



Parallella processer mellan Göteborgs Stad och byggaktörer

Information till byggaktörer

Juni 2019

Parallella processer för snabbare byggstart

Från hösten 2019 erbjuder Göteborgs Stad ett nytt arbetssätt med parallella processer till byggaktörer. Arbetssättet innebär att tiden mellan detaljplanens laga kraft och byggstart kan förkortas med ett år. Erbjudandet gäller för detaljplaner som granskas tidigast 2020 och bara för projekt som lever upp till vissa förutsättningar.

Vi har använt erfarenheterna från BoStad2021 för att ta fram ett arbetssätt som gör det möjligt att börja bygga strax efter att detaljplanen fått laga kraft. I och med detta kan spaden sättas i jorden ett år tidigare jämfört med en traditionell process.

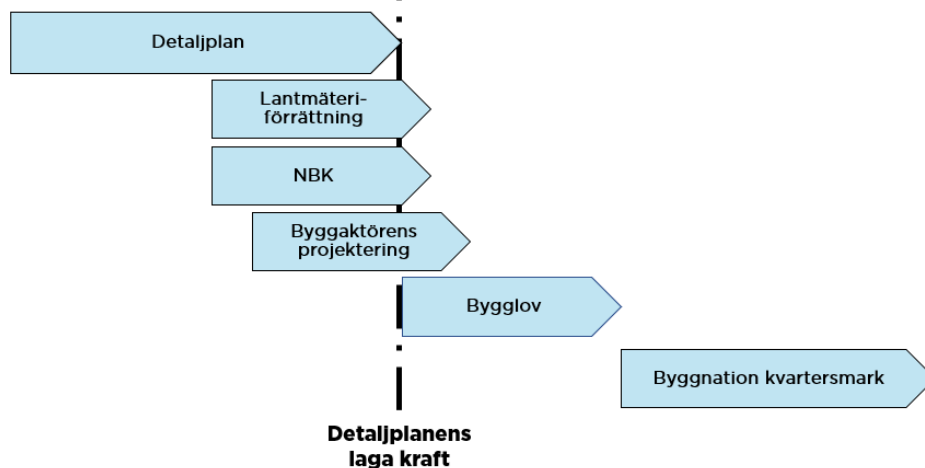
Det nya arbetssättet innebär att byggaktören projekterar byggnaden parallellt med detaljplaneprocessen. Samtidigt erbjuder Göteborgs Stad särskilda processer för att ta fram nybyggnadskarta, genomföra lantmäteriförrättning och förbereda bygglovsansökan.

Att nå slutmålet snabbare är inte den enda fördelen. I och med att projekteringen börjar tidigare och går parallellt, vet man tidigare i processen vad som är genomförbart och inte och kan hantera dessa frågor i tid. Det innebär att slutprodukten kommer att stämma bättre överens med visionen under projekteringen.

Traditionellt genomförande



Parallella processer mellan staden och byggaktören



Förutsättningar

Erfarenheterna från BoStad2021 visar att alla projekt inte klarar av att nå en tidigare byggstart med hjälp av parallella processer. Därför måste projekten uppfylla vissa förutsättningar.

Förutsättningar hos byggaktören

Byggaktören måste ha finansiella och organisatoriska förutsättningar att kunna inleda byggstarten tätt inpå startbeskedet. Vi kan behöva redogörelse för projektets beslutsprocesser, säljkrav och upphandlingsform samt beskrivning av förutsättningarna att kunna projektera kvartermarken parallellt med detaljplanprocessen.

Förutsättningar för parallell projektering av kvartermarken

Det behöver finnas infrastruktur för vatten och avlopp på plats som har kapacitet även för den nya bebyggelsen. En tidig anslutningspunkt till nybyggnadskartan ska kunna lämnas redan när detaljplanen är på granskning. Stadsbyggnadskontoret kommer att ta fram en särskild version av nybyggnadskartan där planbestämmelserna som inte fått laga kraft finns med.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Om inte byggaktören äger all mark inom planområdet, bör all förhandling om markförvärv vara klar innan detaljplanen fått laga kraft. Vi vill undvika tvångsåtgärder från Lantmäterimyndigheten som kan leda till överklaganden som drar ut på tiden. Det är inte heller lämpligt med fastighetsgränser i befintliga byggnader, eftersom det kan bli väntetider inför rivning.

Fysiska förutsättningar och utbyggnad av allmän plats

Marken måste vara klar att bebyggas när detaljplanen får laga kraft, byggstarten bör ske innan eller parallellt med att den allmänna platsen byggs ut och inte heller vara beroende av exempelvis större ledningsomflyttningar.

Stegen inför ett arbetssätt med parallella processer

Byggaktören tar initiativ

Starten är en förfrågan från byggaktören till stadsbyggnadskontorets eller fastighetskontorets projektledare/handläggare om arbetssättet med parallella processer är möjligt för ett aktuellt projekt. Förfrågan kan tidigast ske vid planstart och vi går igenom förutsättningarna först efter att samrådet är avslutat. Sista tillfället att efterfråga arbetssättet är fyra månader innan detaljplanens granskningsperiod startar.

Genomgång av förutsättningar

När vi fått in en förfrågan om parallella processer, får byggaktören närmare information om arbetssättet och vilka krav som ställs. Samtidigt presenterar byggaktören sina förutsättningar. Tillsammans går vi igenom en checklista för att bedöma om projektet har förutsättningar att nå en tidigare byggstart genom parallella processer.

Beslut

Om projektet har rätt förutsättningar erbjuder vi parallella processer. Beslutet fattas av projektägaren på stadsbyggnadskontoret, dvs. den person som är ansvarig för detaljplanen och innebär att stadsbyggnadsbeslut erbjuder särskilda processer för nybyggnadskarta, lantmäteriförrättning och bygglov.

Avtal

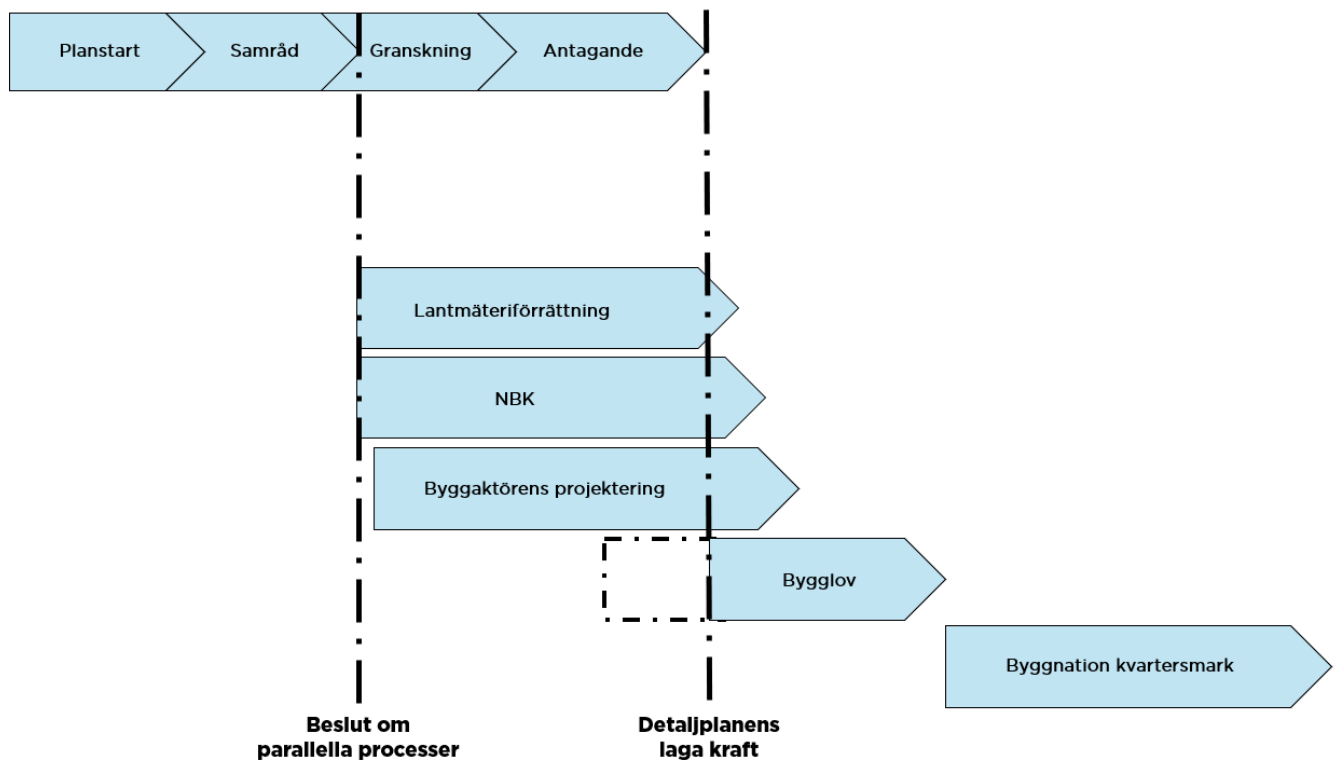
I markanvisningsavtal respektive föravtal avtalas om att byggaktören är skyldig att följa en särskild upprättad tidplan i det fall detaljplanen genomförs med parallella processer. Fastighetskontoret tar fram en tidplan tillsammans med byggaktören där det framgår när byggaktören ska ansöka om varje myndighetsprocess och när tid för byggstart ska ske.

Uppföljning

Projektledare från fastighetskontoret följer upp att de parallella processerna följs.

Ansökningar

- I samband med granskning ansöker byggaktören om tidig förrättningsstart samt beställer nybyggnadskarta med bestämmelser som ej fått laga kraft.
- Ansökan om bygglov sker så fort detaljplanen fått laga kraft. Förmöten med byggavdelningen kring bygglov bokas genom fastighetskontorets projektledare.



Kontaktpersoner

Johan Benjaminsson, lantmäteriavdelningen, stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad
Telefon 031-368 18 10, johan.benjaminsson@sbk.goteborg.se

Maria Lejon, planavdelningen, stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad
Telefon 031-368 18 49, maria.lejon@sbk.goteborg.se