

Informationsmöte 10 september 2019

# Parallella processer mellan staden och byggaktörer

**Stadsbyggnadskontoret**

# Program

- **Introduktion – bakgrund och syfte med arbetssättet**  
Henrik Kant, stadsbyggnadsdirektör
- **Vad krävs för fungerande parallella processer**  
Johan Benjaminsson, t.f avdelningschef lantmäteriafdelningen
- **Hur kommer det att fungera i praktiken**  
Maria Lejon, bitr planchef
- **Frågor**  
Johan Benjaminsson, Maria Lejon,  
Mikaela Löndén, projektledare exploatering

# Introduktion – bakgrund och syfte med det nya arbetssättet

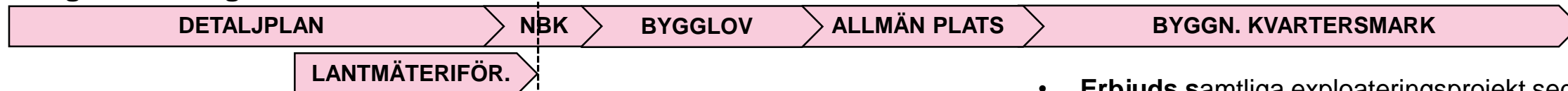
Henrik Kant

# Vad krävs för fungerade parallella processer

Johan Benjaminsson

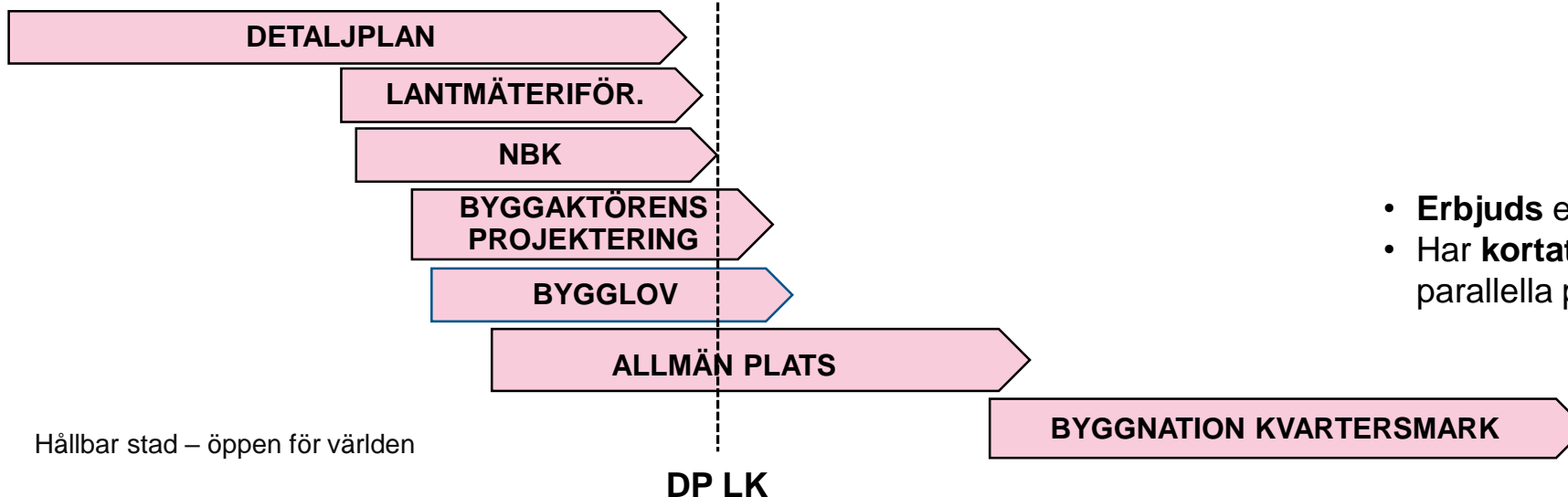
# Befintliga parallella processer

## Tidig förrättningsstart



- **Erbjuds** samtliga exploateringsprojekt sedan 2014/2017
- **Används** i 20-30% av samtliga exploateringsprojekt
- Otvistliga fastighetsrättsliga förhållanden en **förutsättning**
- **Förkortar** handläggningstiden för lantmäteriförrättning med 9-12 månader

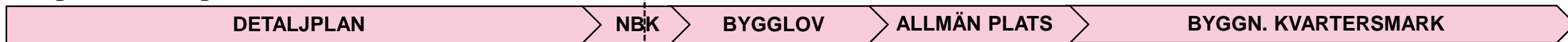
## Parallella processer enligt Bostad2021



- **Erbjuds** exploateringsobjekt inom Bostad2021 (bostäder)
- Har **kortat ledtiderna** för byggstart med 1-2 år där de parallella processerna har använts fullt ut

# Parallella processer – två alternativ

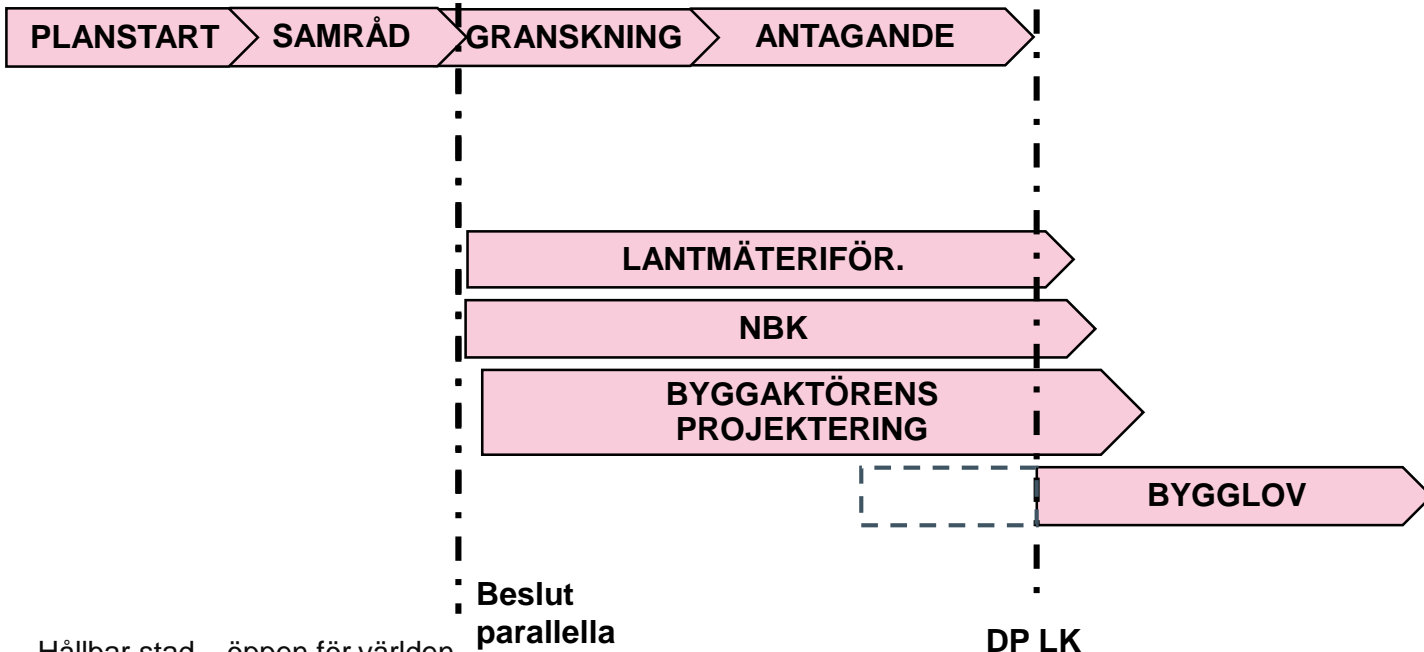
## Tidig förrättningsstart



LANTMÄTERIFÖR.

- **Erbjuds** samtliga exploateringsprojekt sedan 2014/2017
- **Används** i 20-30% av samtliga exploateringsprojekt
- Otvistliga fastighetsrättsliga förhållanden en **förutsättning**
- **Förkortar** handläggningstiden för lantmäteriförrättning med 9-12 månader

## Parallella processer mellan Göteborgs Stad och byggaktörer



### Erbjuds samtliga exploateringsprojekt

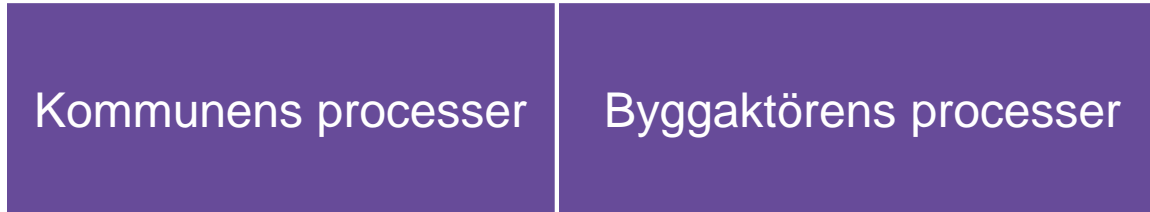
- med förutsättningar för en tidig byggstart (Beslut krävs)
- granskning tidigast 2020
- byggnation av kvartersmark (bostäder, lokaler, verksamheter mm)

**Övrigt:** Innebär särskilda NBK, tidig förrättningsstart och förmöten med bygglov. FK skriver avtal om tidplan och följer upp. Möjliggör byggstart 2-5 månader efter detaljplanens laga kraft.

BYGGNATION KVARTERSMARK

# Princip – tidig byggstart

## Traditionell process



## Fungerande parallella processer



Vilka processer kan vi erbjuda parallellt utifrån erfarenheter från Bostad2021 för att möjliggöra en tidig byggstart?

Är arbetssättet aktuellt för något av projekt i min organisation?  
Vad behöver vi anpassa för att vi som byggaktörer ska ha förutsättningar för en tidig byggstart?

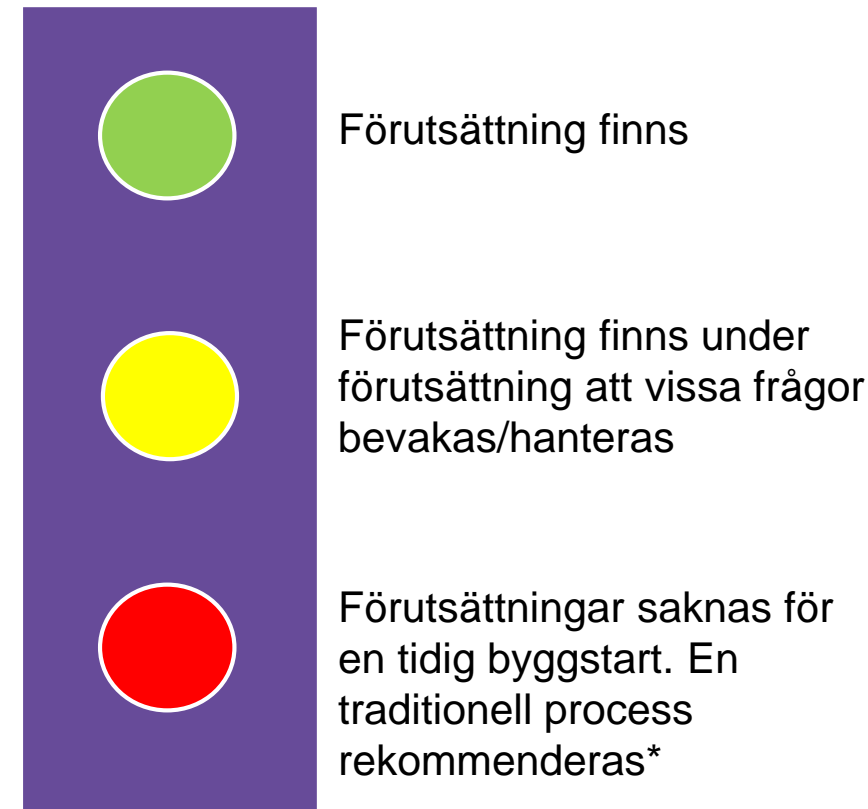
# Förutsättningar för parallella processer mellan staden och byggaktörer

## Byggaktörsspecifika förutsättningar

- Förutsättningar för parallell projektering
- Förutsättning för en tidig byggstart

## Projektspecifika förutsättningar

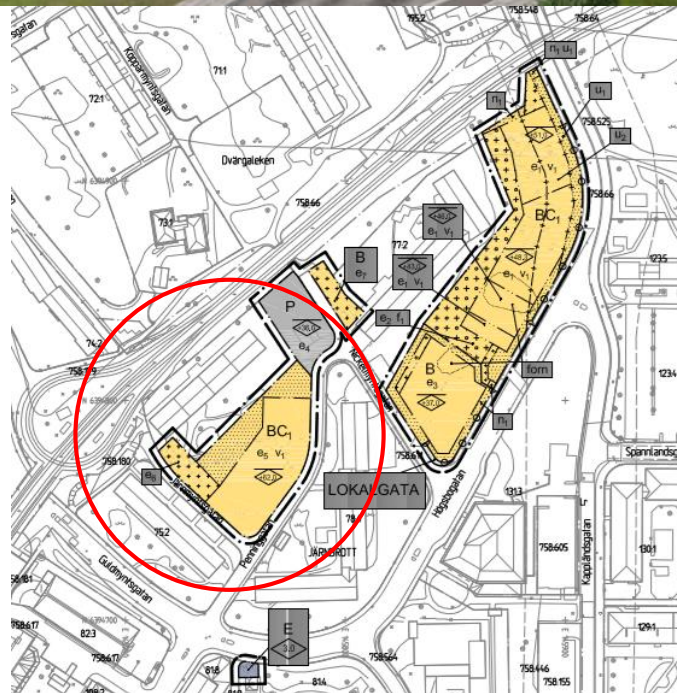
- Förutsättning för parallell projektering av kvartersmarken
  - Befintligt infrastruktur för VA
- Fastighetsrättsliga förutsättningar
  - Förhandling av markförvärv
  - Tvångsvis fastighetsbildning
  - Fastighetsgräns i byggnad
- Fysiska förutsättningar och utbyggnad av allmän plats
  - Begränsad utbyggnad av allmän plats
  - Flytt av ledningar och andra anläggningar







\*alternativt tidig förrättningsstart



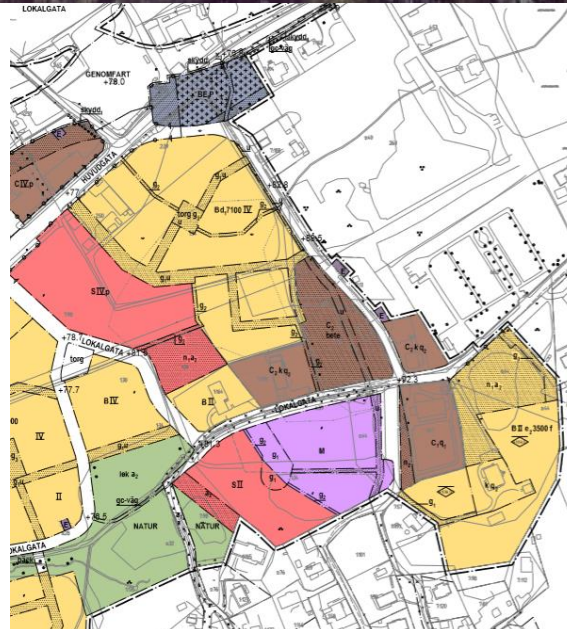
# Exempel – Bostäder vid Nickelmyntsgatan



## Bolag X

- 1) Byggaktörsspecifika förutsättningar 
- 2) Förutsättning för parallell projektering av kvartersmarken 
- 3) Fastighetsrättsliga förutsättningar 
- 4) Fysiska förutsättningar 

# Exempel – Gunnilse centrum



## Bolag Y

1) Byggaktörsspecifika förutsättningar



2) Förutsättning för parallell projektering av kvartersmarken



3) Fastighetsrättsliga förutsättningar



4) Fysiska förutsättningar



# Sammanfattning

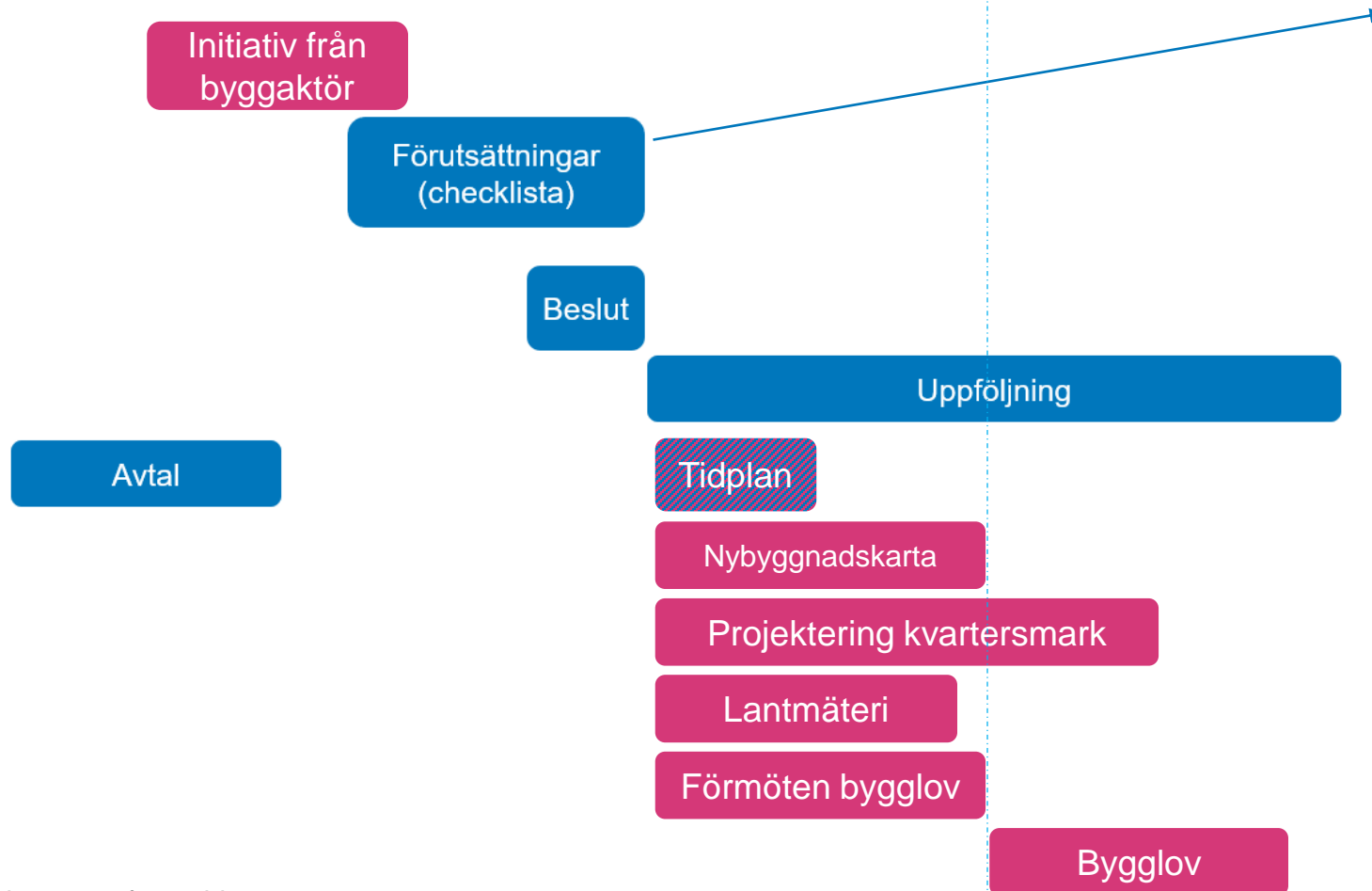
- 5-15% av detaljplanerna i Göteborgs kommun bedöms ha projektspecifika förutsättningar
  - Ofta har vissa delar av detaljplanerna olika förutsättningar
  - Varje byggrätt får prövas utifrån olika förutsättningar
  - Större chans att projektspecifika förutsättningar finns i förtätningsprojekt
- Byggaktörsspecifika ser olika ut mellan bolag och projekt
- Kan projekt med projektspecifika förutsättningar matchas utifrån byggaktörers planering?
  - Etappindelning utifrån vad som kan byggas först?
  - Har olika delar av projektet olika ekonomiska förutsättningar?

# Hur kommer det att fungera i praktiken

Maria Lejon

# Hur går det till?

Planbesked    DP-start    Samråd    Granskning    Antagande    LK    Bygglov    Byggstart



- 1) Byggaktörsspecifika förutsättningar
- 2) Förutsättning för parallell projektering av kvartersmarken
- 3) Fastighetsrättsliga förutsättningar
- 4) Fysiska förutsättningar

## **Kontakt**

**Stadsbyggnadskontoret**

**Göteborgs Stad**

**[maria.lejon@sbk.goteborg.se](mailto:maria.lejon@sbk.goteborg.se), telefon 031-368 18 49**

**[johan.benjaminsson@sbk.goteborg.se](mailto:johan.benjaminsson@sbk.goteborg.se), telefon 031-368 18 10**

**[Länk](#) - information på vår [goteborg.se](http://goteborg.se)**