

Startplan 2021

Rapport med bilagor

2020-12-03



Göteborg Hisingsbron 2020-08-31, fotograf Patrik van Meer

Sammanfattning

Startplan 2021 innehåller de planbesked och planprogram som avses startas under 2021 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 2021 och de kommande åren är mycket resurser inom staden därför kopplade till genomförandet av antagen och pågående planering.

Startplan 2021 innehåller:

- 25 specificerade planbesked
- 15 ospecificerade planbesked
- 5 Planprogram

De 25 specificerade planbeskeden innehåller

- 4086 bostäder
- 300 studentbostäder
- 473 småhus
- 40 förskoleavdelningar
- 32 lägenheter i friliggande BmSS
- 174400 BTA verksamheter, handel och kontor

Startplanens 25 specificerade och 14 ospecificerade projekt innehåller sammanlagt:

- 4550 bostäder
- 750 studentbostäder
- 475 småhus
- 40 förskoleavdelningar
- 47 BmSS lägenheter
- 215 000 BTA verksamheter, handel och kontor

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Startplan 2020.....	6
Politiska mål 2021	7
Budget för Göteborgs stad, Kommunfullmäktige 2021.....	7
VAR VI PLANERAR - ÖVERSIKTSPLAN OCH STRATEGIER	8
Övergripande om inriktningen för Startplan 2021	12
Omvärldsanalys - Coronapandemin.....	12
DEL 1. VAD VI PLANERAR	14
- ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING 2020–2022....	14
JÄMLIK STAD	14
KOMMUNAL SERVICE	15
BOSTÄDER.....	16
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR.....	17
ÄLVSTADEN	18
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER	18
PLANPROGRAM.....	20
OFFENTLIGA FRIYTOR.....	20
MARKANVISNING.....	21
EXPLOATERINGSEKONOMI.....	21
DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS 2021	23
INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT	27
JÄMLIK STAD	27
KOMMUNAL SERVICE	29
BOSTÄDER.....	30
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR.....	32
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER	33
ÄLVSTADEN	36
PLANPROGRAM.....	37
ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER	38

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 ingår i Startplan 2021. Förutom rapporten innefattar också startplanen två bilagor i form av en projektlista över startplanens samtliga projekt och program 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 och har ett diarienummer, men också detaljplaner som kommer ur ett pågående program som i sin tur fått positivt beslut i byggnadsnämnden. Förutom specificerade projekt innehåller startplanen också ett antal ospecificerade projekt för att få ett samlat innehåll som bidrar till att uppsatta kriterier och mål för startplanen nås. De ospecificerade projekten innefattar i huvudsak ansökningar om planbesked som är under pågående handläggning och där positivt planbesked ännu inte har fattats vid beslut om startplanen. Innehållet i projektet är därför oftast väl känt och har bedömts som angeläget inom stadsbyggnadskontoret. Alla specificerade och ospecificerade projekt sammanställs 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 positiva planbesked 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 projekt väljs ut till en startplan. Vilka positiva planbesked 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.

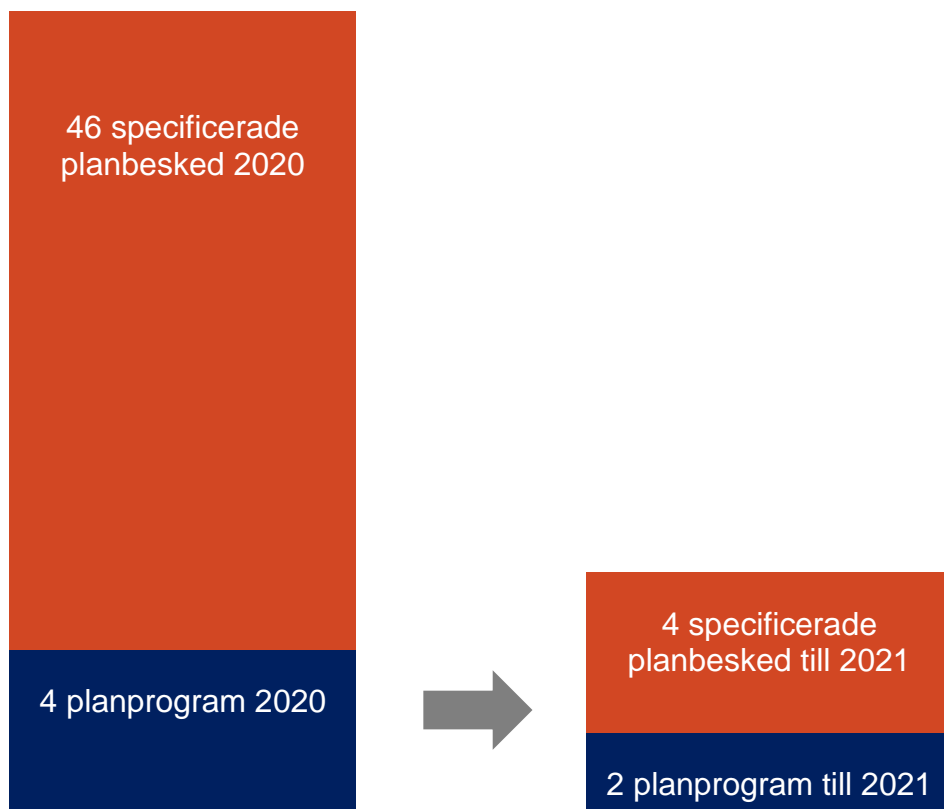
Arbetet med startplanen sker förvaltningsövergripande i en arbetsgrupp med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen, kretslopp och vatten samt stadsbyggnadskontoret under ledning av stadsbyggnadskontoret. Arbetsgruppen har haft stöd av en styrgrupp med representation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

Figur 1. Översikt stadsbyggnadskontorets process för planbesked och startplan.



Startplan 2020

Startplan 2020 innehöll 46 specificerade planärenden och fyra planprogram. De detaljplaner och planprogram som inte har startas under året förs, med några undantag, över till Startplan 2021. För 2020 är det 4 planbesked och två planprogram som flyttas över till Startplan 2021. Vissa planbesked från 2020 följer inte med då det finns anledning att avvakta närliggande planprojekt eller att de inte längre är aktuella.



Politiska mål 2021

Startplan 2021 utgår i första hand ifrån kommunfullmäktiges budget för 2021, men det finns också strategiska dokument som styr stadsutvecklingen. De beslutsunderlag för Startplan 2021 som tagits i beaktan är:

- Budget för Göteborgs stad, Kommunfullmäktige 2021
- Översiktsplan för Göteborgs kommun 2009
- Trafikstrategi för en nära storstad,
- Grönstrategi för en tät och grön stad
- Strategi för utbyggnadsplanering
- Färdplan Älvstaden
- Göteborgs stads Program för Jämlikt Göteborg

För fullständiga källor kring kriterier och måluppfyllnad se Del 1.

Budget för Göteborgs stad, Kommunfullmäktige 2021

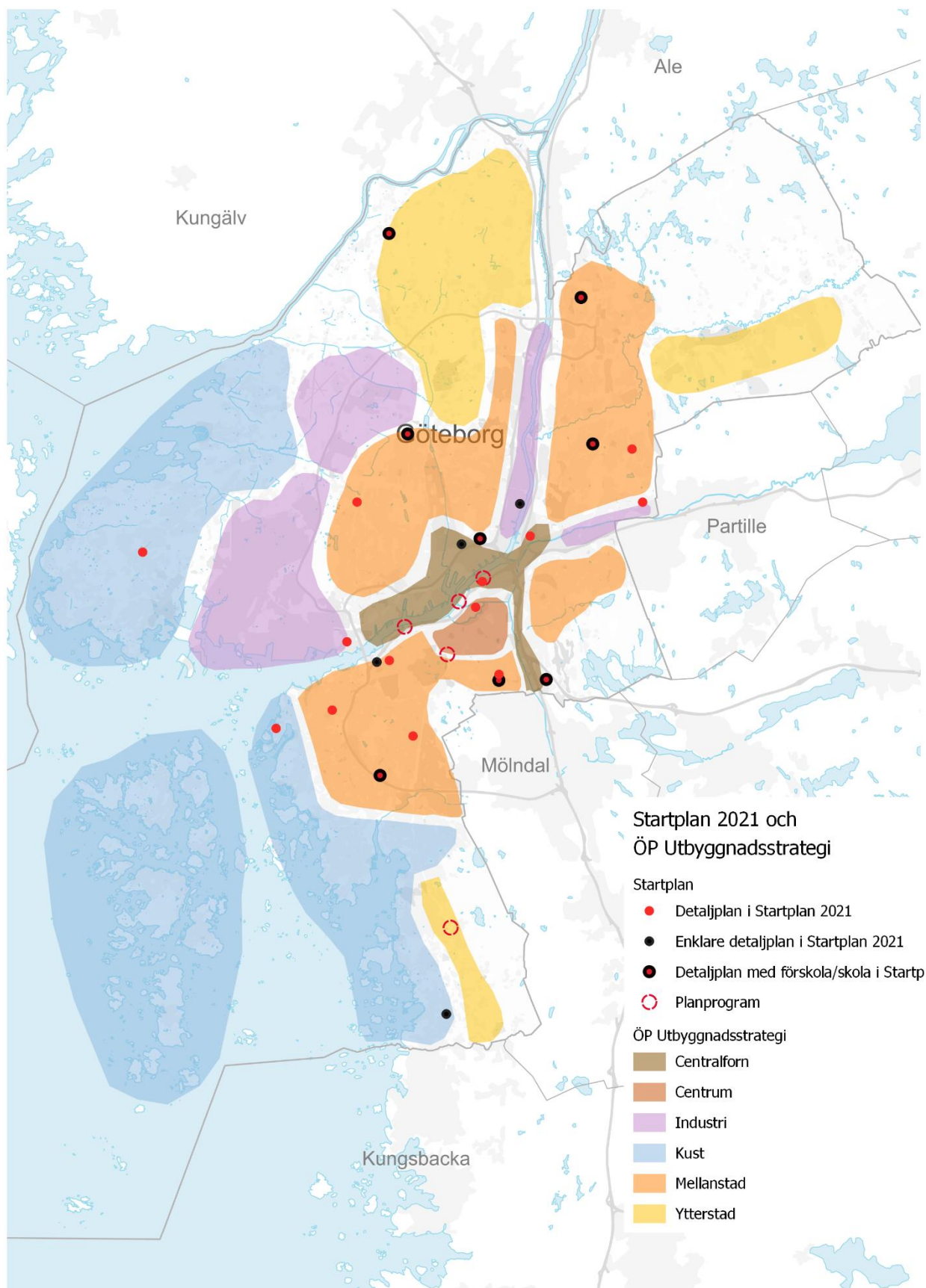
Målen ur Budget 2021 som framför allt har bäring på arbetet med Startplan 2021 är:

1. Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
2. 20 000 bostäder ska färdigställas under mandatperioden.
3. Möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2021.
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 i samverkan med Fastighetsnämnden, Trafiknämnden, Higab och Göteborgs Hamn att med aktörerna i området Fiskhamnen under 2021 ta fram ett program finansierat av exploatörerna för hur området ska utvecklas och som bäddar för kommande detaljplanering följande år.

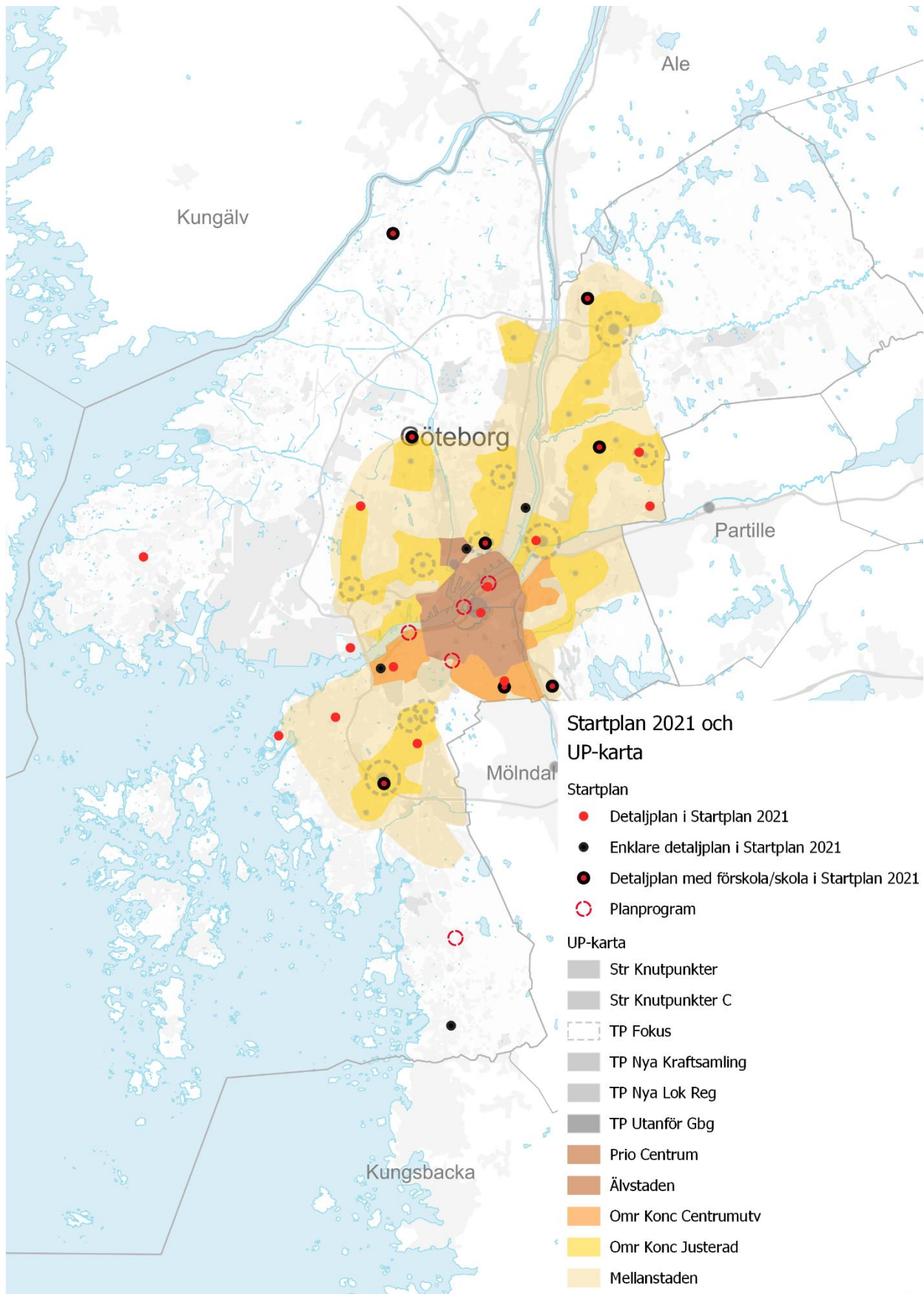
VAR VI PLANERAR - ÖVERSIKTSPLAN OCH STRATEGIER

Översiktsplanens markanvändningskarta och utbyggnadsordning ligger till grund för startplanens geografiska prioritering. Utbyggnadsordningen anger att planering i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden (Centrala Göteborg och Mellanstaden) i kombination med byggande i strategiska knutpunkter (centrala Göteborg, Frölunda torg, Angereds torg, Gamlestads torg och Backaplan). Utbyggnadsordningen förtydligas i Vision Älvstaden, Trafikstrategi för en nära storstad, Grönstrategi för en tät och grön stad respektive i Strategi för utbyggnadsplanering vilken fokuserar på utbyggnaden av Mellanstaden.

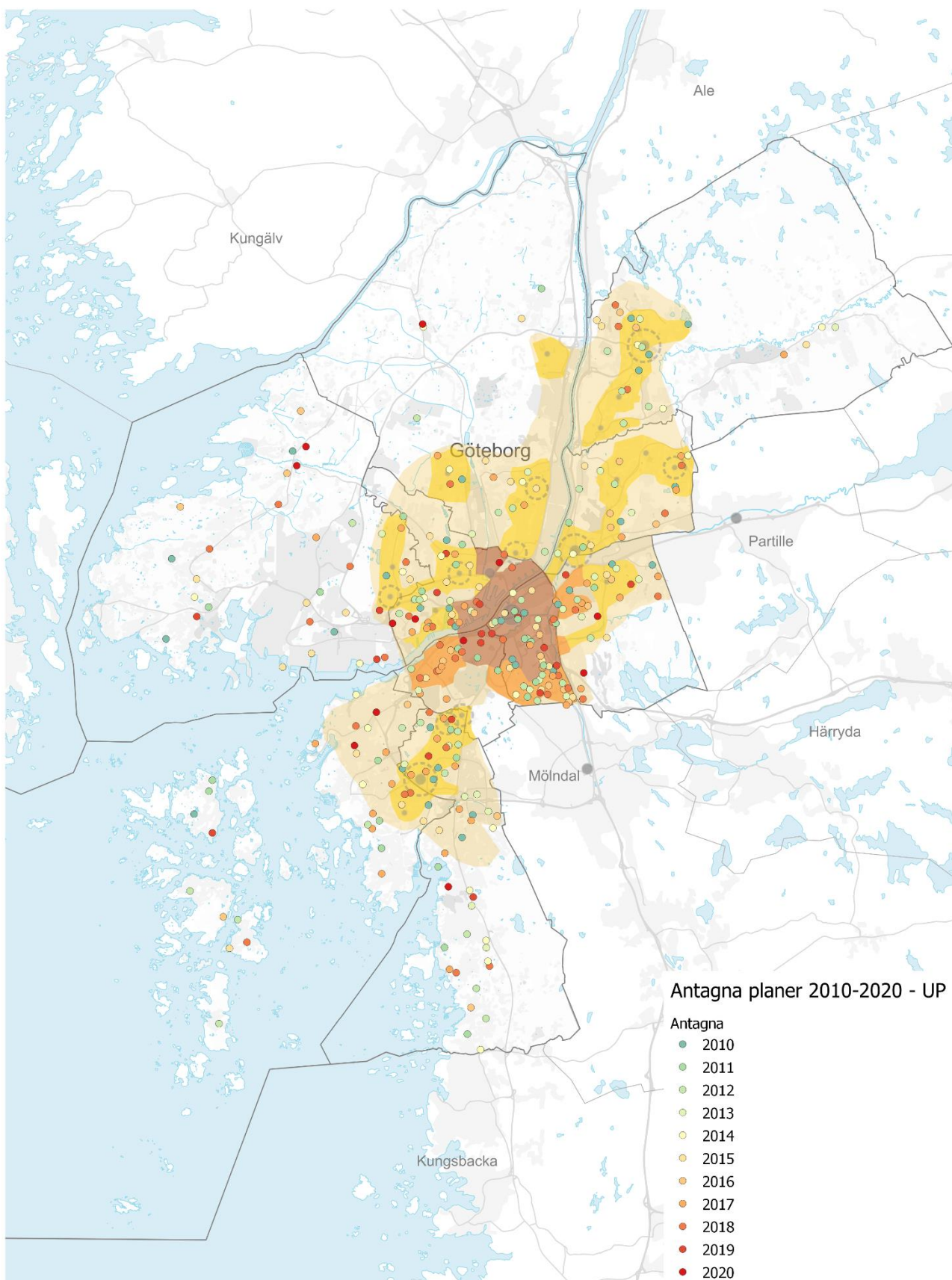
En ny översiktsplan för Göteborg håller på att arbetas fram. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar desamma som i den nuvarande. Förtätning i centrala Göteborgs förnyelseområden och i Mellanstaden betonas. Därutöver föreslås att Brottkärr, Torslanda/Amhult och Kärra ska prioriteras som tyngdpunkter i ytterstaden. Vision för Älvstaden, Trafikstrategin, Grönstrategin och Strategi för utbyggnadsplaneringen inarbetas i den nya översiktsplanen. Tills en ny översiktsplan finns antagen av Kommunfullmäktige gäller den befintliga översiktsplanen som övergripande inriktning för stadens utveckling.



Karta 1. Startplan 2021 i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsstrategi



Karta 2. Startplan 2021 i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsplanering.



Karta 3. Antagna detaljplaner i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsplanering.

Övergripande om inriktningen för Startplan 2021

Göteborgs stad är inne i ett historiskt stort språng i stadsutvecklingen. Detta påverkar behovet av detaljplanering och att ha en startplan som styr i rätt riktning. Den omfattande stadsutvecklingen får också stora ekonomiska konsekvenser och i arbetet med startplanen för 2021 har det därför tittats djupare på de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna än tidigare 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.

När det gäller startplanen för 2021 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 har det i arbetet tagits stor hänsyn till att det verkligen ska finnas gemensamma resurser att starta de planer som ligger med i förslaget. Startplanen 2021 bygger därför på ett färre antal planbesked än tidigare år, vilket påverkat måluppfyllelsen något.

I år har det därför lagts stort fokus på bostadsförsörjningen och inte minst på att klara målen med detaljplaner för småhus och studentbostäder.

I förslaget finns ett antal detaljplaner som kan vara lämplig att genomföra med utökad exploatörsmidverkan som förväntas implementeras i stadens ordinarie processer under 2021, de planerna pekas dock inte ut särskilt i startplanen.

Omvärldsanalys - Coronapandemin

Coronapandemins påverkan på något längre sikt (6–18 mån) är svårbedömd. Sedan utbrotten tog fart i Europa har konjunkturförväntningar, börshumor och bedömningar av efterfrågan vad gäller nyproduktion fluktuerat kraftigt. Sammantaget bedöms osäkerhet vara den största utmaningen kopplat till startplanearbetet. En osäkerhet i efterfrågan på startade detaljplaner med olika innehåll ställer krav på analys för att på ett så bra sätt som möjligt möta behov och prioritera resurser.

Situationen har i stort särskilt drabbat verksamheter kopplat till handel, hotell och besöksnäring. Den omedelbara efterfrågan har därför sjunkit drastiskt. Ur detta perspektiv är detaljplaneskedet tidigt. Med så stora osäkerheter görs ingen annan bedömning än att om efterfrågan finns för startade detaljplaner antas marknaden göra bedömningen att efterfrågan kommer att finnas efter färdigställd byggnation.

Pandemin påverkar hur mycket och hur vi reser. Det totala antalet resor i staden, med samtliga färdmedel, har minskat med 15% under första halvåret. Resorna från, till och inom staden har minskat som ett resultat av den ökade omfattningen av nationella riktlinjer, hemarbete, permitteringar, ökad arbetslöshet med mera. För gångtrafiken märktes en markant minskning i centrum, vilket är relaterat till att många arbetsplatser finns just i innerstaden samt att folk undviker ärenden och nöjen i staden för att minska smittorisken. Även kollektivtrafiksresorna har minskat med anledning av de nationella riktlinjerna om att kollektivtrafiken bör undvikas. Generellt har antalet cykelresor ökat med 5% inom Göteborg under första halvåret 2020, jämfört med samma period 2019. Bilåkandet har inte påverkats lika mycket som de andra färdmedlen men ligger 7% lägre under första halvåret i jämförelse med samma period 2019.

Inom ramen för startplanarbetet har de aktuella planbeskeden provtryckts och de flesta exploatörerna har sagt sig vara beredda att starta 2021. Exploatörerna har också fått beskriva en riskbedömning för sitt eget genomförande efter lagakraftvunnen plan. Det finns i detta underlag i nuläget inga tecken på större eller mer långsiktig påverkan av pandemin på byggsektorn i Göteborg.

DEL 1. VAD VI PLANERAR - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING 2020– 2022

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 2021.

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

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.

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 så finns ett behov av att planera för service brett över staden. I dagsläget bedöms balansen övergripande vara tillfredsställande inom pågående planering, undantaget BmSS där underskott fortfarande finns. De behov som uppkommer framöver i respektive planprojekt ska i huvudsak kunna lösas inom planprojektet, eller genom att behov från närliggande planprojekt samordnas utifrån en övergripande områdesbedömning. Behoven skiljer sig dock något åt mellan de olika stadsområdena, men där det i stadsområde centrum är 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. Tills detta är hanterat föreslås ingen större utbyggnad av bostäder i detta stadsområde.

Arbetet med stadens lokalförsörjningsplan har ytterligare utvecklats inför antagandet av 2021 års plan med syfte att kommunstyrelsen ska ges en tydligare bild av behovet av lokaler för kommunal service och därmed också behovet av nya detaljplaner.

Kommunal service kommer fortsatt behöva viss prioritering och ges planeringsutrymme även under 2020-2022, 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.

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 skola så finns flera scenarios att ta hänsyn till:

- **Planera för förändringar i befintligt bestånd** – för att långsiktigt kunna bibehålla nuvarande kapacitet och ge möjlighet att ersätta tillfälliga lokaler behövs både nya detaljplaner tas fram men även ändringar av befintliga detaljplaner, främst för att kunna lägga på våningar på existerande objekt.
- **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 närliggande detaljplaner eller i den egna detaljplanen. Grundskolenämndens målbild om generell stora skolenheter ger här stor påverkan. Stadsledningskontoret har i lokalförsörjningsplanen för 2021 bedömt att det endast är möjligt att göra översiktliga volymbedömningar utifrån det expansionsbehov som de demografiska förändringarna genererar. Behovet uppgår då till ca 300 förskoleplatser/år och ca 560 grundskoleplatser/år för perioden fram till 2040. Bedömningen ska kompletteras med lokalnämndens behov att ersätta äldre lokaler i dåligt skick samt verksamhetsnämndernas behov att genomföra strukturella och organisatoriska förändringar vilket förväntas kunna ske i 2022 års lokalförsörjningsplan.

Bostäder med särskild service och äldreboende

Det finns ett underskott av bostäder med särskild service. I många fall kan dessa boendeformer integreras i andra bostadsprojekt, vilket regleras genom inhyring via avtal, men det finns också ett behov av friliggande BmSS-boenden. Drygt hälften av boendena behöver anordnas 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. Nuvarande underskott beräknas till 12-15 objekt (6-8 lägenheter/objekt) och befolkningstillväxten genererar ett behov i storleksordningen 3-5 objekt/år. För äldreboende är det uppskattade behovet en utökning på ca 70-100 platser/år utifrån beräknade förändringar i demografin. På kort sikt är behovet omhändertaget

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 för 2021 har målsättningen varit att kunna starta planarbete för två idrottsanläggningar, varav den ena i privat regi.

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

Bostadsbyggandet i Göteborg har ökat kraftigt de senaste åren. Vid halvårsskiftet 2020 pågick byggande av cirka 9700 bostäder. Fastighetskontoret bedömer att cirka 4200 bostäder kommer att färdigställas under 2020 och att nivån kan komma att öka till över 6000 under 2021. Det finns planeringsmässiga förutsättningar för att bostadsbyggandet ska kunna öka ytterligare, och att totalt 22 000 bostäder ska kunna färdigställas under perioden 2019-2022. Det finns dock stora osäkerhetsfaktorer vad avser utvecklingen av byggkonjunkturen, med risk för förskjutningar av byggstartar på grund av de marknadsmässiga förutsättningarna för försäljning av nyproducerade bostäder samt vad avser exploatörernas finansieringsmöjligheter.

Vid halvårsskiftet 2020 fanns drygt 23 000 bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft, men som ännu inte byggstartats. Vid samma tidpunkt pågick detaljplanarbeten för cirka 25 000 bostäder. Tillsammans med bostäder i antagna men överklagade planer innebär detta att närmare 50 000 bostäder ligger i planerings- eller genomförandeskedan före byggstart.

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 enheter med bostäder med särskild service (BmSS) är högt prioriterat. Utöver detta behöver BmSS tillkomma genom inhyrning i flerbostadshus.

Fastighetskontoret har arbetat fram ett förslag till Göteborgs stads program för bostadsförsörjning, vilket efter fastighetsnämndens remisshantering kommer att tas upp till beslut i Kommunfullmäktige under 2021. Programmet kommer att utgöra kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Programmet kommer att ersätta nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning i Göteborg vilka antogs 2015.

För Startplan 2021 gäller målet långsiktigt att 20 000 bostäder ska kunna byggas under mandatperioden, vilket innebär att det är lämpligt att starta detaljplaner för ca 5000 bostäder per år. (Kf Budget 2021).

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 600 nya studentbostäder bör detaljplaneläggas i år.
- I Budget 2021 finns ett politiskt beslut att staden ska möjliggöra för 500 småhus per år.

Inom staden finns också behov av anpassade boendeformer, det gäller särskilt behovet av friliggande bostäder med särskild service, BmSS, som bör vara 8 st enheter för att långsiktigt nå balans.

NÄRINGS LIV, HANDEL OCH KONTOR

Handel och kontor

Stadens målsättning för handel och kontor utgår från planeringsunderlagen Efterfrågan på kontorsmarknaden (Evidens) och Riktlinjer för handel i planeringen i Göteborgs Stad (Stadsbyggnadskontoret, godkänd i byggnadsnämnden 2017-06-21). En ny handelsutredning är också framtagen med anledning av förändrade konsumtionsmönster och en växande e-handel, Övergripande handelsutredning för Göteborgs Stad 2020. De ytor som anges som årlig målsättning är 16 000 kvadratmeter BTA för handel och 35 000 kvadratmeter BTA för kontor.

Ovanstående planeringsunderlag visar att utbyggnad av såväl handel som kontor bör ske i centrala staden och i andra tyngdpunkter med god kollektivtrafik och i nära anslutning till boende och arbetande för att vara långsiktigt hållbar. Detta rimmar också med näringslivets efterfrågan.

Handelns snabba strukturuomvandling innebär osäkerheter för planeringen av nya handelsytor. Den senaste handelsutredningen (2020) visar ett minskat behov av nya handelsytor i staden, vilket innebär att större handelsplatser i bilburna lägen utan tillräckligt stort när underlag inte behöver växa sig större. Pandemin har drabbat handeln hårt med minskad efterfrågan på butikslokaler. En ökad e-handel påverkar också efterfrågan på ytor för logistik.

Industri och logistik

Vissa anläggningar som behövs i en växande stad kräver lokalisering i industriområden där störande verksamheter är tillåtna. Det gäller till exempel värmeverk, återvinningscentraler eller buss- och spårvagnsdepåer. Dessa områden pekas ut i översiktsplanen.

I Göteborg råder stor efterfrågan på mark för verksamheter och logistik. För Startplan 2021 är målsättningen för logistik och verksamheter hämtade ur rapporten Markberedskap Logistik och Industri (BRG 2020). Utredningen beskriver att staden behöver ta fram mark motsvarande ca 100 000-150 000 kvm byggrätter för industri- och logistikverksamheter.

ÄLVSTADEN

Vision Älvstaden ligger till grund för all stadsutveckling inom Älvstaden. Utöver visionen så bereds och beslutas en färdplan för planeringsarbete och genomförande inom Älvstaden. Den senast aktuella färdplanen beslutades av Kommunfullmäktige våren 2019. Färdplanen för 2020 återremitterades av KS med uppdrag till fastighetskontoret att göra en översyn av exploateringsekonomin för Älvstaden som helhet, vilket gjorts under hösten 2020. I början av 2021 förväntas KF ta beslut om återremitteringen, vilket kan påverka framdriften av planer och program inom Älvstaden.

I färdplanen anges önskat startår av detaljplaner inom Älvstadens olika delområden. I den senast antagna Färdplanen för Älvstaden för 2019 har man angett fem detaljplaner för start under 2019-2021. Ett flertal av dessa har startat under 2019-2020. Utöver dessa planer som pekas ut i Färdplanen tillkommer ett behov av planuppdrag som syftar till att öppna upp mark och hantera akuta behov.

TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

Trafikrelaterad infrastruktur kan 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. De områden som är i behov av planering 2021 ryms inom avsnittet för Sverigeförhandlingen, vilka presenteras nedan.

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 ca 46 000 bostäder). Bostäderna ska uppföras fram till 2030 för linbanan och fram till 2035 för övriga.

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.

Läs mer på www.sverigeforhandlingen.se

För stadens del omfattas Sverigeförhandlingen av följande objekt:

- **Spårväg och citybuss Norra Älvstranden centrala delen**

Stråket är uppdelat i tre olika delar med separata tidplaner för planering och genomförande. Detaljplanerna för Lindholmen-Frihamnen startade under 2019.

Medel för objektet är avsatta under 2019–2022 vilket inkluderar genomförandestudie samt projektering. Trafiköppning på sträckan är planerad till i årsskiftet 2025/2026.

De två andra deletapperna är finansierade med start från år 2026-2035. För den södra etappen mellan Linnéplatsen–Lindholmen pågår en teknisk förstudie. Beslut om val av alternativ för förbindelse över älven förväntas fattas under våren 2021. Den norra etappen mellan Balladgatan och Hjalmar Brantingsplatsen utförs i samarbete med programmet för Backaplan samt de olika detaljplaner som pågår i området. Planerad trafiköppning är under 2029.

- **Citybuss Backastråket**

Citybussträckan medför till största delen en ombyggnad av Litteraturgatan och Skälltorpsgatan med separerade körfält för buss. Sträckan på Litteraturgatan är till stora delar en del av antagna, pågående eller planerade detaljplaneläggningar. Vid Selma Lagerlöfs torg är körfälten redan utbyggda och söder om detta startar en entreprenad under hösten 2020. Norr om Selma Lagerlöfs torg pågår detaljplaneläggning som väntas bli antagen våren 2022 som även innefattar korsningen mellan Litteraturgatan och Skälltorpsvägen.

En genomförandestudie för utbyggnaden är under framtagande och väntas bli klar under våren 2021. I den södra delen av sträckan finns det ett planbesked (Humoreskgatan) som är positivt ur ett helhetsperspektiv för stadsutvecklingen. Stråket och citybussen kommer att omhändertas inom den planen. Dock kan detta påverka tiden för genomförandet.

Förskjutning av detaljplanen vid Gåsagången och den nya detaljplanen vid Tingstadsvägen medför troligen att utbyggnaden inte är klar under 2023 som avtalat i Sverigeförhandlingen.

- **Citybuss Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen**

En genomförandestudie för sträckan på västra delen av Norra älvstranden mellan Lindholmen-Ivarsbergsmotet är påbörjad och väntas bli färdig under våren 2021.

Arbete med nästkommande citybussträcka ifrån Ivarbergsmotet till Biskopsgården kommer att startas upp senare.

- **Cykelobjekt**

Inom ramen för Sverigeförhandlingen finns ett antal cykelobjekt där syftet är att uppgradera cykelnätet utmed de angivna sträckorna till pendelcykelnät. Genomförandestudier har påbörjats för några av sträckorna där bland annat behovet av detaljplaner kommer att studeras. De föreslagna stråken är; Backaplan – Bräckemotet, Stigberget – Saltholmen och Hisingsbron – Älvsborgsbron (norra sidan). Den första omgången genomförandestudier kommer att vara färdiga under våren 2021 och på delar av sträckorna kommer

ombyggnation att påbörjas redan under samma år. Under 2021 kommer även en genomförandestudie på sträckan Sahlgrenska-Mölndal att starta upp.

- **Stadslinbana mellan Järntorget-Wieselgrensplatsen**

Åtgärden har utgått efter beslut i kommunfullmäktige i april 2020 om att inte arbeta vidare med Linbanan. Det pågår en omförhandling om att omfördela Linbanans pengar till andra objekt. Objektet är borttaget från trafiknämndens investeringsplan.

Infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter

Annan typ av infrastruktur som beaktas inom Startplanen innefattar framförallt 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 målpuppfyllelse utifrån de kvantifierbara målen, däremot är de avgörande för att staden och regionen ska kunna fungera och utvecklas. Bedömningen av behov baseras framförallt på underlag från berörda kommunala bolag och förvaltningar. I år så har det kommunala bolaget Göteborgs energi identifierat behov av detaljplaner för två tekniska anläggningar som är en förutsättning för energiförsörjning i staden och Gryyab ser behovet av att påbörja detaljplanearbete för ett avloppsreningsverk.

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 är en förutsättning för att det ska gå att starta detaljplaner i de aktuella områdena.

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 attraktiv 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 stads grönstrategis mål om ett rikt växt- och djurliv där ekosystemens tjänster tas tillvara.

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. Gröna och blå stråk och kopplingar kan bidra till en större finmaskighet som gör det enklare och mer attraktivt att gå och cykla. Stråken kan med fördel koppla samman och integrera viktiga offentliga platser och andra målpunkter. Längs med stadens mer centralt belägna vattendrag är det särskilt angeläget att säkerställa goda möjligheter för stadens invånare att möta vattnet och röra sig längs med 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.

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 Älvstaden Utveckling AB lämnar så kallade 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.

EXPLOATERINGSEKONOMI

Fastighetsnämnden har ett övergripande ansvar för stadens exploateringsekonomi. Inom ramen för startplanarbetet innebär detta att projekt behöver prioriteras utifrån dess ekonomiska förutsättningar i linje med de mål och inriktningar som beslutats.

Fastighetskontoret har analyserat exploateringsekonomi i de projekt som finns med i Startplan 2021 utifrån det underlag som tagits fram i tidigare projektutvecklingar och planeringsförberedande arbeten på kommunens mark. För projekt på privat mark görs inte samma analys, utan en mer övergripande bedömning förvaltningarna emellan för att identifiera kommunala tröskelinvesteringar inom ramen för förprovning. För projekt innehållandes uteslutande kommunal service, så som skola och förskola, görs motsvarande analys som för projekt på privat mark.

För att möjliggöra ett större grepp om påverkan på stadens exploateringsekonomi vad gäller privata exploateringsprojekt krävs en utvecklad process i skedet för provningen av planbesked. Behovet av denna har identifierats under arbetet med Startplan 2021, och begränsningen består i det underlag som finns att tillgå för projektförslagen vid förprovningen. I detta sammanhang bör vikten av att ha en snabb och smidig hantering av planbeskedsansökningar tas i beaktande. Ett bättre underlag skapar bättre

förutsättningar för ekonomiska bedömningar, men ställer samtidigt högre krav på de som ansöker om planbesked.

Vatten och avlopp

I Startplan 2021 så har kommunens ökande kostnader för VA-utbyggnad lyfts fram i diskussionerna för prioritering av detaljplaner genom kretslopps och vattens medverkan i arbetet med startplanen. I detta avsnitt redogörs övergripande för kretslopps 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 beslutas av kommunfullmäktige, gäller för alla som ansluter sig till den allmänna VA-anläggningen samt beräknas på samma sätt i hela staden. Taxan är uppdelad i anläggningsavgifter och brukningsavgifter. Anläggningsavgiften är det som ska finansiera kretslopp och vattens kostnader för att bygga ut ledningsnätet för att kunna ansluta nybyggnation och således kunna tillhandahålla VA-tjänster. Anläggningsavgiften är en engångsavgift som fastighetsägare betalar för att ansluta sin fastighet till det kommunala VA-nätet.

Ju längre bort från det befintliga VA-ledningsnätet och större distributionsnätet det behöver byggas ut, desto större investeringskostnader för VA-kollektivet. Planer som tas med i startplanen i ytterstadsområden genererar således stora tröskelinvesteringar för VA-kollektivet. Med tröskelinvesteringar menas kostnaden för utbyggnad av VA-anläggning mellan befintligt ledningsnät och det nya området. 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 en marköversvämning. För att hantera detta överskottsvatten utan allvarliga konsekvenser krävs att det finns tillräckligt med ytor som kan översvämmas. I Tematiskt tillägg till översiktsplan-Översvämningsrisk, TTÖP, presenteras förslag till mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sin planering. Strukturplanerna är ett konkret planeringsverktyg för hantering av skyfall i den fysiska planeringen genom att peka på skyfallsleder och utrymme för magasinering via skyfallsytor. Platser som pekats ut för strukturplansåtgärder skall inte exploateras om det inte går att identifiera annan alternativ plats.

DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS 2021

Startplanen för 2021 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 detaljplaner och program som har valts ut till Startplan 2021 i relation till de dessa mål och 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 2021 bedöms resultera i.

Innehåll i specificerade projekt i korthet:

4086 bostäder
300 studentbostäder
473 småhus
40
förskoleavdelningar
32 lägenheter i friliggande BmSS
174400 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 2021 innefattar totalt sett 40 detaljplaner, varav 25 specificerade och 15 ospecificerade, samt 5 planprogram. Preliminärt kommer 32 av de 40 detaljplanerna att kräva resurser av samtliga planerande förvaltningar och förutsättningarna för att kunna genomföra dessa bedöms som goda. Därutöver tillkommer 8 enklare detaljplaner, varav 4 specificerade respektive 4 ospecificerade, där stadsbyggnadskontoret har resurser att leda arbetet med endast konsultation och remiss från övriga förvaltningar. Som berörts i tidigare avsnitt kan inte samtliga förvaltningar fullt ut resurssätta de fem föreslagna planprogrammen.

Trafikkontoret gör bedömningen att ha personella resurser till cirka 25 nya detaljplaner. Några av resurserna för 2021 är redan upptagna i planer som startas under sent 2020 men som påverkar trafikkontorets resurser i början på 2021. Gällande planprogrammen sitter trafikkontorets resurser redan upptagna i pågående arbeten. Trafikkontoret kan enbart resurssätta nya planprogram under förutsättning att ett pågående program avslutas. En stor utmaning för trafikkontoret är det totala antalet pågående projekt i staden i som spänner sig över alla stadsutvecklingskedan. Detta skapar resursbrist när det gäller specialiststöd som behövs i projekten. Det kommer krävas mycket arbete inom detaljplanerna för att uppnå trafikstrategins mål kring färdmedelsfördelningen till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik. Även fastighetskontoret gör en liknande bedömning av sina resurser, men kan bemanna i något fler detaljplaner.

Det finns alltså begränsade gemensamma resurser att starta nya planprogram inom staden och en del av pågående planprogram behöver därför avslutas innan vi kan starta nya. Till startplan 2021 föreslås fem program startas, men det finns i nuläget inte kapacitet att starta alla dessa hos flera av de planerande förvaltningarna. Start av nya program förutsätter därför att resurser frigörs när

pågående program blir färdiga och avslutas. Även finansieringen av planprogram behöver hanteras och lösas då avsikten framöver är att programmen ska finansieras av de som har nytta av dem, tex stadens förvaltningar eller privata exploatörer.

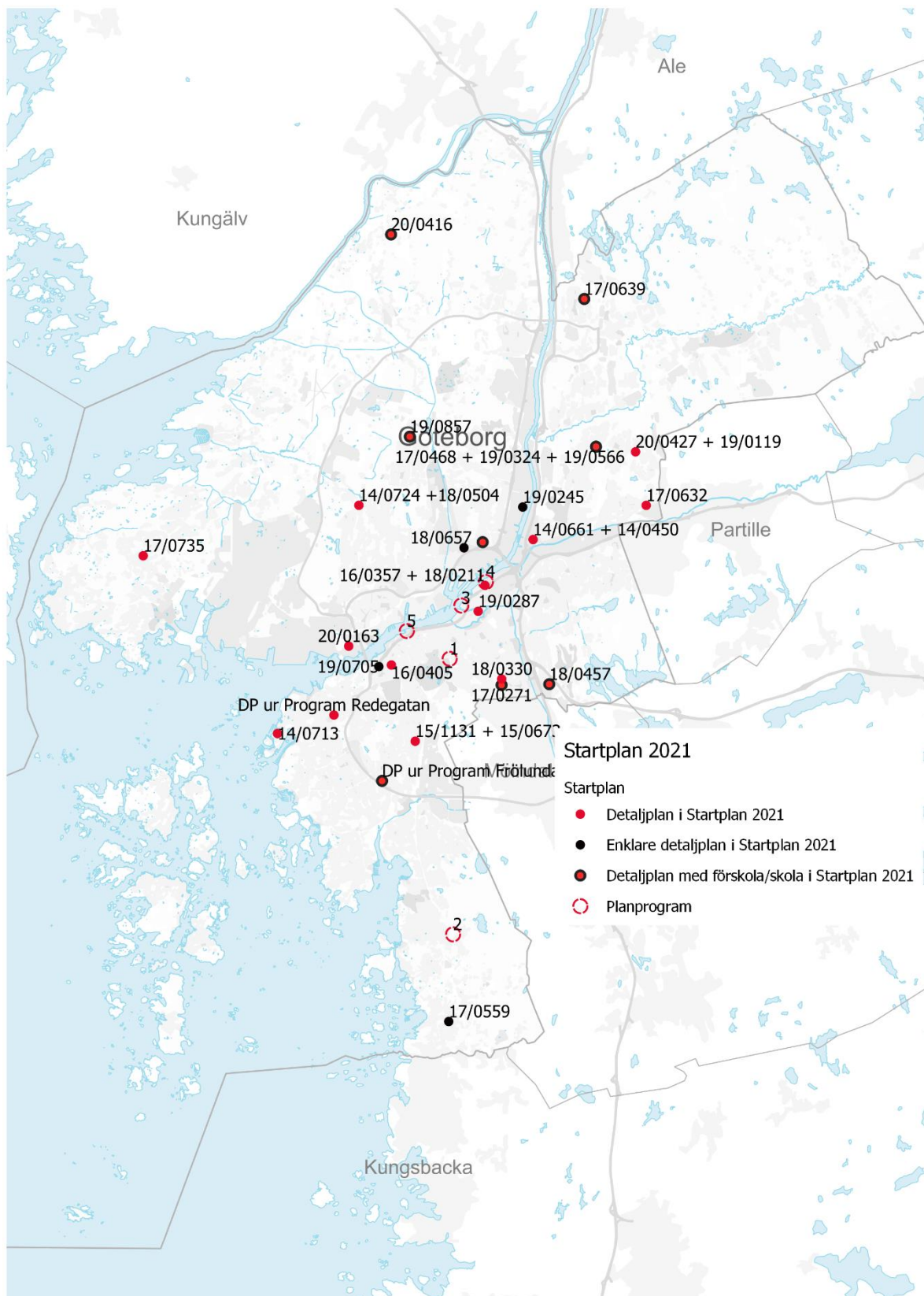
En majoritet av planärenden i Startplan 2021 utgörs av detaljplaner med ett varierat innehåll av bostäder, handel, kontor, verksamheter och kommunal service. En del av planärendena är mindre ändringar, men som ger större effekter då de öppnar upp mark eller skapar möjligheter för större detaljplaner. Det kan handla om tekniska anläggningar eller trafikåtgärder 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
- Detaljplaner ur pågående specificerade program. Då dessa detaljplaner utgår ifrån ett specificerat program behandlas de och räknas till specificerade planbesked i startplanens samlade innehåll.
- Ospecificerade planbesked på olika sätt bidrar till startplanens måluppfyllelse men där det ännu inte fattats ett positivt beslut.
- Specificerade planprogram

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 2021		
ÄRENDETYP	ANTAL	KOMMENTAR
Specificerade, positiva planbesked från väntelista	23	Innefattar totalt 31 positiva planbesked från väntelistan, varav 14 slås samman till 7 detaljplaner 4 st specificerade planbesked bedöms som enklare projekt och kräver mindre resurser.
Ospecificerade detaljplaner ur pågående program	2	
Ospecificerade detaljplaner	15	4 st ospecificerade planbesked bedöms som enklare projekt och kräver mindre resurser
Specificerade planprogram	5	Tydligt prioriterade utifrån behov men obalans i resurser mellan förvaltningar.
TOTALT		40 planbesked och 5 Planprogram



Karta 3. Samtliga specificerade projekt i Startplan 2021

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 positiva svar 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 med stadens strategier och mål i Översiktsplan 2009, Trafikstrategi för en nära storstad, Grönstrategi för en tät och grön stad respektive i Strategi för utbyggnadsplanering. Endast de ansökningar som fått positivt planbesked kan komma med i startplanen. Det finns sammanlagt 78 positiva planbesked som väntar på att påbörja detaljplanearbete fram till 2021. Utöver dessa finns det ca 51 positiva planbesked med uppskattat startår 2022–2025

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.

Majoriteten av de specificerade planprojekten är sådana som i samband med positivt planbesked fått uppskattat startår till 2021 eller tidigare. Av 71 planbesked med uppskattat startår 2021 eller tidigare är 25 stycken med i Startplan 2021. Av de 51 planbeskeden med uppskattat startår 2022–2025 är 4 stycken tidigarelagda till Startplan 2021, vilka presenteras i projektlistan nedan.

PLANBESKED I STARTPLAN 2021 MED STARTÅR 2022–2025
Januarigatan/Aprilgatan (0468/17)
Torslanda torg (0735/17)
Exportgatan (0245/19)
Kopparåsen (0559/17)

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 2021 som kan göra skillnad för ökad jämlikhet i Göteborg. Dessa detaljplaner redovisas även översiktligt i projektlistan som följer efter avsnittet.

Nordöstra Göteborg

I årets startplan föreslås en detaljplan i Gårdsten med sammanlagt drygt 200 nya bostäder, planen innehåller även småhus i form av radhus. Planen bidrar till en mer sammanhållen bebyggelse, ett mer varierat bostadsutbud och tillgång till fler förskoleplatser. Detsamma gäller för planerna på Plutovägen och Stjärnbildsgatan i Bergsjön som innehåller både flerbostadshus och småhus. De nya bostäderna kommer ha god tillgång till service nära Rymdtorget.

Brunnsbo

I Backastråket finns en kontinuitet i planeringen främst genom ett godkänt planprogram för Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan med efterföljande detaljplaner. I Startplan 2021 ingår en detaljplan i Brunnsbo med ca 650 bostäder som kan knyta samman den pågående planeringen i Litteraturgatan norrut och länka bebyggelsen tydligare till planeringen av en ny spårvagnsförbindelse, den nya järnvägsstationen i Brunnsbo och inte minst nya Backaplan. Möjligheterna till en sammanhållen bebyggelse med en bredd av bostäder och verksamheter är stora. Citybuss Backastråket går genom området (Litteraturgatan) och kan komma att ingå i detaljplanen.

Biskopsgården

Två detaljplaner på Solstrålegatan i norra Länsmansgården, ingår i startplanen för 2021. Dessa görs tillsammans som en detaljplan och innehåller sammantaget ca 250 nya bostäder. Här finns närhet till naturområde och god kollektivtrafik. Närområdet har kompletterats med såväl småhus som flerbostadshus under senare år.

Arbete pågår dessutom med att ta fram ett nytt planprogram som beräknas vara klart år 2021 för att identifiera nya områden för kommande detaljplaner.

Frölunda

I Frölunda byggs nu tusentals bostäder, bland annat till följd av detaljplaneringen inom BoStad2021. I årets startplan finns vid Flatås torg en specificerad detaljplan utifrån två planbesked som kompletterar med bostäder och verksamhetslokaler. En större bredd av bostadsutbud och storlekar med en mer sammanhållen bebyggelse förväntas bli resultatet på helhetsnivå. Dessutom finns en större detaljplan för en första etapp ur Program för Frölunda med. Den exakta omfattningen och avgränsningen kommer att studeras inom ramen för pågående specificerat planprogram, varför gör att den räknas som specificerad plan.

Övriga delar av Göteborg

Även på andra håll i Göteborg föreslås detaljplaner som bidrar till en mer jämlik stad. Ett exempel är förslaget till ombyggnad av Torslanda torg, med nya lokaler för livsmedelshandel och ca 200 bostäder. Det kan ge området bättre närservice och ett mer varierat utbud av bostäder.

I pågående arbete med planprogram för Redegatan i Älvsborg kommer en detaljplan för en första etapp avgränsas för start under 2021. Den kommer bland annat tillföra flerbostadshus i en stadsdel med mycket småhus.

Detaljplanerna på Gibraltargatan förtätar och bidrar med en mer sammanhållen bebyggelse, förskola och kontorslokaler i den utvidgade innerstaden.

PROJEKTLISTA: DETALJPLANER JÄMLIK STAD		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Nordöstra Göteborg	Östra Gårdstensvägen (0639/17) Plutovägen (0119/19) + Plutovägen (0427/20)	
Brunnsbo	Humoreskgatan (0674/19) + Litteraturgatan (0222/20)	Infrastruktur 1
Biskopsgården	Solstrålegatan (0724/14) + Solstrålegatan (0504/18)	
Frölunda	Flatås torg (1131/15) + Flatås torg (0673/15) Etapp 1 ur Program Frölunda	

Övriga delar av Göteborg	Torslanda torg (0735/17)
	Ettapp 1 ur Program Redegatan, bostäder och service mm.
	Gibraltargatan (0271/17)
	Gibraltargatan (0330/18)

KOMMUNAL SERVICE

Detaljplanerna i Startplan 2021 möter målen att skola och förskola ska vara i balans med den mängd bostäder som tillförs, 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.

Tre specificerade detaljplaner innehåller friliggande enheter för BmSS. Tre enheter bedöms kunna tillgodoses genom tre ospecificerade planbesked för BmSS. För att göra detta arbete så effektivt som möjligt, kan det vara lämpligt att en utsedd handläggargrupp hanterar dessa planärenden i ett sammanhang, så som prövats för förskolor. Startplan 2021 når inte fullt ut målsättningen för friliggande BmSS. Det innebär att det krävs ytterligare insatser under 2021 för att identifiera lämpliga platser och besluta om dessa i planbesked, för att därefter kunna starta detaljplaner under året och kommande år. Det finns i startplanen sammanlagt sex enheter (både specificerat och ospecificerat) för att det inte finns fler planbesked, detta beroende på att det är svårt att hitta lämplig mark. Strategin är framåt att de småhusområden som byggs ska kunna innehålla en viss andel BmSS och på så vis kan staden långsiktigt komma ifatt. I Startplanen 2021 finns tre ospecificerade detaljplaner för kommunal service som kan användas till BmSS, men också för tex skola/förskola.

Idrottshallar planeras på kommunal mark vid Jaegerdorffsplatsen. En privat idrottshall planeras vid Gröna vällen. Målet för idrottsanläggningar anses uppfyllt i startplanen.

PROJEKTLISTA: PROJEKT KOMMUNAL SERVICE		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Förskolor/ skolor	Gibraltargatan (0271/17)	Skola BmSS och studentbostäder 1
	Tuve torg (0857/19)	
	Östra Gårdstensvägen (0639/17)	Älvstaden 3 (skola)

	Smörgatan (0457/18)	
	Kongahällavägen (1131/15)	
Friliggande BmSS	Tuve torg (0857/19)	BmSS 1
	Plutovägen (0119/19) + Plutovägen (0427/20)	BmSS 2
	Ettapp 1 ur Program Frölunda, bostäder, service mm	BmSS 3
Idrottsanläggningar	Gröna vällen (0405/16) privat anläggning	
	GS-hallen inom Fixfabrikområdet (0705/19)	
Övrigt innehåll		Kommunal service 1
		Kommunal service 2
		Kommunal service 3

BOSTÄDER

Startplan 2021 innehåller 25 specificerade planbesked med ett sammanlagt beräknat bostadsinnehåll på 4086 bostäder. Utöver de specificerade planärendena kan bostäder tillkomma genom de ospecificerade planerna motsvarande ca 465 bostäder. Sammanlagt motsvarar detta ca 4550 bostäder. Därmed nås inte riktigt målet om 5000 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 framåt så bedöms detta inte vara ett problem. Att Startplanen 2021 inte riktigt når målet kan därför accepteras.

Startplanen innehåller ca 475 småhus/radhus i specificerade planbesked, varav 282 är på kommunal mark. I väntlistan finns inga ytterligare småhusprojekt som bedöms startklara men det kan komma till under 2021 och skulle då kunna startas utanför startplanen om det finns resurser för det. Målet om en större andel småhus är ett relativt nytt mål och det tar därför några år innan det finns tillräckligt med positiva planbesked som är startklara. Att startplanen 2021 inte riktigt når målet kan därför accepteras.

Startplanen innehåller ca 750 studentbostäder i specificerade planbesked. Studentbostäder kan utöver det ingå i övriga bostadsplaner, men är inte uttalat och inte inräknat. Med föreslaget innehåll i Startplanen 2021 uppnås målet såväl för startplanen som för det långsiktiga målet om 7000+ till år 2026.

PROJEKTLISTA: BOSTÄDER		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Småhus/ radhus	<p>Tuve torg (0857/19)</p> <p>Östra Gårdstensvägen (0639/17)</p> <p>Kongahällavägen (0416/20)</p> <p>Älvsborg, Långedragts båtvarv (0713/14)</p> <p>Bergsjön 767:258 (0119/19) + Bergsjön 767:258 (0427/20)</p> <p>Ettap 1 ur Program Frölunda, bostäder, service mm</p> <p>Plutovägen (0119/19) + Plutovägen (0427/20)</p>	
Studentbostäder	<p>Gibraltargatan (0271/17)</p> <p>Kilsgatan (0357/16) + Kilsgatan/ Kämpegatan (0211/18)</p> <p>Ettap 1 ur Program Frölunda, bostäder, service mm</p>	Kommunal service 1
Övriga bostäder	<p>Gröna vällen (0405/16)</p> <p>Kilsgatan/ Kämpegatan (0211/18) + Kilsgatan (0357/16)</p> <p>Litteraturgatan (0222/20) + Humoreskgatan (0222/20)</p> <p>Flatås torg (1131/15) + Flatås torg (0673/15)</p> <p>Torslanda torg (0735/17)</p> <p>Gibraltargatan (0330/18)</p> <p>Fjällbogatan (0632/17)</p> <p>Solstrålegatan (0724/14) + Solstrålegatan (0504/18)</p> <p>Ettap 1 ur Program Redegatan, bostäder och service mm.</p>	Strategisk stadsutveckling 1

NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR

Handel och kontor

Flera av de planbesked som ligger med i Startplan 2021 möjliggör både bostäder, handel och kontor i blandad stadsbebyggelse. Startplanen har prioriterat planer med handel i innerstaden (Östra Hamngatan, Kämpegatan), i Mellanstadens blandstadsbebyggelse (Flatås torg, Fjällbogatan, Gibraltargatan) och vid lokalt torg i ytterstaden (Torslanda torg) vilket bedöms som hållbara lägen för handel.

Statistik över ytor för handel är inte helt tillförlitliga i tidiga planeringsskeden. Men det handelstillskott som ingår i startplanen bedöms ändå ha rimligt god träffbild utifrån såväl volym som placering.

Covid 19-pandemin har lett till att intresset för nya kontorskoncept har ökat, med mindre och mer flexibla kontorsytor. Startplanen innehåller ett stort projekt i centrala Göteborg, på Kämpegatan/Kilsgatan, som innehåller stora kontorsytor. Det behov som fortsatt är viktigt att möta är kontor för mindre företag och verksamheter, av den typ som inte främst väljer citylägen. Kontorslokaler kan rymmas i flera av de angivna detaljplanerna. Projekt för kontor för mindre industriverksamheter saknas däremot i årets startplan. Antalet kvadratmeter kontor bedöms vara tillräckligt för det årliga behovet.

Industri och logistik

Startplanen innehåller ett mindre planprojekt med nya logistikytor på Exportgatan och en ospecificerad plan för verksamhet/logistik. Ytor för ytkrävande eller störande verksamheter och logistik är högt prioriterade i staden. De ospecificerade detaljplanerna är ett sätt att skapa planeringsberedskap om förfrågningar från näringslivet kommer in.

Ett planprogram för ett större verksamhetsområde vid Säve Flygplats startade under 2020 i syfte att förbereda för detaljplaner från 2022 och framåt som på sikt kommer kunna tillgodose en betydande del av behovet av nya logistik- och verksamhetsytor i Göteborg. Eftersom det ännu saknas information om hur stor verksamhetsytan kommer vara i förslaget till plan för logistik/verksamhetsyta så går det inte att bedöma om det årliga utbyggnadsbehovet kan uppfyllas.

PROJEKTLISTA: PROJEKT FÖR NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Verksamheter och logistik	Exportgatan (0245/19)	1 verksamhet / logistik
Handel, kontor, hotell	Gibraltargatan (0271/17)	

Gibraltargatan (0330/18)

Östra Hamngatan (0287/19)

Flatås Torg (1131/15) + Flatås
torg 0673/15)

Fjällbogatan (0632/17)

Kilsgatan/Kämpegatan(0211/18)
+ Kilsgatan (0357/16)

Torslanda torg (0735/17)

TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

Trafik och infrastruktur

De flesta planbeskeden i förslaget till Startplan 2021 ligger inom Centrala Göteborg och Mellanstaden, vilket går i linje med stadens antagna styrdokument. Två detaljplaner i startplanen ligger utanför detta, den ena vid Torslanda torg och den andra i Gunnesby norr om Säve samhälle. De innehåller totalt cirka 350 bostäder och avviker i sin förhållandevis stora omfattning från trafikstrategins huvudsakliga inriktning med att skapa förutsättningar för ett hållbart resande. En ospecificerad detaljplan med avsikt att kunna användas för planeringen av Lindholmsförbindelsen finns med i förslaget till startplan.

Infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter

Samhällsviktiga verksamheter möjliggörs i specificerade planer för två kraftvärmeverk. Ytterligare fyra ospecificerade planer är tillägnade samhällsviktiga verksamheter då det är ett angeläget område och det behöver ha fortsatt fokus kommande år. De projekt som ingår i Startplan 2020 räcker inte fullt ut för att hantera stadens behov. Utifrån resurser och tillgängliga projekt, bedöms frågan dock hanteras med rimlig måluppfyllelse.

Stadsutvecklingsprojekt

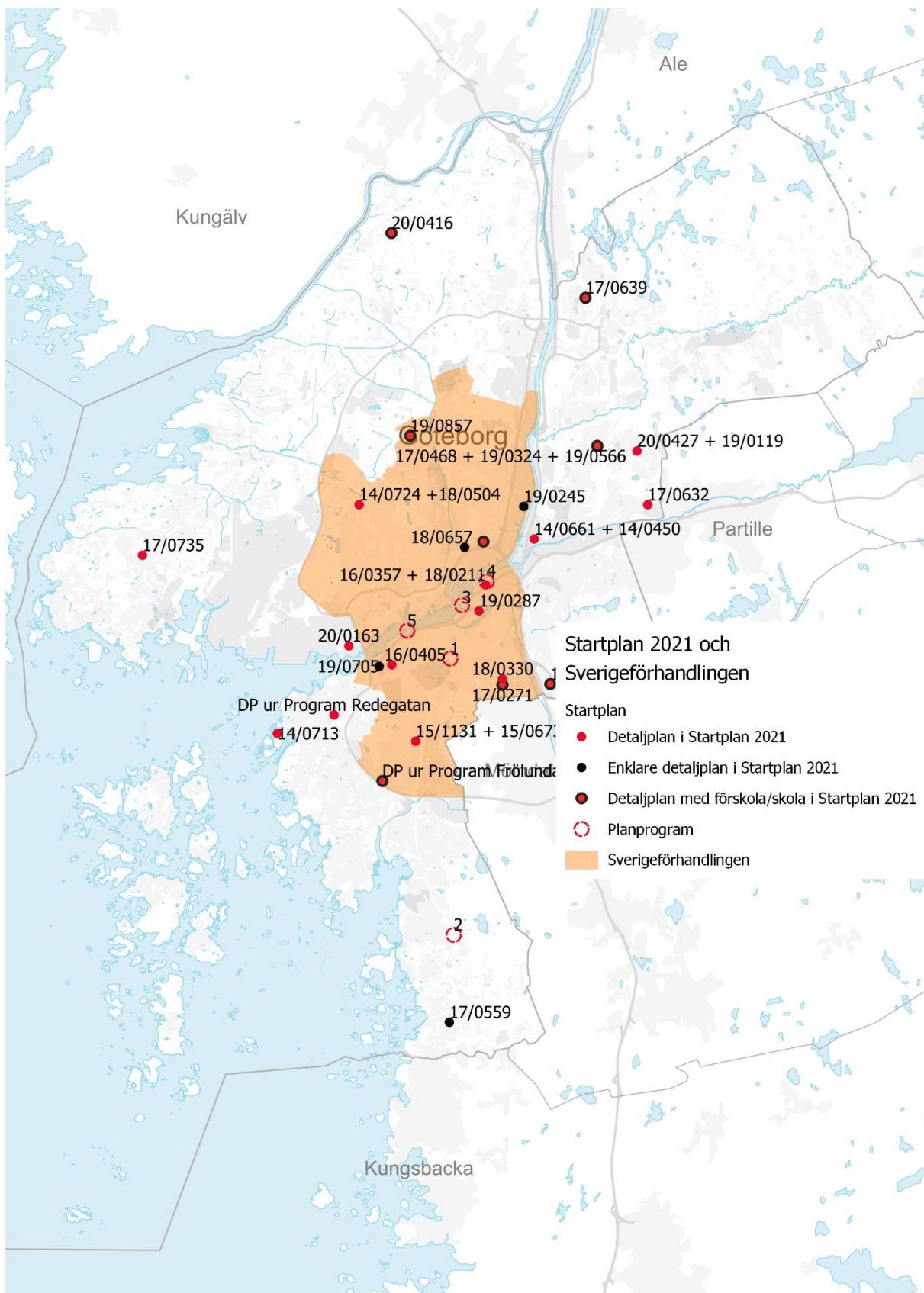
I detta avsnitt presenteras också de detaljplaner som karakteriseras som större stadsutvecklingsprojekt som i likhet med infrastrukturprojekt har stor betydelse för Göteborgs framtida utveckling. Detta i bemärkelsen att de bidrar till och påverkar offentliga platser av större betydelse i staden, såsom utveckling av torg, mötesplatser eller verksamheter som attraherar många människor. För årets startplan innefattar detta en större detaljplan vid Litteraturgatan, Backa, som består av två specificerade planbesked och ett ospecificerad planbesked. Två planbesked som görs som en detaljplan bidrar till utvecklingen i Slakthusområdet i Gamlestaden. Vidare så möjliggör två detaljplaner, en specificerad och en ospecificerad, framdrift i området Gullbergsvass.

PROJEKTLISTA: PROJEKT FÖR TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER		
INNEHÅLL DETALJPLAN	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter	Avloppsreningsverk i Ryahamnen (0163/20)	Älvstaden 1 (Teknisk anläggning) Älvstaden 2 (Teknisk anläggning)
Trafik och Infrastruktur		Infrastruktur 1 (Citybuss Backastråket) (görs ihop med 0674/19 +0222/20) Infrastruktur 2 (Spårväg mellan Lindholmen och Linnéplatsen) Infrastruktur 3 Infrastruktur 4
Större stadsutvecklingsprojekt	Litteraturgatan (0222/20) + Humoreskgatan (0674/19) + Infrastruktur 1 (Citybuss Backastråket) Gamlestaden (0661/14) + Gamlestaden 14/0450 Kilsgatan/ Kämpegatan (0211/18) + (16/0357)	Infrastruktur 1 (Citybuss Backastråket) Strategisk stadsutveckling 1

Sverigeförhandlingen

De specificerade projekten i årets startplan vilka är lokaliserade inom det område som pekats ut för Sverigeförhandlingen redovisas i kartan på sidan 29. Detta innefattar totalt 11 detaljplaner som innehåller 2955 bostäder tillsammans.

Utöver specificerade detaljplaner finns ett antal ospecificerade planer inom Sverigeförhandlingens influensområde som kan innebära att fler bostäder tillkommer.



Karta 4. Specificerade projekt i Startplan 2021 i relation till Sverigeförhandlingen

ÄLVSTADEN

Detaljplan för Elin Svenssons gata innebär en ändring av befintlig detaljplan för att underlätta genomförandet av pågående detaljplanering för skola intill. Två ospecificerade planer avser tekniska anläggningar kopplade till utbyggnad av fjärrvärme inom Älvstaden. Tre planer tillägnas övriga planärenden som kan behöva hanteras skyndsamt inom Älvstaden. Två positiva planbesked vid Kilsgatan/ Kämpegatan utgör tillsammans en plan som bidrar till strategisk stadsutveckling inom Älvstaden. En ospecificerad plan för strategisk stadsutveckling bidrar också tydligt till områdets utveckling.

PROJEKTLISTA: ÄLVSTADEN		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Strategisk stadsutveckling	Kilsgatan/ Kämpegatan (0211/18) + Kilsgatan (0357/16)	Strategisk stadsutveckling 1
Enklare åtgärder	Elin Svenssonsgata (0657/18)	
Infrastruktur		Älvstaden 1 (Teknisk anläggning) Älvstaden 2 (Teknisk anläggning)
Övriga planer inom Älvstaden	Älvstaden 3 (skola) Älvstaden 4 (generell)	

PLANPROGRAM

Till Startplan 2021 föreslås fem program startas, där Älvstaden dominerar geografiskt med 4 program och därutöver tillkommer ett planprogram för Nya Hovås.

Planprogram för Packhusplatsen innebär att pågående projektarbete som ingår i Centralenområdet i Älvstaden bryts ut och hanteras som ett formellt planprogram. Planprogrammets innehåll är i första hand utformning av allmän plats och möjliggöra finansieringslösningar kring denna på ett sätt som fördelar kostnaden på de bygg- och planprojekt som berörs.

Planprogram för Kajstråk södra Älvstranden innebär att pågående projektarbete som ingår i Centralenområdet i Älvstaden bryts ut och hanteras som ett formellt planprogram. Innehållet i planprogrammet är utformning av allmän plats och behöver hantera den tekniska livslängden för kajerna längs södra Älvstranden. Syftet med programmet är att klara ut frågor kring allmän plats och möjliggöra finansieringslösningar kring allmän plats som fördelar kostnaden på de bygg- och planprojekt som berörs.

Planprogram för Linnéplatsen behövs för att hantera kommande Lindholmsförbindelse och förutsättningarna för hur den ansluter till Linnéplatsen. Programmet ska studera hur Lindholmsförbindelsen och behovet av trafikala ytor på bästa sätt kan hanteras och gestaltas i Linnéplatsen, bla utifrån kopplingen till Slottsskogen såväl som omgivande bebyggelse.

Planprogram för Nya Hovås II behövs för att övergripande ta ställning till fortsatt utveckling av Nya Hovås som är utpekad som tyngdpunkt i denna del av Göteborg. ÅVS för väg 158 och diskussioner kring en järnvägsstation för utbyggnad av järnväg Göteborg-Kungsbacka-Varberg förutsätter att frågorna studeras i ett övergripande perspektiv.

Planprogram för Fiskhamnen är utpekad i Kf:s budget med start 2021 och ska ta fram en utveckling för området med såväl boende och nya verksamheter i kombination med att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas parallellt.

De angivna planprogrammen bidrar till att skapa planeringsberedskap inom olika delar av stadens prioriterade utvecklingsområden och planprogrammen inom Älvstaden bidrar dessutom till måluppfyllelse för färdplan Älvstaden.

PROJEKTLISTA: PLANPROGRAM

Detaljplaneförberedande planprogram	<ol style="list-style-type: none">1. Planprogram för Packhusplatsen2. Planprogram för Kajstråk Södra Älvstranden3. Planprogram för Linnéplatsen4. Planprogram för Nya Hovås II5. Planprogram för Fiskhamnen
-------------------------------------	---

ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER

Förhållande till ÖP

Måluppfyllelsen i förhållande till gällande översiktsplans geografiska inriktning är god. Ungefär 90 procent av alla bostäder i pågående och i föreslagna detaljplaner ligger i Mellanstaden, i centrum eller i förnyelseområdena. Inom dessa områden är tillgången till kollektivtrafik god vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

De planärenden som innehåller förskolor eller skolor särskilt kommer fortsätta bidra till att komma ifatt det eftersatta behovet av utbildningslokaler i de områden som förtätas. Se planbeskedens lokalisering på kartan på sida 4.

Kommunal mark

Av de specificerade planbeskeden berör 14 planer helt eller till betydande del kommunägd mark. För 7 av dessa har fastighetsnämnden lämnat markanvisningar (eller markreservationer) omfattande totalt ca 1560 bostäder till olika byggaktörer. Vissa av de övriga specificerade detaljplanerna på kommunägd mark kommer vissa att markanvisas under 2021. Resterande specificerade planbesked 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 förutsättningarna för att genomföra bostadsbebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Fastighetsnämnden fattar beslut om att godkänna markanvisning. Till grund för beslut ligger kommunens

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.

Vatten och avlopp

Flera planer i Startplan 2021 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.

Jämlik Stad

Utifrån de positiva planbesked som Startplan 2021 har kunnat prioritera mellan har 2 planer i de av polisen utsatta områden kommit med. Det är Solstrålegatan i Länsmansgården, med ca 250 bostäder, och Plutogatan i Bergsjön med ca 210 bostäder. Dessa planer kan bidra med att åstadkomma en mer sammanhållen bebyggelse i området och ökad variation i bostadsutbudet, vilket lyfts fram i programmet för Jämlik stad som viktiga parametrar för steg mot ökad jämlikhet.

Offentliga friytor

Detaljplaner som ingår i Startplan 2021 innebär i goda 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.

Samtidigt finns förslag som kan innebära att allmäntillgänglig park och natur tas i anspråk, samtidigt som ny park eller natur inte tillskapas. Detta att fler göteborgare behöver samsas om samma eller mindre ytor får 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 både tät och grön 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 2021

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