens vatten och avlopp (VA), är en så kallad taxefinansierad verksamhet. Det betyder att alla kostnader för VA-verksamheten ska täckas av VA-taxan, inte med skattepengar. VA-taxan regleras varje år och beslutas av kommunfullmäktige. Den gäller för alla som ansluter sig till den allmänna VA-anläggningen och är oberoende av vart i kommunen som fastigheten är belägen. Taxan är uppdelad i anläggningsavgifter och brukningsavgifter.

Anläggningsavgiften är den del som ska finansiera kretslopp och vattens kostnader för att bygga ut ledningsnätet vilket ska kunna försörja nybyggnation med VA-tjänster. Brukningsavgiften är en rörlig avgift vilken baseras på hur mycket vatten som verkligen används i en fastighet.

Ju längre bort från det befintliga VA-ledningsnätet och större distributionsnätet exploatering sker, desto större investeringskostnader för VA-kollektivet. Planer som tas med i startplanen i ytterstadsområden genererar ofta stora tröskelinvesteringar för VA-kollektivet. Med tröskelinvesteringar menas kostnaden för utbyggnad av VA-anläggning mellan befintligt ledningsnät och

det nya området eller investeringar på befintliga VA-anläggningar som orsakas enbart av planen. Utöver tröskelinvesteringar har VA-kollektivet investeringar för det lokala ledningsnätet inom detaljplaneområdet.

## Skyfall

Vid normala regn hanteras regnvolymen genom avledning till dagvattensystem eller genom infiltration på gröna ytor. Vid extrema regn, skyfall, överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga vilket skapar marköversvämning. Regnvattnet flödar då längs marken och riskerar att skada bebyggelse och människor. För att hantera skyfallet utan allvarliga konsekvenser krävs att det finns tillräckligt med ytor som kan översvämmas på ett säkert sätt.

I *Tematiskt tillägg till översiktsplan-Översvämningsrisk, TTÖP*, presenteras mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sin planering. I planarbetet ska det säkerställas ny bebyggelse ska inte skadas vid skyfall, att byggnaders entréer är tillgängliga, att planområdet är framkomligt även vid ett skyfall, att översvämningssituationen inom eller utanför planen inte försämras och att strukturplanerna beaktas.

Hantering av skyfall är både kommunens och den enskilda fastighetsägarens ansvar. Kommunen har vid planläggning ett ansvar för skyfallsarbete enligt *Plan- och Bygglagen (PBL)* och ska i detta arbete ta hänsyn till klimataspekter och skyfallsåtgärder för att möjliggöra nya detaljplaner. Finansiering av skyfallsåtgärder bestäms genom stadens finansieringsmodell, som beskriver när skyfallsåtgärden ska finansieras med skattemedel respektive med exploateringsbidrag.

## KVANTITATIVA KRITERIER

Inför arbetet med startplanen tas varje år fram styrande kvantitativa kriterier vilka normalt sett hanterats på förvaltningsnivå. Inför arbetet med Startplan 2023 föreslogs att byggnadsnämnden skulle ta beslut om dessa för att i ett tidigt skede få en tydligare politisk inriktning och förankring av arbetet. Kriterierna är en avvägning mellan de behov som finns och de politiska målen.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-15 att följande kvantitativa kriterier ska styra innehållet i startplaneportföljen:

- 3000 bostäder totalt
  - Varav 10 enheter friliggande BmSS
  - Varav 300 studentbostäder
  - Varav 1000 småhus
- Verksamheter
  - 250 000 kvm verksamhetsyta med inriktning logistik/industri

## RAMPLAN

I arbetet med att ta fram startplanen för 2023 har kriterierna kompletterats med en ramplan, vilken är en förtydligande inriktning för prioriteringsarbetet. Ramplanen har fungerat som ett mellansteg mellan beslutet om kriterierna och den slutliga startplanen och är en precisering som styr och underlättar prioriteringen vid framtagande av Startplan 2023 utan att i detalj styra vilka planprojekt som ska ingå. Några enstaka projekt specificerades dock redan i Ramplanen och då utifrån att det är samhällsnyttiga planprojekt eller andra planprojekt som bedömdes ha hög prioritet. Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-21 om följande inriktning för Startplan 2023:

### 1. Övergripande fokus – inriktning allmänt

- Planprojekten i startplanen ska vara startklara.
- Startplanen ska utgå från pågående planering i förhållande till planeringskedjan ÖP-FÖP-Program-DP och styra utifrån stadens önskade utbyggnadsordning och utbyggnadsstrategier.
- Startplanen bör innehålla sammanlagt 3000 bostäder, varav minst 1000 ska vara småhus.
- Planprojekt med samhällsviktiga funktioner ska prioriteras.
- Planprojekt som skapar förutsättningar för önskad stadsutveckling ska prioriteras.
- Planprojekt som ligger i linje med stadens strategier kring klimatmål och hållbar stadsutveckling ska prioriteras.
- Planprojekten i startplanen ska sammantaget ha en exploateringsekonomi i balans.
- Utöver de planprojekt som bemannas gemensamt inom staden bör startplanen även innehålla ett antal planprojekt som stadsbyggnadskontoret i huvudsak kan ta fram på egen hand, s.k. uppdragsplaner.
- Planprojekt där vi har flera planbesked som ligger nära eller i direkt anslutning till varandra och som tillsammans ger god måluppfyllelse bör prioriteras.

### 2. Geografiskt eller tematiskt fokus

- Särskilt fokus ska läggas på Jämlikt Göteborg och behovet av åtgärder i utsatta områden.
- När det gäller näringslivets behov ska planprojekt med särskilt fokus på industri och logistik prioriteras.
- Planprojekt som innehåller kommunal service i områden som idag har ett underskott eller dålig balans på kommunal service ska prioriteras.

### 3. Särskilda projekt (specificerade)

- Dnr 21/0917 Planbesked för verksamheter vid Lillhagsvägen (Skogome 2:2 m fl) inom stadsdelen Skogome (utökning av Skogomeanstalten)



- Dnr 21/1138 Planbesked för bostäder vid Lemmingvallen (Utby 753:325 mfl) inom stadsdelen Utby (småhus, BmSS)
- Dnr 18/0857 Planbesked för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie brygga (Majorna 165:2 m.fl.) inom stadsdelen Majorna (bostäder, grundskola (privat regi))
- 21/0549 Planbesked för förskola vid Stjärnbildsgatan (Bergsjön 50:1 mfl) inom stadsdelen Bergsjön (förskola)

# DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS

Startplanen för 2023 styr mot att planeringen som staden bedriver ska gå i linje med stadens strategier och mål samt de kriterier för startplanen som presenterades i del 1 av rapporten. I del 2 redovisas och analyseras de planprojekt som har valts ut till Startplan 2023 i relation till dessa mål samt kriterier för måluppfyllelse. Inledningsvis presenteras startplanens innehåll i form av ärendetyper samt vad detta innebär för stadens resurser till planering för de berörda förvaltningarna. Detta följs av beskrivning av stadsbyggnadskontorets process för urval bland positiva planbesked. Därefter analyseras de utvalda projektens innehåll och måluppfyllelse samt de övergripande konsekvenserna. Startplan 2023 bedöms resultera i.

## Innehåll i specificerade projekt i korthet:

2864 bostäder

350 studentbostäder

682 småhus

Ca 40 förskoleavdelningar

Ca 55 lägenheter i friliggande BmSS

Ca 120 000 kvm BTA verksamheter, handel och kontor.

## Startplanens ärendetyper och stadens resurser till planering

Planärendenas innehåll och komplexitet i relation till tillgängliga resurser inom de planerande förvaltningarna styr hur många projekt som kan ingå i startplanen. Startplan 2023 omfattar totalt 37 detaljplaner, varav 35 specificerade och 2 ospecificerade, samt 1 planprogram. Preliminärt kommer 25 av de 37 detaljplanerna att kräva resurser av samtliga planerande förvaltningar och förutsättningarna för att kunna genomföra dessa bedöms som goda. Därutöver tillkommer 12 enklare detaljplaner, samtliga specificerade, där stadsbyggnadskontoret har resurser att leda arbetet med endast konsultation och remiss från övriga förvaltningar.

Under 2022 prioriterades politiskt ett antal projekt vid sidan av startplanen. Detta har påverkat framdriften av pågående projekt och möjligheten att starta nya projekt från Startplan 2022. Följdeffekten är att ungefär en tredjedel av projekten i Startplan 2022 flyttas över till Startplan 2023, samt att många projekt startas sent under 2022 vilket påverkar de resurser som finns tillgängliga 2023. Trafikkontoret och fastighetskontoret har med utgångspunkt i ovanstående resonemang gjort bedömningen att de har resurser att starta 25 detaljplaner 2023, vilket är 10 färre än föregående år.

En stor utmaning för förvaltningarna är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingskedan. Detta skapar resursbrist när det gäller specialiststöd som behövs i projekten. Det kommer krävas mycket arbete inom detaljplanerna, tex för att uppnå trafikstrategins mål kring färdmedelsfördelningen till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten gör ingen detaljerad bedömning i startplanarbetet av varje enskild plan, men förvaltningarna

bedöms ha resurser att bemanna de projekt som föreslås i Startplan 2023. För park- och naturförvaltningen är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingskedan en resursutmaning och det kan medföra att förvaltningens deltagande i vissa planer endast sker i remisskedet, vilket kan leda till att svåra frågor och målkonflikter identifieras sent i processen. Kretslopp och vatten gör liknande bedömning men räknar med att kunna resurssätta i erforderlig utsträckning.

Det måste tilläggas att bedömningarna av tillgängliga resurser är gjord utifrån nuvarande förvaltningar och efter årsskiftet så träder en ny organisation i kraft för stadsutvecklingsområdet med nya förvaltningar. Det finns därmed osäkerheter i denna bedömning.

Nya större etableringar är svåra att förutse och har dessutom behov av korta ledtider. Dessa får generellt hanteras utanför startplanen och det får tillskapas planeringsresurser eller göras omprioriteringar för detta då behov uppstår.

En majoritet av planärenden i Startplan 2023 utgörs av detaljplaner med ett varierat innehåll av bostäder, handel, kontor, verksamheter och kommunal service. En del av planprojekten är mindre ändringar, men som ger större effekter då de öppnar upp mark eller skapar möjligheter för större detaljplaner. Det kan handla om anläggningar eller åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra stadens utbyggnad och funktion.

Startplanens ärendelista består övergripande av:

- Specificerade planbesked som fått positivt beslut och har legat på stadsbyggnadskontorets väntelista.
- Ospecifierade planprojekt som på olika sätt bidrar till startplanens måluppfyllelse men där det ännu inte fattats ett positivt beslut om planbesked.

För att öka effektiviteten i ärendehantering har planbesked som ligger intill varandra geografiskt slagits samman till en detaljplan. På så sätt kan vi hantera fler planbesked med samma resurser.

ÖVERGRIPANDE SAMMANSTÄLLNING ÄRENDEN I STARTPLAN 2023		
ÄRENDETYP	ANTAL	KOMMENTAR
Specificerade detaljplaner, positiva planbesked från väntelista	35	Innefattar totalt 38 positiva planbesked från väntelistan. 12 st specificerade planbesked bedöms som enklare projekt och kräver mindre resurser.
Ospecifierade detaljplaner	2	
Planprogram	1	
TOTALT	37 detaljplaner och 1 planprogram	

## Kvantitativa kriterier

Utifrån de av byggnadsnämnden 2022-03-15 beslutade kvantitativa kriterierna ser måluppfyllelsen ut enligt följande för innehållet i startplanen:

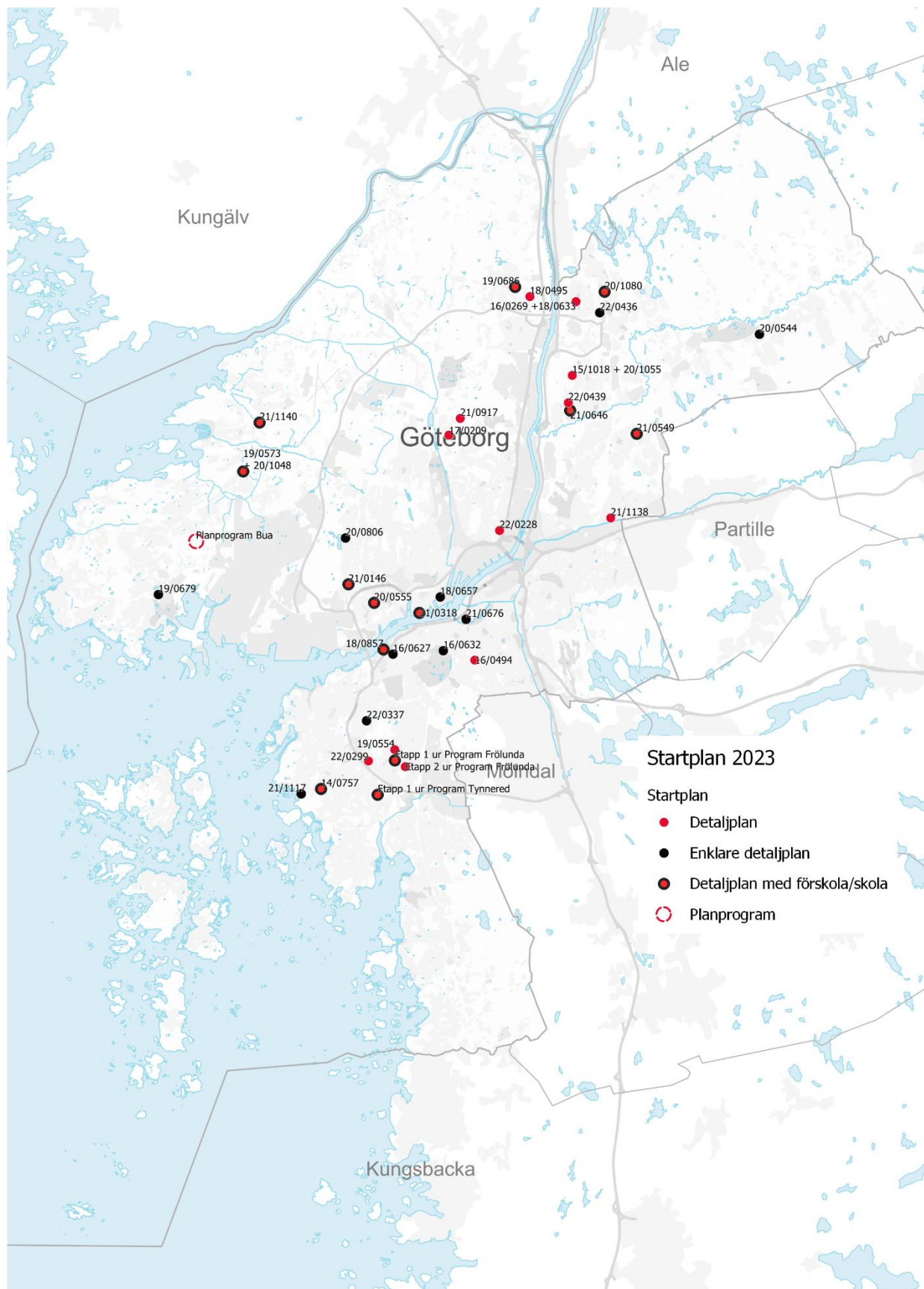
KRITERIER	MÅLUPPFYLLELSE STARTPLAN 2023
3000 bostäder totalt	3129 bostäder totalt
Varav 10 enheter friliggande BmSS	9 enheter friliggande BmSS
Varav 300 studentbostäder	350 studentbostäder
Varav 1000 småhus	887 småhus
250 000 kvm verksamheter logistik/industri	0 kvm verksamheter logistik/industri

## Urval bland positiva planbesked

Det har under senare år varit ett stort intresse av att bygga i Göteborg och det finns många planprojekt som har fått positiva beslut på sina planbesked och väntar på att få komma med i startplanen så att planarbetet kan påbörjas.

I förprovningen av en planansökan görs en prövning av hur väl ärendet stämmer överens med stadens strategier och mål i gällande översiktsplan, Trafikstrategi för en nära storstad, Grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad respektive i Strategi för utbyggnadsplanering. Det finns sammanlagt ca 100 positiva planbesked med startår 2023 eller tidigare som väntar på att påbörja detaljplanearbete. Utöver dessa finns det ca 55 positiva planbesked med uppskattat startår 2024-2026, samt några projekt som helt saknar startår.

Alla planärenden med positivt planbesked ingår i prioriteringsarbetet inför varje startplan. Att ärenden startas senare än uppskattat startår beror främst på att de väntar på andra pågående arbeten (till exempel program, åtgärdsvalsstudier) och/eller att de har för låg måluppfyllelse för att få plats i startplanen. Om detaljplaner tidigareläggs är det för de har ett särskilt innehåll som behövs för stadsutvecklingen.



**Karta 2. Samtliga specificerade projekt i Startplan 2023**

# INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT

I urvalsprocessen till arbetet med startplanen har varje planärende mätts mot de kriterier för urval som presenterats i del 1, med syfte att skapa en bra portfölj av ärenden som tillsammans styr mot stadens strategiska mål. I detta avsnitt redovisas planärendena inom det område för vilket de bidrar till startplanens måluppfyllelse för respektive kriterium.

Notera att vissa planärenden återkommer under flera rubriker då de med sitt innehåll har träff på flera målområden eller kriterier.

## JÄMLIK STAD

I detta avsnitt för Jämlik stad presenteras några exempel på detaljplaner i startplanen för 2023 som kan göra skillnad för ökad jämlikhet i Göteborg (i del 1 beskrivs innehållet i Göteborgs program för Jämlik stad och vad det innebär för startplanen). Dessa detaljplaner redovisas även översiktligt i projektlistan som följer efter avsnittet.

### Nordöstra Göteborg

I årets startplan föreslås fyra detaljplaner i nordöstra Göteborg som tydligt svarar mot det som efterfrågas i stadens arbete med en mer jämlik stad.

I Hjällbo centrum föreslås två detaljplaner, där den första föreslår ca 560 bostäder, varav 200 studentbostäder, nära handel och service. Planen innehåller även förskola och ett nytt bibliotek som bidrar till Hjällbo centrum som mötesplats. Den andra planen föreslår 130 småhus på parkering och trafikytor. Trafikmiljön byggs om för att skapa en mer sammanhållen bebyggelse och tillskottet bidrar till en ökad blandning i tyngdpunkten och med närhet till kollektivtrafik

I Rannebergen föreslås en detaljplan med sammanlagt 230 bostäder, varav ca 130 småhus. Genom att komplettera med bostadsbebyggelse på platsen stärks kopplingarna mellan Rannebergen, Lövgärdet och Angereds centrum, vilket kan öka den upplevda tryggheten i området.

I anslutning till Gårdstens centrum föreslås en detaljplan med 76 bostäder i flerbostadshus och en utbyggnad av Finska folkhögskolan.

### Frölunda

Inom ramen för de planprogram som pågår för Tynnered respektive Frölunda finns tre detaljplaner i startplanen för 2023. En större bredd av bostadsutbud och storlekar med en mer sammanhållen bebyggelse förväntas bli resultatet på helhetsnivå.

En detaljplan med grundskola på Marconigatan/Norra Dragspelsgatan kan bidra med samhällsservice i Frölunda.

En ny detaljplan på Ängåsplatå i Tynnered kan länka ihop östra och västra stadsdelen med nya bostäder och ny grundskola. Planen kan ge sammanlagt ca 230 bostäder varav 180 i form av småhus/radhus, 6 friliggande bostäder med särskild service.

På Gnistgatan föreslås en detaljplan med förskola, radhus och flerbostadshus.

### Biskopsgården

I startplanen föreslås tre detaljplaner i Biskopsgården och Länsmansgården. En detaljplan medför egentligen inte nya bostäder utan större byggrätt för att kunna bygga ut lägenheterna i flerbostadshus för att minska trångboddheten vid Godvädersgatan. Den andra detaljplanen innehåller 35 småhus i form av stadsradhus, kedjehus eller liknande samt en förskola vid Temperaturgatan. Ytterligare en plan för förskola vid Blåsvädersgatan, att utvecklas till fler avdelningar. Samtliga föreslagna detaljplaner bidrar med en större bredd av bostadsstorlekar och bostadsutbud och svarar på bristen av förskolor i området.

### Övriga delar av Göteborg

I arbetet med Jämlikt Göteborg eftersträvas att bryta ett ensidigt bostadsutbud i utpekade områden. Förslaget till Startplan 2023 innehåller dock planer som inte bidrar till detta arbete då målet om att tillskapa småhus i Ytterstaden inte fullt ut går i takt med att skapa ett bredare bostadsutbud, då det istället förstärker en ensidig boendeform i vissa områden. Detta gäller i detaljplaner i Björlanda och Gerrebacka.

PROJEKTLISTA: DETALJPLANER JÄMLIK STAD		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Nordöstra Göteborg	Hjällboplatsen (0646/21) Bergsgårdsgärdet/Bondegärdet (0439/22) Rannebergsvägen (1080/20) Gårdsten 45:1 (0269/16) + Finska folkhögskolan (0633/18)	
Frölunda	Ettapp 1 Program Frölunda (0623/14) Ettapp 2 Program Frölunda (0937/20) Ettapp 1 ur Program Tynnered (0836/20)	
Biskopsgården	Godvädersgatan (0806/20) Blåsvädersgatan (0146/21)	Ospec Biskopsgården

## KOMMUNAL SERVICE

Planprojekten i Startplan 2023 möter målen att skola och förskola ska vara i balans med den mängd bostäder som tillförs och motsvarar stadens prioriteringar av var dessa behöver tillkomma. Det finns dock fortsatt ett långsiktigt behov av att komplettera med ännu mer förskole- och skolplatser, enligt stadsledningskontorets bedömning. För kommande år kvarstår utmaningen att säkerställa planering för framför allt förskolor i de stadsområden där behoven är fortsatt höga samt att ersätta förskolor med tidsbegränsade bygglov.

Sju specificerade planprojekt i Startplan 2023 förväntas innehålla skolor. De är lokaliserade i Björlanda, Kyrkbyn, Lindholmen, Frölunda, Tynnered samt Majorna (Carnegie brygga, privat regi). Utöver de specificerade projekten finns en ospecificerad detaljplan i Biskopsgården som förväntas innehålla en skola.

Åtminstone åtta av de specificerade planprojekten förväntas innehålla förskolor. Utöver det förväntas ytterligare förskolor tillkomma i de två ospecificerade detaljplanerna. Projektutveckling pågår för förskola på Kummingatan och förväntas kunna ingå i detaljplanen för Rannebergsvägen. Sammanlagt innehåller Startplan 2023 ca 60 förskoleavdelningar.

Startplan 2023 innehåller nio friliggande BmSS fördelade på nio planprojekt. Målet på tio enheter uppnås därmed inte fullt. Eventuellt kan det dock finnas utrymme för ytterligare friliggande BmSS i något eller några av de specificerade planprojekten vilket får utredas i detaljplanarbetet. Fortsatt krävs ytterligare insatser under 2023 och framåt för att identifiera lämpliga platser och besluta om dessa i planbesked, för att därefter kunna starta detaljplaner under kommande år. Strategin är framåt att de småhusområden som byggs ska kunna innehålla en viss andel friliggande BmSS och på så vis kan staden långsiktigt komma ifatt.

Det är av stor vikt att arbetet med att projektutveckla och ansöka om planbesked fortskrider med fokus på de områden där det nu saknas förskolor och skolor eller där det råder brist på platser och där det i Startplanen 2023 föreslås nya bostäder. Här behövs det gemensamt fokus och gemensamma insatser inom staden för att komma i fas med detta tills de nya bostadsområdena är utbyggda och behovet av förskole- och skolplatser finns konkret.

Sammantaget är det ett stort fokus på kommunal service i Startplan 2023. En stor andel av projekten innehåller någon form av kommunal service, antingen som en del utav ett större planprojekt eller som ett helt eget planprojekt.



PROJEKTLISTA: KOMMUNAL SERVICE		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Förskolor/ skolor	Etapp 1 Program Frölunda (0623/14)	Ospec Kommunal service
	Etapp 2 Program Frölunda (0937/20)	Ospec Biskopsgården
	Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20)	
	Hjällboplatsen (0646/21)	
	Skattegårdsvägen (0757/14)	
	Blåsvädersgatan (0146/21)	
	Stjärnbildsgatan (0549/21)	
	Stora Mysternavägen (0686/19)	
	Kongahällavägen (0573/19)	
	Londongatan (0555/20)	
	Plejadgatan (0318/21)	
	Björlandagården (1140/21)	
	Rannebergsvägen/Kummingatan (1080/20)	
Friliggande BmSS	Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20)	
	Etapp 2 ur Program Frölunda (0937/20)	
	Blixtgatan (1018/15)	
	Ingebäcksvägen (0495/18)	
	Skattegårdsvägen (0757/14)	
	Stora Mysternavägen (0686/19)	
	Gårdhemsvägen (0544/20)	
	Södra Fiskebäcksvägen (1117/21)	
	Lemmingvallen (1138/21)	

## BOSTÄDER

Startplan 2023 har ett bostadsinnehåll på ca 3129 bostäder. Därmed nås uppsatt mål att Startplan 2023 ska omfatta minst 3000 bostäder. Eftersom pågående produktion är så stor och alla analyser tyder på att vi även med ännu färre planstarter kommer att klara målet om färdigställda bostäder under en längre tid bedöms detta mål vara hanterbart. Även att fokus ligger på småhus (som ger färre bostäder per detaljplan) har påverkat detta.

Målet om en större andel småhus har för 2023 höjts från tidigare 700 till 1000. Startplan 2023 innehåller ca 887 småhus/radhus, varav 515 är på kommunal mark. De småhusprojekt som finns i väntelistan (utöver de som föreslås i startplanen) bedöms antingen vara av för liten volym eller inte startklara. Skulle det i startplanen tagits med ytterligare småhusprojekt bara för att klara målet om 1000 småhus hade detta inneburet ett flertal detaljplaner som fått stor påverkan på måluppfyllelsen i övrigt genom att andra mer angelägna projekt hade fått prioriteras bort. Den nu föreslagna andelen innebär ändå historiskt sett en märkbar ökning av antalet småhus.

Startplanen innehåller ca 350 studentbostäder. Studentbostäder kan utöver det ingå i övriga bostadsplaner, men är inte uttalat och därmed inte inräknat. Med föreslaget innehåll i Startplan 2023 bedöms målet för 2022 uppnås såväl som behovet för det långsiktiga målet om 7000+ till år 2026.

PROJEKTLISTA: BOSTÄDER		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Småhus/radhus	Stora Mysternavägen (0686/19) Rannebergsvägen (1080/20) Etapp 2 Program Frölunda (0937/20) Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20) Skattegårdsvägen (0757/14) Lemmingvallen (1138/21) Gamla Lillebyvägen (1048/20) Gamla Tingstadsgatan (0228/22) Bergsgårdsgärdet (0439/22)	Ospec Biskopsgården
Studentbostäder	Hjällboplatsen (0646/21) Guldheden 8:11 (0494/16) Gamla Tingstadsgatan (0228/22)	
Övriga bostäder	Hjällboplatsen (0646/21) Musikvägen (0554/19) Rannebergsvägen (1080/20) Etapp 2 Program Frölunda (0937/20) Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20) Gamla Tingstadsgatan (0228/22) Lergöksgatan (0299/22) Carnegie brygga (0857/18) Lillhagsparken (0209/17) Flygfältsgatan (0679/19) Gårdsten 45:1 (0269/16) Kongahällavägen (0573/19) Olivedal 6:36 (0632/16) Majorna 146:23 (0627/16)	

## NÄRINGS LIV, HANDEL OCH KONTOR

### Handel och kontor

Flera av de planbesked som ligger med i Startplan 2023 möjliggör både bostäder, handel och kontor i blandad stadsbebyggelse. Startplanen har prioriterat planer med verksamheter i blandstadsmiljöer (bland annat Guldheden 8:1 och Rosenlundsgatan), vilket bedöms som hållbara lägen för blandstad.

Statistik över ytor för verksamheter i blandstadsmiljöer är inte helt tillförlitliga i tidiga planeringsskedet. Men det verksamhetstillskott som ingår i startplanen bedöms ändå ha rimligt god träffbild utifrån såväl volym som placering.

Coronapandemin har lett till att intresset för nya kontorskoncept har ökat, med mindre och mer flexibla kontorsytor. Startplanen innehåller relativt lite kontorsyta, men det är också i flera projekt där användningen kan bli flexibel. Antalet kvadratmeter kontor bedöms sammantaget i redan pågående planering vara mer än tillräckligt för det årliga behovet och därför kan det finnas anledning att beakta detta till kommande års startplan.

### Industri och logistik

Startplanen innehåller inga planprojekt med nya verksamhets-/logistikytor. Ytor för ytkrävande eller störande verksamheter och logistik är högt prioriterade i staden även om det saknas i år, detta beroende på att det tidigare år startats flera stora projekt (bland annat Säve flygplats och logistikanläggning i Låssby, verksamheter vid Pressvägen, verksamheter vid Gamla Sörredsvägen, verksamheter vid Norra Stenebyvägen) som kommer att leda till att efterfrågan bedöms kunna bli tillgodosedd över tid. Behovet av ytor för småindustri av olika slag bedöms däremot inte vara tillgodosett i pågående planering och behöver särskilt beaktas och prioriteras i kommande års startplaner.

## TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

### Trafik och infrastruktur

De flesta planprojekten i förslaget till Startplan 2023 ligger inom Centrala Göteborg och Mellanstaden, vilket går i linje med stadens antagna styrdokument. Ett antal detaljplaner i startplanen ligger utanför detta, bland annat i närområdet runt Skra bro och Kärra. Deras placering i staden innebär en extra utmaning i att klara mål om ett ökat hållbart resande.

I Startplan 2023 finns inga detaljplaner med primär inriktning på infrastruktur, men flertalet av de föreslagna detaljplaneprojekten i startplanen kan ge följdeffekter att övergripande infrastruktur behöver utvecklas kommande år.

## Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

I Startplan 2023 möjliggörs samhällsviktiga verksamheter bland annat genom planprojekt för utökning av Skogomeanstalten samt en kraftvärmeanläggning i Angered. Utifrån resurser och tillgängliga projekt bedöms frågan hanteras med rimlig måluppfyllelse.

PROJEKTLISTA: PROJEKT FÖR INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER		
INNEHÅLL DETALJPLAN	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur	Lillhagsvägen (0917/21) Rävebergsvägen (0436/22)	

## Sverigeförhandlingen

De specificerade projekt i Startplan 2023 vilka är lokaliserade inom det område som pekats ut för Sverigeförhandlingen redovisas i karta 3. Detta innefattar totalt 19 detaljplaner varav 10 med bostadsinnehåll. Dessa innehåller 1365 bostäder tillsammans, vilket är nära målet men bedöms ligga strax under den takt som vi egentligen behöver hålla med bostäder inom Sverigeförhandlingen (1400-1500 bostäder/år).

PROJEKTLISTA: PROJEKT INOM SVERIGEFÖRHANDLINGENS INFLUENSOMRÅDE MED BOSTAD SINNEHÅLL		
INNEHÅLL DETALJPLAN	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Bostäder inom Sverigeförhandlingen	Guldheden 8:11 (0494/16) Majorna 146:23 (0627/16) Olivedal 6:36 (0632/16) Lillhagsparken (0209/17) Carnegie brygga (0857/18) Musikvägen (0554/19) Gamla Tingstadsgatan (0228/22) Lergöksgatan (0299/22) Etapp 2 Program Frölunda (0937/20)	Ospec Biskopsgården



**Karta 3. Specificerade projekt i Startplan 2023 i relation till Sverigeförhandlingen**

## ÄLVSTADEN

I samband med att planarbetet återupptagits på Lindholmen kommer behovet av Detaljplan för Elin Svenssonsgata flyttas över från startplanen 2022 till 2023 och innebär en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av skola inom Lindholmen. Utöver detta finns en detaljplan för skola vid Plejadgatan (Santosskolan) med i startplanen.

I startplan för 2023 finns inte resursmässigt utrymme för någon ospecificerad detaljplan för Älvstaden, något som har visat sig finnas behov av de senaste åren. Detta kan innebära en begränsning i att möta behovet av mindre ändringar som upptäcks i det komplexa genomförandet av Älvstaden.

PROJEKTLISTA: ÄLVSTADEN		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Kommunal service	Plejadgatan (0318/21)	
Enklare åtgärder	Elin Svenssons gata (0657/18)	

## PLANPROGRAM

Till Startplan 2023 föreslås ett nytt planprogram starta, Bua i Torslanda. Inom det aktuella området har flera planbesked sökts på senare år och det är tydligt att det, när Tvärförbindelsen planeras och byggs ut genom området, finns potential för fler bostäder, såväl i småhus som i flerbostadshus. En utveckling av området behöver dock föregås av program för att skapa en övergripande struktur och utnyttja områdets utbyggnadspotential på bästa sätt.

Staden har utöver detta många pågående planprogram och det har de senaste åren varit ett strategiskt medvetet val att låta planeringsresurserna gå till att färdigställa dessa program som sedan kan leda till detaljplaner kommande år. För att säkerställa möjligheten till nya bostäder, särskilt med fokus på småhus, är det dock nödvändigt att det framöver startas fler program för att få större volymer.

I innehållet i Startplan 2023 kan konstateras att en betydande del kommer från just områden som har föregåtts av planprogram. Till exempel kommer nästan två tredjedelar av alla småhus från planprogram och nästan två tredjedelar av samtliga bostäder från områden som föregåtts av planprogram. Detta visar tydligt på vikten att fortsätta arbetet med planprogram som ett viktigt steg i planeringskedjan.

# ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER

## Förhållande till ÖP

Översiktsplanens strategier om att skapa en nära, sammanhållen och robust stad uppfylls delvis genom att planerna i startplanen bidrar till att tillskapa samhällsservice och ökat underlag för tyngdpunkterna genom förtätning av bostäder och verksamheter. De planer som tillkommer i Ytterstaden bidrar till måluppfyllelse för småhus men bidrar inte till att skapa ökad blandning i Ytterstaden. Måluppfyllelsen i förhållande till gällande översiktsplans geografiska inriktning är god. Ungefär 80 procent av alla bostäder och i föreslagna detaljplaner ligger i Mellanstaden och i Innerstaden. Inom dessa områden är tillgången till kollektivtrafik god vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

De planprojekt som innehåller förskolor eller skolor kommer fortsätta bidra till att komma ifatt det eftersatta behovet av utbildningslokaler i de områden som förtätas. Se planprojektens lokalisering på karta 1.

I översiktsplanen framgår det att nya parker ska tillskapas i stadsdelar och bostadsområden där stadsutveckling pågår och där trycket på redan befintliga parker och naturområden är stort.

I 13 av de planer som ligger med i startplan för 2023 som innehåller bostäder råder det brist på antingen stadsdelspark, bostadsnära park eller natur eller båda. Ingen av planerna innehåller i dagsläget förslag om att tillskapa park- och naturområden eller att detaljplanelägga redan befintliga, icke-planlagda naturområden.

Flera av planbeskeden ligger i gränstrakter i Ytterstaden och Utredningsområden enligt uppdelningen i översiktsplanen. För att i högre grad svara upp mot översiktsplanen skulle än fler planbesked i omvandlingsområden i Innerstaden och Mellanstaden prioriterats.



## Kommunal mark

Av de specificerade planprojekten berör 24 planer helt eller till betydande del kommunägd mark (inkl. AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB). För 4 av dessa har fastighetsnämnden lämnat markanvisningar (eller markreservationer) omfattande totalt ca 460 bostäder till olika byggaktörer. Anledningen till den betydligt lägre andelen markanvisade eller reserverade bostäder är att fastighetskontoret till skillnad från tidigare numer i första hand markanvisar efter positivt planbesked och då planen fått en plats i kommande års startplan. Flera av projekten på kommunal mark kommer att markanvisas innan eller i samband med planstart. I några fall kan det bli aktuellt att markanvisa sent i detaljplaneprocessen eller när planen antagits. Resterande planprojekt på kommunägd mark kommer inte att markanvisas då de är kommunala tomträtter, innefattar kommunal service eller ägs av kommunala bolag.

### Markanvisning

En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med staden om att köpa mark för att genomföra bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Fastighetsnämnden fattar beslut om att tilldela markanvisning. Till grund för beslut ligger kommunens riktlinjer för markanvisningar.

## Exploateringsekonomi

Totalt visar fastighetskontorets analys av exploateringsekonomi att förutsättningar finns för att projekten på kommunal mark, exklusive renodlade projekt för kommunal service, ska kunna generera ett visst exploateringsekonomiskt överskott. Osäkerheter i konjunktur och efterfrågan kan, om dessa inte hanteras inom ramen för exempelvis markanvisningsprocessen, komma att påverka den exploateringsekonomiska bedömningen. Den fördjupade analysen av de ekonomiska förutsättningarna har varit utifrån exploateringsekonomi i respektive projekt. Till detta ska noteras att det kommer mer kommunala investeringar övergripande.

## Vatten och avlopp

Majoriteten av planerna i Startplan 2023 är inom eller i närheten av Kretslopp och vattens verksamhetsområde, vilket innebär att planerna är i närheten av befintliga VA-ledningar. Det i sin tur innebär att stora tröskelinvesteringar för att bygga ut VA-ledningar till planerna har kunnat undvikas. Det ska dock noteras att det kan uppstå kostnader för VA-kollektivet för uppdimensionering eller reinvestering av befintliga ledningar då kapaciteten i ledningsnätet är analyserad på ett övergripande plan.

## Skyfall

Flera planprojekt i Startplan 2023 ligger i översvämningshotade områden varav några innefattar utpekade strukturplansåtgärder. Hänsyn måste tas till

översvämningssituationen och de utpekade åtgärderna vid planering av struktur och utformning i dessa planer, eftersom det kan komma att påverka både exploateringsgraden och generera ökade kostnader för att anpassa planen. En del av planerna på privat mark kan kräva skyfallsåtgärder utanför den aktuella fastigheten, oftast på kommunal mark, vilket måste hanteras i planarbetet.

## Jämlik Stad

Utifrån de positiva planbesked som Startplan 2023 har kunnat prioritera mellan har 10 planer i de områden som av Polisen klassas som utsatta eller särskilt utsatta kommit med. Det gäller Rannebergen/Lövgärdet, Gårdsten, Bergsjön, Hjällbo, Biskopsgården samt Tynnered.

Detta är i linje med den avsiktsförklaring som finns mellan Göteborgs Stad och Polisen. Dessa planer kan bidra till att höja stads- och boendemiljön bland annat genom att åstadkomma en mer sammanhållen bebyggelse och ökad variation i bostadsutbudet, vilket lyfts fram i programmet för Jämlik stad som viktiga parametrar för steg mot ökad jämlikhet.

Även andra detaljplaner som inte avser utsatta områden kan innebära en mer jämlik stadsutveckling genom att till exempel flerbostadshus tillförs i områden som innehåller en övervikt av småhus och vice versa.

## Offentliga friytor

Detaljplaner som ingår i Startplan 2023 innebär i vissa fall att bostäder och arbetsplatser förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden. Detta innebär att fler göteborgare får tillgång till stadens gröna offentliga platser, vilket kan skapa förutsättningar för ett rikt och hälsosamt stadsliv med platser för såväl möten och aktivitet som vila och ro. Startplanen innehåller 13 planer med bostadsinnehåll som inte förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden, där det alltså råder brist på antingen bostadsnära park eller natur, stadsdelspark eller båda och där behovet måste säkerställas.

Samtidigt finns förslag som innebär att allmäntillgänglig park och natur tas i anspråk, utan att ny park eller natur tillskapas. I startplanen för 2023 tas cirka 5000 kvm allmän plats park och 56 000 kvm allmän plats natur i anspråk. Utöver det tas cirka 140 000 kvm övrig naturmark i anspråk samt cirka 27 000 kvm jordbruksmark. Detta innebär att fler göteborgare behöver samsas om samma eller mindre ytor får också i förlängningen kumulativa effekter och kan leda till bristande och ojämlig tillgång till offentliga friytor.

När parker och andra offentliga platser försvinner innebär det att människor som nyttjat dessa behöver söka sig till andra platser. I bästa fall kan det innebära att tidigare otrygga miljöer befolkas och att nya kvaliteter tillförs, förutsatt att det finns offentliga friytor som bevaras och utvecklas. I andra fall medför exploatering av parker och andra offentliga platser att sociala och ekologiska värden försvinner, minskad möjlighet att tillhandahålla ekosystemtjänster, och att besöksstrycket på kvarvarande offentliga friytor blir alltför högt för att de ska kunna fungera på önskvärt sätt. I ett större perspektiv påverkar det även

förutsättningarna att uppfylla målet om att Göteborg ska vara en nära, robust och sammanhållen stad.

I takt med att staden utvecklas tillkommer ytterligare offentliga friytor som behöver förvaltas. Detta genererar varje år ett behov av en ökad driftsbudget för stadens förvaltningar. Trenden just nu är att driftbudgeten inte följer stadens expansionstakt vilket kan leda till att stadsmiljöerna blir eftersatta.

Dessa frågor är komplexa och kräver ofta ett helhetsgrepp som inte alltid kan lösas i den enskilda planen. Framtagande av planprogram är en möjlighet att för ett större område planera för tillräckligt stora parker, naturområden, platser och stråk som bidrar till en nära, sammanhållen och robust grönstruktur. Ett led i att förverkliga dessa mål när Staden växer är en väl balanserad startplan med ett innehåll som medverkar till att tillgodose behovet av offentliga friytor.

Startplan 2023 innehåller inga detaljplaner som tydligt innehåller offentliga ytor i större utsträckning, det är dock viktigt att behovet av dessa ytor beaktas i alla de detaljplaner som startas under 2023.

## Trafik

Flera detaljplaner i årets startplan är belägna i Ytterstaden där förutsättningarna för ett hållbart resande inte är lika goda som i Mellanstaden. Detta innebär ökad belastning på gatunätet. Bl a i Skra Bro bedöms kapacitetstaket snart vara nått för Kongahällavägen och korsningen med Björlandavägen vilket kommer innebära att det behövs kommunala investeringar om det fortsatt ska stadsutvecklas i närområdet

Trafikverket har i samverkan kring startplanen uttryckt oro över hur omfattande exploatering i påverkar deras vägnät, dels i ytterstaden, men även i stadens centrala delar.

I samband med framtagandet av planprogram och redan påbörjade detaljplaner i Frölunda och Tynnered pågår diskussioner med Trafikverket om vilka åtgärder som krävs. Dessa åtgärder kan komma att påverka stadens investeringsbudget.

## UTBLICK - ANALYS

I samband med analysarbetet inför prioritering och framtagandet av Startplan 2023 har samtliga beslutade planbesked studerats och projektgruppen har också gjort en utblick framåt på vad som kan vara aktuellt. I samband med detta kan konstateras att det inför de kommande åren är begränsat med startklara projekt som innehåller några större volymer vad gäller bostäder. Framför allt är detta tydligt vad gäller småhus där många planbesked endast innehåller ett fåtal småhus, något som innebär stor resursåtgång för relativt litet utfall. Med den målsättning som finns i kommunen om en ökad småhusproduktion behövs därför större sammanhängande volymer, vilket i sin tur kräver att nya större stadsutvecklingsområden öppnas upp.

Vidare saknas det planbesked för verksamhetsområde. Det finns en stor efterfrågan och bedömt framtida behov av verksamhetsyta på kommunal mark. Behovet är som beskrivits tidigare i rapporten tillfredsställt på några års sikt, men det som planeras just nu är i första hand med fokus på logistik och storindustri. Det som också behövs är småindustri och verksamhetsytor för mindre företag och där behöver nya områden tas fram för att täcka upp det behov som finns, inte minst när pågående stadsutveckling medför att befintliga verksamhetsområden omvandlas och får annat innehåll.

Överlag finns i väntelistan också många äldre planbesked med begränsad måluppfyllelse. Det är oftast små projekt och i den situation som kommunen har med begränsade resurser är det svårt att prioritera in dessa planprojekt.

Sammanfattningsvis är det tydligt att det behövs program och liknande stadsutvecklingsarbete framåt, arbete som ger de större volymerna - såväl för bostäder som verksamheter - och det medför samtidigt att kommunen dessutom kan hantera de planbesked som i sig inte bidrar så mycket till måluppfyllelse, men som skapar andra värden.

# Startplan 2023

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 detaljplanering och utbyggnad följer översiktsplanen samt mål och strategier i staden. Det gäller såväl i vilka områden som föreslås detaljplaneras som innehållet i kommande detaljplaner.

Underlag för arbetet med startplan är stadens planeringsbehov, politiska mål, programarbeten som tidigare godkänts, givna planbesked och andra kommunala beslut.

Arbetet med startplanen är förvaltningsövergripande med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt kretslopp och vatten, under ledning av stadsbyggnadskontoret samt en styrgrupp med representation från samma förvaltningar.

## **Stadsbyggnadskontoret**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se)