

# Startplan 2022

Rapport med bilagor

2021-11-08



*Göteborg Hisingsbron 2021-05-08, fotograf Lo Birgersson*

# Sammanfattning

Startplan 2022 innehåller de planprojekt och planprogram som avses startas under 2022 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 51 000 bostäder i pågående planering och genomförande. Under 2022 och de kommande åren är mycket resurser inom staden därför kopplade till genomförandet av antagen och pågående planering.

Startplan 2022 innehåller:

- 41 specificerade planprojekt
- 5 ospecificerade planprojekt

De 41 specificerade planprojekten innehåller:

- 3326 bostäder
- 659 studentbostäder
- 660 småhus
- Ca 40 förskoleavdelningar
- Ca 50 lägenheter i friliggande BmSS
- 301 200 kvm BTA verksamheter, handel och kontor

Startplanens 41 specificerade och 5 ospecificerade projekt innehåller sammanlagt:

- 3476 bostäder
- 659 studentbostäder
- 810 småhus
- Ca 40 förskoleavdelningar
- Ca 50 BmSS lägenheter
- 301 200 kvm BTA verksamheter, handel och kontor

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Startplan 2021.....	6
Politiska mål 2022.....	7
Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2022.....	7
<b>VAR VI PLANERAR - ÖVERSIKTSPLAN OCH STRATEGIER</b> .....	<b>8</b>
Övergripande om inriktningen för Startplan 2022.....	12
Omvärldsanalys - Coronapandemin.....	12
<b>DEL 1. VAD VI PLANERAR</b> .....	<b>14</b>
<b>- ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING 2020–2022....</b>	<b>14</b>
JÄMLIK STAD .....	14
KOMMUNAL SERVICE .....	15
BOSTÄDER.....	16
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR.....	17
INDUSTRI OCH LOGISTIK .....	19
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER .....	19
OFFENTLIGA FRIYTOR.....	21
ÄLVSTADEN .....	21
MARKANVISNING.....	22
PLANPROGRAM.....	22
EKONOMI .....	22
KVANTITATIVA KRITERIER .....	25
<b>DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS 2022</b> .....	<b>26</b>
<b>INNEHÅLL OCH MÅLUPPFYLLELSE UTVALDA PROJEKT</b> .....	<b>31</b>
JÄMLIK STAD .....	31
KOMMUNAL SERVICE .....	33
BOSTÄDER.....	34
NÄRINGSLIV, HANDEL OCH KONTOR.....	36
TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER .....	37
ÄLVSTADEN .....	40
PLANPROGRAM.....	41
ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER .....	41

# 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 2022. 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.

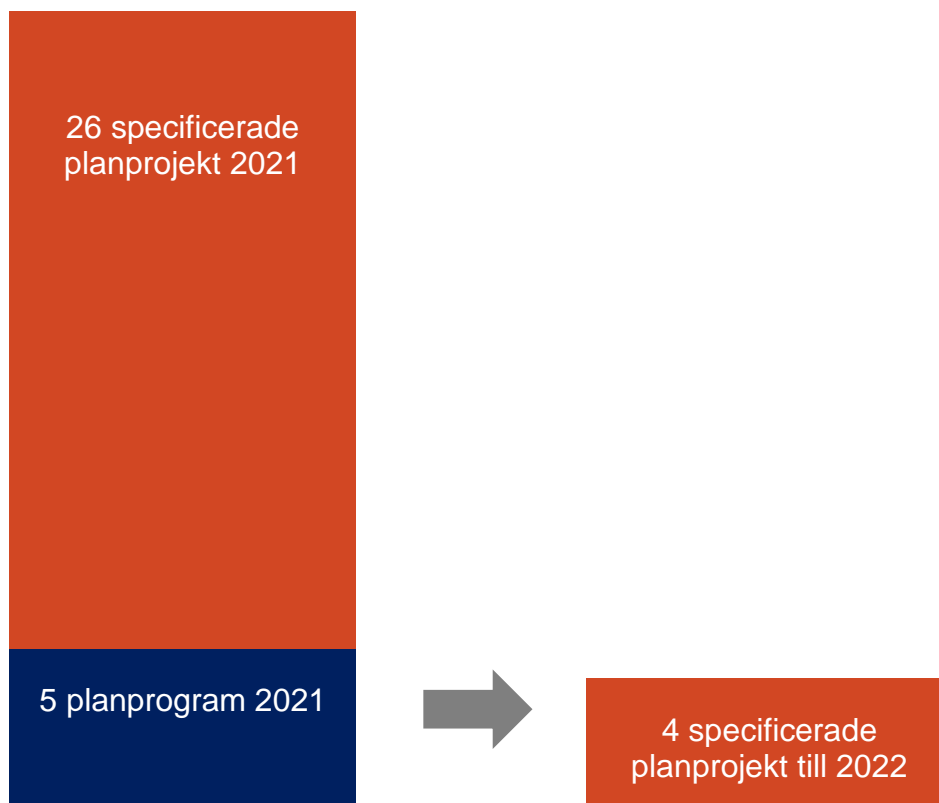
Arbetet med startplanen sker förvaltningsövergripande i en arbetsgrupp med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen, kretslopp och vatten samt stadsbyggnadskontoret under ledning av stadsbyggnadskontoret. Arbetsgruppen har haft stöd av en styrgrupp med representation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

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



## Startplan 2021

Startplan 2021 innehöll 26 specificerade planprojekt och 5 planprogram. De planprojekt som inte har startats under året förs över till Startplan 2022. För 2021 är det 4 planprojekt som flyttas över till Startplan 2022. Något enstaka planprojekt från 2021 följer inte med då det finns anledning att avvakta närliggande projekt eller att de inte längre är lika aktuella.



## Politiska mål 2022

Startplan 2022 utgår i första hand ifrån kända politiska mål samt alliansens förslag till kommunfullmäktiges budget för 2022, men det finns också strategiska dokument som styr stadsutvecklingen. Budgeten för 2022 beslutas nära inpå att startplanen ska beslutas av byggnadsnämnden varför den inte fullt ut kan ta hänsyn till budgeten. De beslutsunderlag för Startplan 2022 som tagits i beaktan är:

- Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2022
- Översiktsplan för Göteborgs kommun 2009
- Förslag till ny översiktsplan för Göteborgs kommun, granskningsversionen 2021
- Trafikstrategi för en nära storstad,
- Grönstrategi för en tät och grön stad
- Strategi för utbyggnadsplanering
- Färdplan Älvstaden
- Göteborgs Stads Program för Jämlikt Göteborg
- Byggnadsnämndens beslut om styrande kriterier för Startplan 2022 (BN 2021-06-22)

För fullständiga källor kring kriterier och måluppfyllnad se Del 1.

## Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2022

Målen ur Alliansens förslag till Budget 2022 som framför allt har bäring på arbetet med Startplan 2022 är:

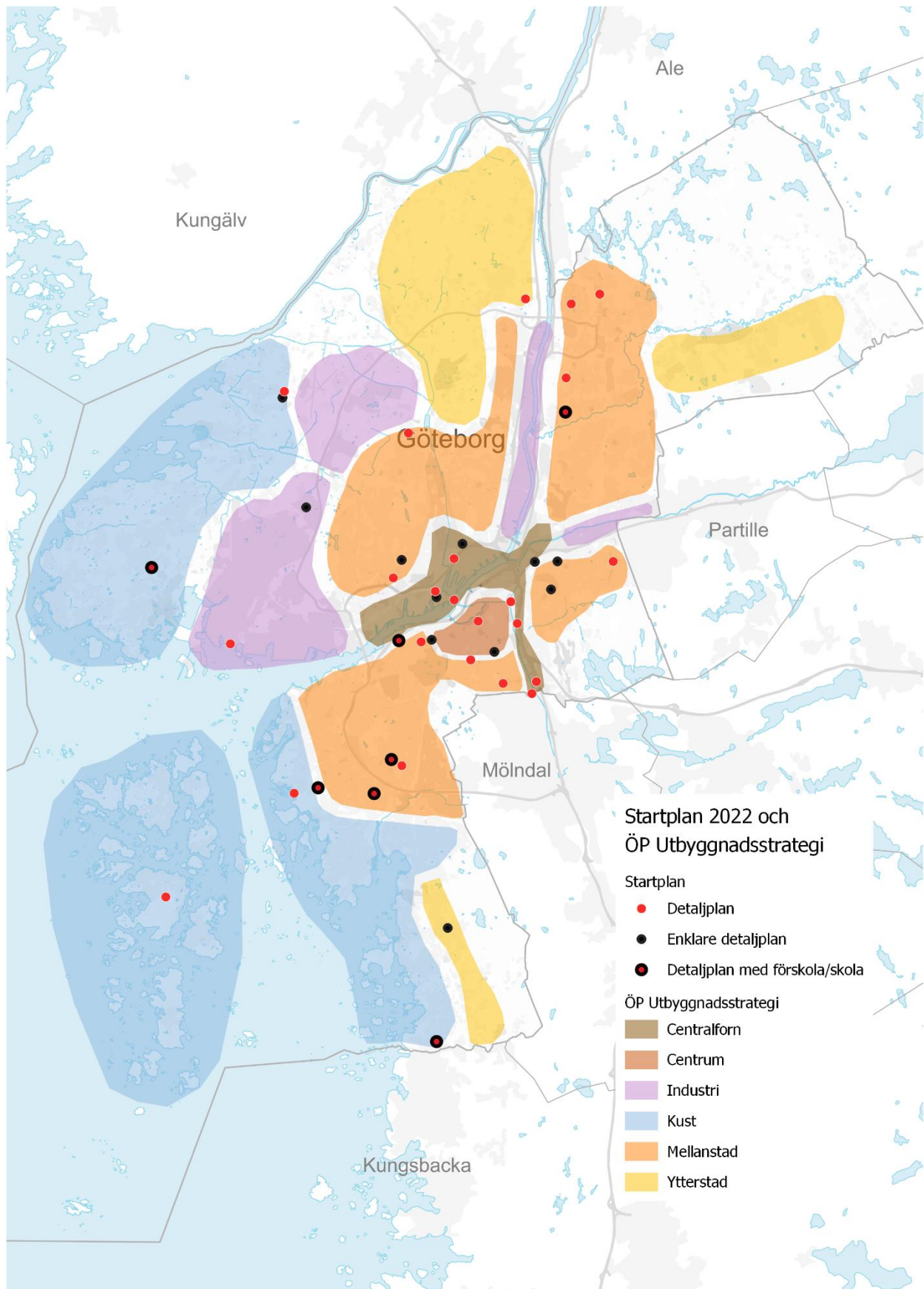
1. Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
2. 20 000 bostäder ska färdigställas och möjliggöras under mandatperioden.
3. Möjliggöra för minst 500 småhus/stadsradhus år 2022.
4. I enlighet med kommunfullmäktiges ekonomiska målsättning om att ha en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser ska planerande nämnder sträva efter att nå balans i exploateringsekonomi 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 detaljplanelägga byggbar industrimark och verksamhetsområden för företag med vägledning av det näringslivspolitiska programmet.

# VAR VI PLANERAR - ÖVERSIKTSPLAN OCH STRATEGIER

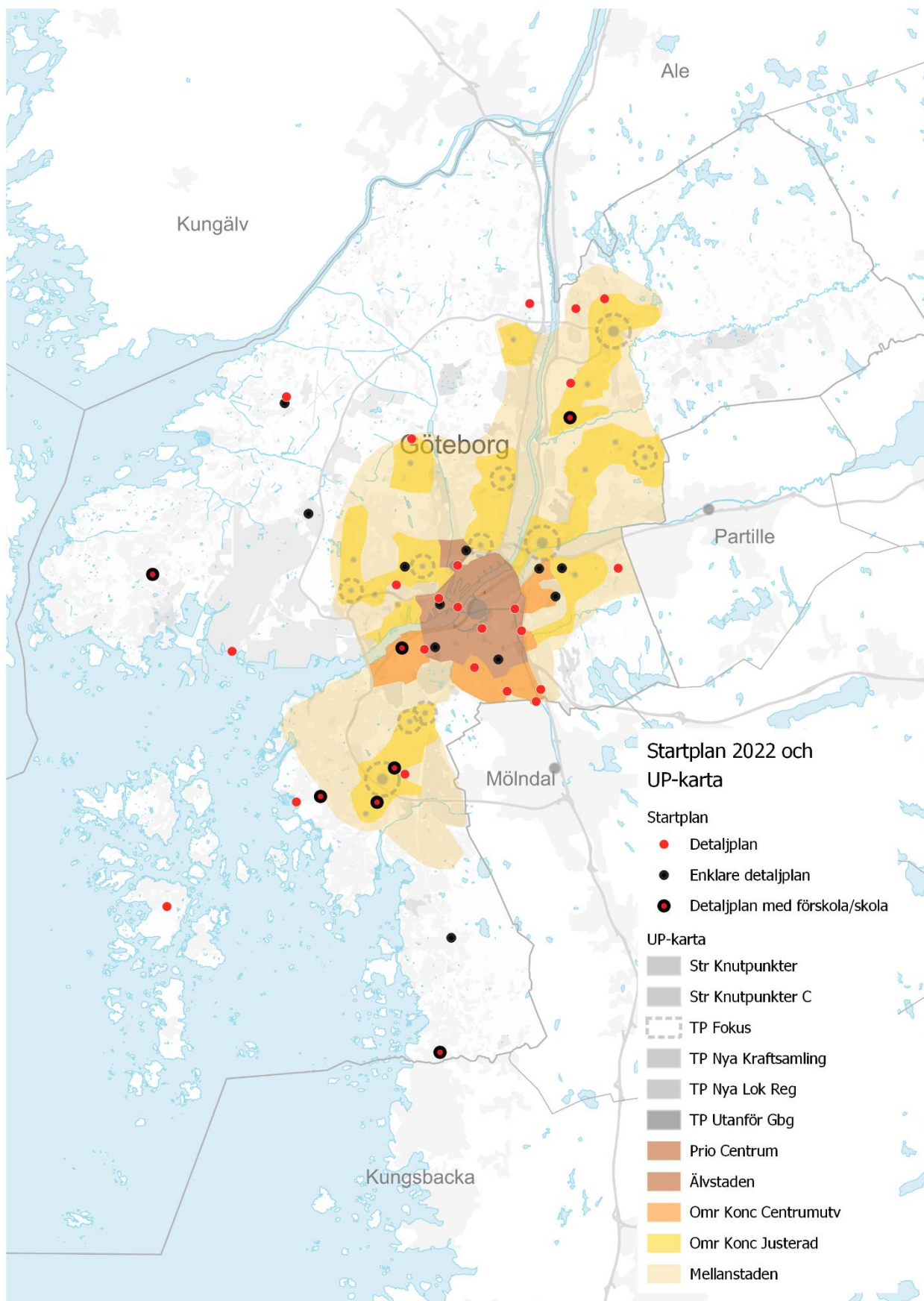
Översiktsplanens markanvändningskarta och utbyggnadsordning ligger till grund för startplanens geografiska prioritering. Utbyggnadsordningen anger att planering i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden (Centrala Göteborg och Mellanstaden) i kombination med byggande 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 och det slutliga förslaget presenteras för byggnadsnämnden i december 2021. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar desamma som i den nuvarande. 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, Grönstrategin och Strategi för utbyggnadsplaneringen inarbetas till stora delar i den nya översiktsplanen. Tills en ny översiktsplan finns antagen av Kommunfullmäktige gäller den befintliga översiktsplanen som övergripande inriktning för stadens utveckling. När byggnadsnämnden godkänt förslaget till ny översiktsplan översänds den till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för antagande.



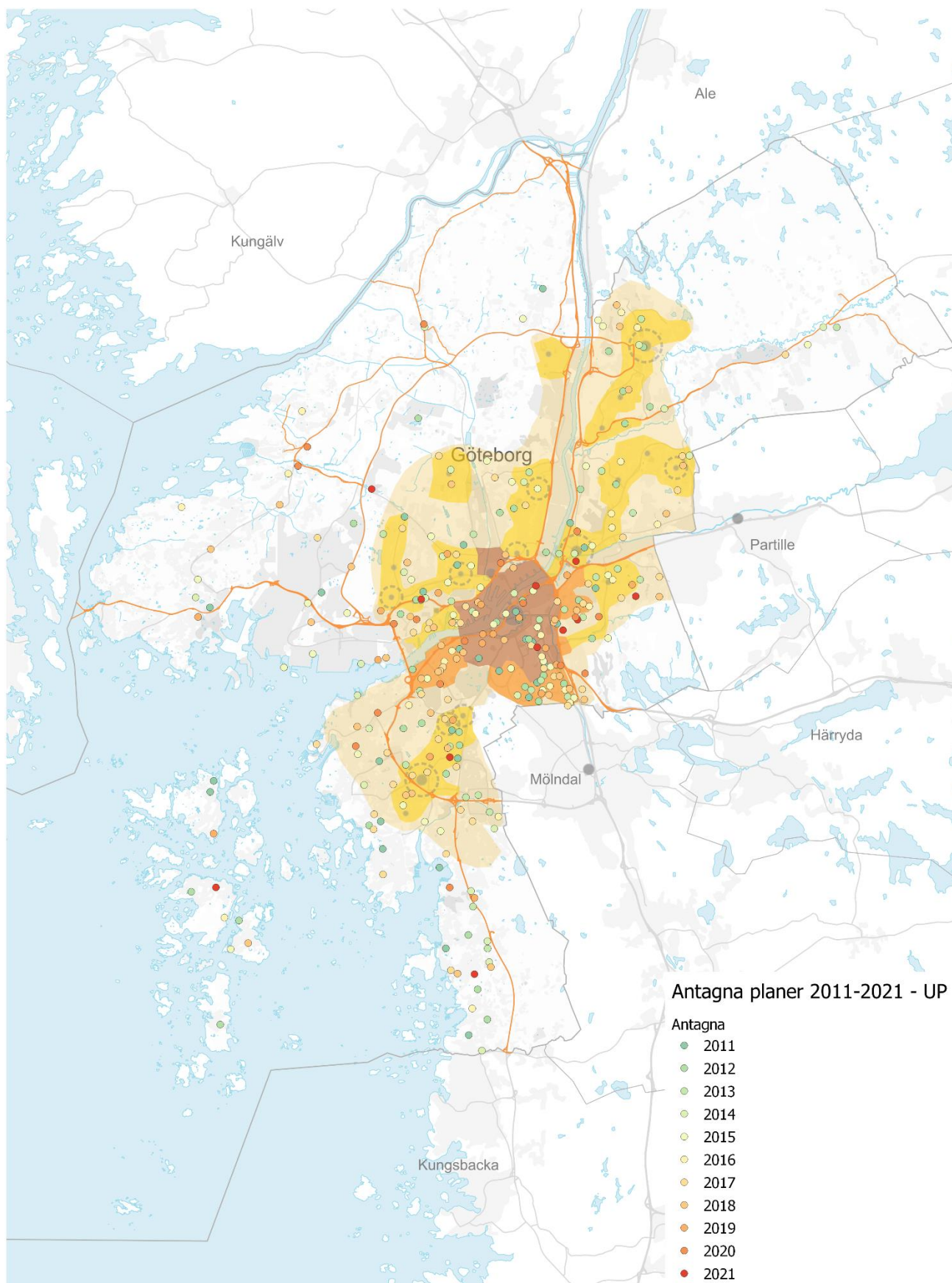


**Karta 1. Startplan 2022 i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsstrategi**



**Karta 2. Startplan 2022 i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsplanering**





**Karta 3. Antagna detaljplaner i förhållande till översiktsplanens utbyggnadsplanering.**

## Övergripande om inriktningen för Startplan 2022

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 2022 har det därför tittats ännu djupare på 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.

När det gäller startplanen för 2022 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 sedan arbetet med Startplanen 2021 stor hänsyn till att det verkligen ska finnas gemensamma resurser att starta de planer som ligger med i förslaget. Startplanen 2022 bygger därför på ett färre antal planbesked än om man tittar på startplaner några år tillbaka, men i paritet med föregående år.

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 och studentbostäder.

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 - Coronapandemin

Efter ytterligare ett år som starkt präglats av Coronapandemin kan en viss ljusning skönjas i takt med att vaccinationsgraden ökar och restriktioner lättas. Likt föregående år är påverkan än idag svårbedömd, inte minst på längre sikt. Fluktuationerna på marknaderna har till viss del fortsatt, men att vi är inne i en snabb återhämtning kan konstateras.

Vad gäller den omedelbara efterfrågan av handel, hotell och besöksnäring som under pandemin sjunkit kraftigt kan en ökande direkt efterfrågan antas i samband med att restriktioner lättas.

Osäkerhet är fortsatt den största utmaningen med pandemin sett ur ett rent startplaneperspektiv. I arbetet med innevarande års startplan (2021) gjordes bedömningen att det inte fanns anledning att begränsa planeringstakten på grund av pandemin. Detta främst på grund av osäkerhet men även med tanke på planeringsprocessens tidsramar. Inom ramen för startplanearbetet 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. Bedömningen kvarstår för startplan 2022. Staden har

inte sett tillräckliga tecken på minskad investeringsvilja, minskad efterfrågan på detaljplanelagd mark eller andra indikatorer som motiverar en minskad planeringstakt på grund av pandemin. Även om strategin kvarstår så kvarstår även en viss osäkerhet. Likt föregående år har aktuella planbesked provtryckts och de flesta exploatörerna har sagt sig vara beredda att starta detaljplanarbeten 2022. De har även fått göra en riskbedömning vad avser genomförande efter lagakraftvunnen plan och inte heller i år finns det tecken på att pandemin har någon större påverkan 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 2022.

## 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

### 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.

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.

## 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 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 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 lokalförsörjningsplan har ytterligare utvecklats inför antagandet av 2022 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 under 2022-2023, 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 behöver nya detaljplaner tas fram. Även ändringar av befintliga detaljplaner behövs för att möjliggöra en utökning av kapacitet, 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 generellt stora skolenheter ger här stor påverkan. Stadsledningskontoret har i lokalförsörjningsplanen för 2022 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. Stadsledningskontorets bedömning är att även om det totala behovet av kapacitet ligger relativt stilla så finns det många områden där en utbyggnad är nödvändig på grund av nya bostäder samtidigt som det minskar i andra etablerade områden. En bedömning måste därför alltid göras utifrån respektive områdes specifika förutsättningar. Bedömningen ska också kompletteras med lokalnämndens behov att ersätta äldre lokaler i dåligt skick samt verksamhetsnämndernas behov att genomföra strukturella och organisatoriska förändringar.

### Bostäder med särskild service och äldreboende

Det finns ett underskott av bostäder med särskild service, framförallt för målgrupper med komplexa behov. I många fall kan dessa boendeformer integreras i andra bostadsprojekt, vilket regleras genom inhyrning via avtal, men det finns också ett behov av friliggande BmSS. 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. Behovet av BmSS bedöms i ett 1-5-årsperspektiv till 350 platser och därefter ca 55 platser per år. För äldreboende är det uppskattade behovet en utökning på ca 80 platser/år från 2028 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. Flera detaljplaner har startats för idrottsanläggningar under 2021 eller tidigare. Något behov för start av detaljplan under 2022 finns inte identifierat.

### 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 uppgick vid halvårsskiftet 2021 till cirka 3100 bostäder. Det finns planeringsmässiga förutsättningar för att bostadsbyggandet ska kunna öka, 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 byggstarter



på grund av de marknadsmässiga förutsättningarna för försäljning av nyproducerade bostäder samt vad avser exploatörernas finansieringsmöjligheter.

Vid halvårsskiftet 2021 fanns drygt 29 000 bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft, men som ännu inte byggstartats. Vid samma tidpunkt pågick detaljplanarbeten för cirka 21 000 bostäder. Tillsammans med bostäder i antagna men överklagade planer innebär detta att drygt 51 000 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 BmSS är högt prioriterat. Utöver detta behöver BmSS tillkomma genom inhyrning i flerbostadshus.

För Startplan 2022 gäller målet långsiktigt att 20 000 bostäder ska kunna byggas under mandatperioden. Utöver detta ska småhusproduktionen öka i takt, och målet för Startplan 2022 har ökat till 700 enligt beslut i byggnadsnämnden. Detta innebär en delvis omprioritering i förhållande till föregående år och målet om totalt antal bostäder i startplan har därför justerats till 3000. Det övergripande målet om 20 000 bostäder bedöms kunna nås även med prioriteringen i Startplan 2022.

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. I Alliansens förslag till Budget 2022 föreslås att detta fortsatt gäller.

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

## **NÄRINGS LIV, HANDEL OCH KONTOR**

### **NÄRINGS LIV**

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 framförallt 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 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

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. För att uppnå målen i trafikstrategin har behov av planering under 2022 identifierats för ett antal trafikrelaterade projekt. Några av projekten ligger inom ramen för Sverigeförhandlingen och ett par är till stor del kommunala investeringsobjekt. De kommunala investeringsobjekten syftar till att förenkla det hållbara resandet i staden och skapa genare vägar som binder samman staden.

### 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 2030 för linbanan och fram till 2035 för övriga. Då linbaneprojektet är nedlagt pågår en förhandling om resurser och bostäder kopplade till projektet.

### 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](http://www.sverigeforhandlingen.se)

För stadens del omfattas Sverigeförhandlingen av följande objekt:

Spårväg och citybuss Norra Älvstranden - centrala delen, Citybuss Backastråket, Citybuss Norra Älvstranden - västra och nordvästra delen, flertalet cykelobjekt för att uppgradera standaren på cykelbanorna till pendlingscykelstråk samt Stadslinbana mellan Järntorget-Wieselgrensplatsen, vilket är nedlagt.

Trafikkontorets Program Brunnsbo-Linné är i behov av flertalet detaljplanläggningar med start 2022 för projektets framdrift.

Stråket är uppdelat i tre olika delar med separata tidplaner för planering och genomförande. För den norra etappen, Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen saknas detaljplan för delen från bytespunkt Brunnsbo till Balladgatan, denna del planläggs i detaljplan för bostäder och förskola vid Litteraturgatan samt bostäder vid Humoreskgatan, vilken/a planeras att starta hösten 2021. Vid Hjalmar Brantingsplatsen saknas även detaljplanestöd för spårväg, denna del innefattas i DP 4 ur Program Backaplan som finns med i Startplan 2022. Planerad trafiköppning är under 2029.

Detaljplanerna för sträckan Frihamnen-Lindholmen startade under 2019 och planeras att färdigställas under hösten 2022. Projektering av sträckan pågår och byggstart planeras till sommaren 2023. Färdigställande av projektet är beräknad till årsskiftet 2025/2026.

Den södra delen mellan Lindholmen-Linné finns även den med i Startplan 2022. Beslut om att en spårvägstunnel under älven ska byggas togs i kommunfullmäktige hösten 2021. En genomförandestudie (GFS) för delen Vegasvackan-Linnéplatsen pågår och ytterligare en GFS kommer starta under hösten 2021 för den resterande sträckan Lindholmen-Vegasvackan. Projektets färdigställande är idag planerat till 2035, men detaljstudie av tidplanen pågår för att utreda färdigställandetiden.

### 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 måluppfyllelse 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 har Trafikverket identifierat behov av ny detaljplan för att göra plats för kommande Götalandsbanan genom en spårbreddning vid Almedal.

Östra sjukhuset planerar att utveckla sin verksamhet och är i behov av detaljplan för att möjliggöra detta.

Kommunala bolaget Göteborg Energi har identifierat behov av detaljplan för en anläggning för energiproduktion, vilken är en förutsättning för målet om fossilfri energiförsörjning i staden. Den anläggningen är också kopplad till avvecklingen av Rosenlundsverket.

## 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.

## 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 kommunstyrelsen med uppdrag till fastighetskontoret att göra en översyn av exploateringsekonomin för Älvstaden som helhet, vilket gjorts under hösten 2020. Ärendet togs upp på kommunstyrelsen och återremitterades till fastighetskontoret för att genomföra en remiss till övriga förvaltningar. I slutet

av 2021 förväntas fastighetsnämnden ta beslut om översynen av exploateringsekonomin efter remissen och därefter kommer det hanteras av kommunfullmäktige. Detta kan påverka framdriften av planer och program inom Älvstaden.

## **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.

## **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.

## **EKONOMI**

I arbetet med startplan 2022 har analyserna av startplanens ekonomi vidareutvecklats. Från att tidigare år endast avsett kommande detaljplaner på kommunal mark, i projekt som fastighetskontoret utvecklat, har ett betydligt bredare grepp tagits.

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.

Investeringssekonomi är kommunala grundinvesteringar för att förse staden med grundläggande infrastruktur samt investeringar i övriga anläggningar och lokaler för kommunal service.

Analyserna av exploateringsekonomin som fastighetskontoret har ansvarat för har vidareutvecklats och omfattar för startplan 2022 även projekt på privat mark och bedömningar av allmänplatskostnader för rena kommunal service-projekt.

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

### 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 exploateringsekonomin i de projekt som finns med i Startplan 2022 utifrån det underlag som tagits fram i tidigare projektutvecklingar och planeringsförberedande arbeten på kommunens mark.

Till skillnad från föregående år har även projekt på privat mark analyserats i arbetet med startplan 2022. Syftet är att kunna presentera en mer heltäckande bild av ekonomin i de projekt som startplanen omfattar. Även om underlagen i planbeskeden som analyserats i vissa avseenden är begränsande kan slutsatsen dras att möjlighet till en ekonomi i balans finns vad gäller exploateringsekonomi i startplan 2022. För projekt innehållandes uteslutande kommunal service, så som skola och förskola bedöms kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Kostnader som avser lokalerna i sig belastar inte exploateringsekonomin medan allmän platsutbyggnad riskerar att göra det.

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

### Infrastruktur trafik

Göteborg som är en växande stad som samtidigt behöver ställa om till ett mer hållbart resande erfordrar stora investeringsvolym. Många av dessa investeringsåtgärder är identifierade genom Koll 2035. Trafiknämndens långsiktiga investeringsunderlag omfattar en investeringsvolym av drygt 30 miljarder kr under perioden 2021-2031. Även efter 2031 finns stora kostnader för genomförandet av Koll 2035. Därutöver innebär genomförande av Koll 2035 även stora investeringar (bl a Metrobuss) på den statliga infrastrukturen, som inte omfattas av trafiknämndens investeringsplan. Dessa åtgärder är till stor del ännu ej finansierade.

Genomförande av större infrastrukturprojekt kräver oftast detaljplanestöd, Lindholmsförbindelsen är ett sådant exempel.

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.

## Vatten och avlopp

I Startplan 2022 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 beslutas av kommunfullmäktige och gäller för alla som ansluter sig till den allmänna VA-anläggningen. 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 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 regnvolymer genom avledning till dagvattensystem eller genom infiltration på gröna ytor. Vid extrema regn, skyfall, överskrider 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 på ett säkert sätt. 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.

Staden 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 för skyfallsanläggningar i Göteborgs stad.

## **KVANTITATIVA KRITERIER**

Inför arbetet med startplanen tas varje år fram styrande kvantitativa kriterier vilka normalt sett hanterats på förvaltningsnivå. Inför arbetet med Startplan 2022 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 2021-06-22 att följande kvantitativa kriterier ska styra innehållet i startplaneportföljen:

- 3000 bostäder totalt  
Varav 8 enheter friliggande BmSS  
Varav 600 studentbostäder  
Varav 700 småhus
- Verksamheter  
200 000 kvm logistik/industri  
16 000 kvm handel  
35 0000 kvm kontor

# DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS 2022

Startplanen för 2022 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 som har valts ut till Startplan 2022 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 2022 bedöms resultera i.

## Innehåll i specificerade projekt i korthet:

3326 bostäder  
659 studentbostäder  
660 småhus  
Ca 40 förskoleavdelningar  
Ca 50 lägenheter i friliggande BmSS  
301 200 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 2022 innefattar totalt sett 46 detaljplaner, varav 41 specificerade och 5 ospecificerade. Preliminärt kommer 34 av de 46 detaljplanerna att kräva resurser av samtliga planerande förvaltningar och förutsättningarna för att kunna genomföra dessa bedöms som goda. Därutöver tillkommer 12 enklare detaljplaner, varav en ospecificerad och resten specificerade, där stadsbyggnadskontoret har resurser att leda arbetet med endast konsultation och remiss från övriga förvaltningar.

Trafikkontoret gör bedömningen att ha personella resurser till cirka 35 nya detaljplaner. En stor utmaning för trafikkontoret är det totala antalet pågående projekt i staden i som spänner sig över alla stadsutvecklingsskeden. 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.

Park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten gör ingen detaljerad bedömning i startplanearbetet av varje enskild plan, men förvaltningarna bedöms ha resurser att bemanna de projekt som föreslås i Startplan 2022. För park- och naturförvaltningen är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingsskeden 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.

En majoritet av planärenden i Startplan 2022 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.
- Specificerade planprojekt utan positivt planbesked men med annat politiskt beslut.
- Detaljplaner ur pågående specificerade program. Då dessa detaljplaner utgår ifrån ett specificerat program behandlas de och räknas till specificerade planprojekt i startplanens samlade innehåll.
- Ospecificerade planprojekt som på olika sätt bidrar till startplanens målpåfyllelse men där det ännu inte fattats ett positivt beslut om planbesked.

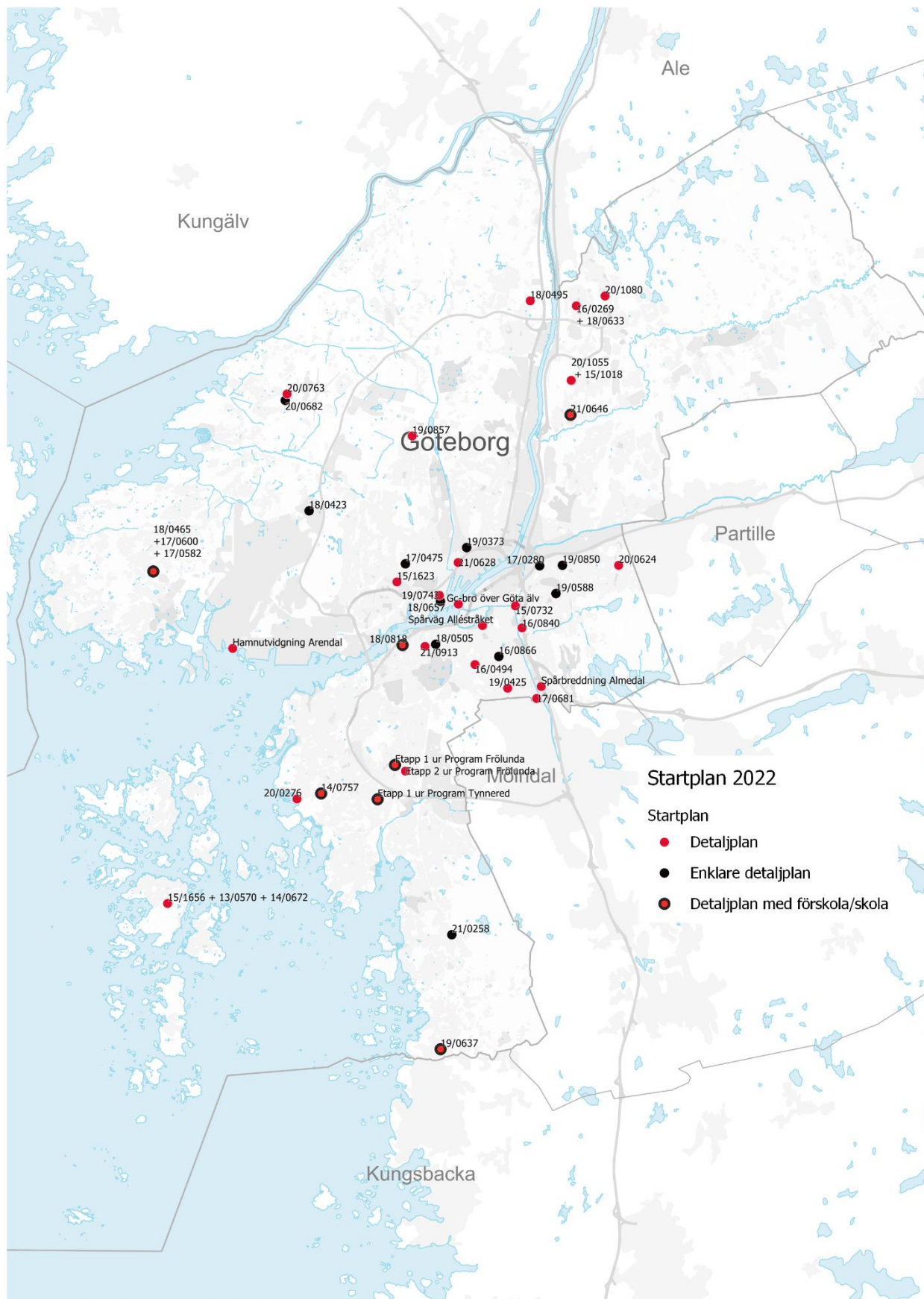
För att öka effektiviteten i ärendehantering har planbesked som ligger intill varandra geografiskt slagits samman till en detaljplan. På så sätt kan vi hantera fler planbesked med samma resurser.

ÖVERGRIPANDE SAMMANSTÄLLNING ÄRENDEN I STARTPLAN 2022		
ÄRENDETYP	ANTAL	KOMMENTAR
Specificerade detaljplaner, positiva planbesked från väntelista	34	Innefattar totalt 40 positiva planbesked från väntelistan, varav 10 slås samman till 4 detaljplaner. 11 st specificerade planbesked bedöms som enklare projekt och kräver mindre resurser.
Specificerade detaljplaner som väntar på positivt planbesked	5	Infrastrukturplaner som har politiskt beslut i kommunfullmäktige/annan instans/FÖP
Specificerade detaljplaner ur pågående program	2	
Ospecificerade detaljplaner	5	En ospecificerad detaljplan bedöms som enklare och kräver mindre resurser
TOTALT	46 detaljplaner	

## Kvantitativa kriterier

Utifrån de av byggnadsnämnden 2021-06-22 beslutade kvantitativa kriterierna ser måluppfyllelsen ut enligt följande för innehållet i startplaneportföljen:

KRITERIER	MÅLUPPFYLLELSE STARTPLAN 2022
3000 bostäder totalt	3476 bostäder totalt
Varav 8 enheter friliggande BmSS	8 enheter friliggande BmSS
Varav 600 studentbostäder	659 studentbostäder
Varav 700 småhus	810 småhus
VERKSAMHETER	301 000 kvm verksamhetsyta totalt
200 000 kvm logistik/industri	
16 000 kvm handel	
35 0000 kvm kontor	



**Karta 3. Samtliga specificerade projekt i Startplan 2022**

## 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 Översiktsplan 2009, Trafikstrategi för en nära storstad, Grönstrategi för en tät och grön stad respektive i Strategi för utbyggnadsplanering. Det finns sammanlagt ca 100 positiva planbesked med startår 2022 eller tidigare som väntar på att påbörja detaljplanearbete. Utöver dessa finns det ca 55 positiva planbesked med uppskattat startår 2023–2025.

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 2022 eller tidigare. Av ca 100 planbesked med uppskattat startår 2022 eller tidigare är 36 stycken med i Startplan 2022. Av de ca 55 planbeskeden med uppskattat startår 2023 eller senare är 4 stycken tidigarelagda till Startplan 2022, vilka presenteras i projektlistan nedan.

PLANBESKED I STARTPLAN 2022 MED STARTÅR 2023 ELLER SENARE
Nordhagsvägen (0582/17)
Gibraltargatan (0425/19)
Morängatan (0850/19)
Överstegatan (0588/19)

# 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 2022 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 tre detaljplaner i nordöstra Göteborg som tydligt svarar mot det som efterfrågas i stadens arbete med en mer jämlik stad.

I Hjällbo centrum föreslås en detaljplan med 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. Trafikmiljön byggs om för att skapa en mer sammanhållen bebyggelse.

I Rannebergen föreslås en detaljplan med 335 bostäder, varav ca 100 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 och en utbyggnad av Finska folkhögskolan.

### Frölunda

Inom ramen för de planprogram som pågår för Tynnered respektive Frölunda finns tre detaljplaner i startplanen för 2022. En större bredd av bostadsutbud och storlekar med en mer sammanhållen bebyggelse förväntas bli resultatet på helhetsnivå.

En detaljplan med grundskola och ca 100 studentbostäder på Marconigatan/Norra Dragspelsgatan kan bidra med större blandning av bostadsutbudet i Frölunda.

En ny detaljplan på Ängåsberget i Tynnered kan länka ihop östra och västra stadsdelen med nya bostäder och ny grundskola. Planen kan ge ca 140 bostäder i form av småhus/radhus, 6 friliggande bostäder med särskild service.

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

## Torslanda

På Kongahällavägens sydligaste del har flera planbesked slagits ihop till en detaljplan i startplanen. För området finns ett godkänt planprogram och övergripande frågor är utredda. Ca 500 bostäder i olika former kan tillkomma med denna detaljplan som kan bidra till en mer sammanhållen bebyggelse och till att stärka Amhult/Torslanda centrum som tyngdpunkt.

## Övriga delar av Göteborg

Startplanen innehåller också planer som bidrar till att bryta ett ensidigt bostadsutbud i ett område, vilket eftersträvas i arbetet med ett mer jämlikt Göteborg.

Beroende på var de två ospecificerade projekteten med småhus hamnar kan de komma att påverka målet om jämlik stad ytterligare i rätt riktning.

PROJEKTLISTA: DETALJPLANER JÄMLIK STAD		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Nordöstra Göteborg	Hjällboplatsen (0646/21) Rannebergsvägen (1080/20) Gårdsten 45:1 (0269/16) + Finska folkhögskolan (0633/18)	
Frölunda	Ettapp 1 Program Tynnered (0836/20) Ettapp 1 Program Frölunda (0623/14) Ettapp 2 Program Frölunda (0937/20)	
Torslanda	Nordhagsvägen (0582/17) + Hangarvägen (0600/17) + Kålhagen (0465/18)	



Övriga delar av Göteborg	Planer som bidrar till att bryta ett ensidigt bostadsutbud i ett område, tex:	Ev Småhus 1
		Ev Småhus 2
	Hjäl mavägen (0763/20)	
	Guldheden 8:11 (0494/16)	
	Tuve Torg (0857/19)	

## KOMMUNAL SERVICE

Detaljplanerna i Startplan 2022 möter relativt väl målen att skola och förskola ska vara i balans med den mängd bostäder som tillförs. 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.

En specificerad detaljplan för skola i Lindås finns med i Startplan 2022 och en detaljplan ur Etapp 1 för program Frölunda förväntas innehålla skola. Åtminstone åtta av de specificerade planprojekten beräknas innehålla förskolor, sammanlagt motsvarande ca 40 avdelningar. Utöver det förväntas ytterligare förskolor kunna tillkomma i några lägen.

Sju specificerade detaljplaner innehåller sammanlagt sju friliggande enheter för BmSS. Ytterligare en enhet för BmSS bedöms kunna tillgodoses genom ett av de ospecificerade planprojekten för småhus som finns i Startplan 2022. 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 under 2020 och 2021 prövats för förskolor. Startplan 2022 når därmed fullt ut målsättningen för friliggande BmSS. Fortsatt krävs dock ytterligare insatser under 2022 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 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 2022 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. Arbetet pågår redan, bland annat hos fastighetskontoret och stadsledningskontoret, för att planeringen inför beslut om startplan 2023 ska hamna bättre i fas.

PROJEKTLISTA: PROJEKT KOMMUNAL SERVICE		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Förskolor/ skolor	Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20)	
	Etapp 1 Program Frölunda (0623/14)	
	Etapp 2 Program Frölunda (0937/20)	
	Hjäl mavägen (0763/20)	
	Tuve Torg (0857/19)	
	Hjällboplatsen (0646/21)	
	Kålhagen (0465/18)	
	Södra Särövägen (0637/19)	
	Skattegårdsvägen (0757/14)	
Mariebergsgatan (0818/18)		
Friliggande BmSS	Etapp 1 ur Program Tynnered (0836/20)	Småhus 1
	Etapp 2 ur Program Frölunda (0937/20)	
	Tuve torg (0857/19)	
	Blixtgatan (1018/15)	
	Ingebäcksvägen (0495/18)	
	Skattegårdsvägen (0757/14)	

## BOSTÄDER

Startplan 2022 har ett bostadsinnehåll på ca 3476 bostäder. Därmed nås uppsatt mål att startplan 2022 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 har målet för Startplan 2022 sänkts i förhållande till föregående år. Även att fokus ligger på småhus (som ger färre bostäder per detaljplan) har påverkat detta.

Startplan 2022 innehåller ca 810 småhus/radhus, varav 515 är på kommunal mark. Målet om en större andel småhus har för 2022 höjts från tidigare 500 till 700. Med anledning av att samtliga detaljplaner innehållandes småhus i Startplan 2021 inte bedöms kunna starta innevarande år har en del flyttats över till 2022. Därför omfattar Startplan 2022 fler småhus än målet gör gällande. För småhus finns medtaget två ospecificerade detaljplaner med ett antagande om 75 småhus i varje. Det finns pågående projektutveckling eller ansökningar om planbesked som ligger i förprövning som bedöms kunna ta dessa platser i startplanen.

Startplanen innehåller ca 659 studentbostäder. Studentbostäder kan utöver det ingå i övriga bostadsplaner, men är inte uttalat och därmed inte inräknat. Med föreslaget innehåll i Startplan 2022 bedöms målet för 2022 uppnås såväl som behovet för det långsiktiga målet om 7000+ till år 2026.

PROJEKTLISTA: BOSTÄDER		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Småhus/radhus	Rannebergsvägen (1080/20)	Småhus 1
	Ettapp 1 Program Tynnered (0836/20)	Småhus 2
	Ettapp 2 Program Frölunda (0937/20)	
	Hjälmvägen (0763/20)	
	Sundekällvägen (1656/15)	
	Tuve torg (0857/19)	
	Skattegårdsvägen (0757/14)	
Studentbostäder	Gibraltargatan (0425/19)	
	Morängatan (0850/19)	
	Överstegatan (0588/19)	
	Hjällboplatsen (0646/21)	
	Ettapp 1 Program Frölunda (0623/14)	
	Guldheden 8:11 (0494/16)	
	Viktor Rydbergsgatan (0866/16)	
Övriga bostäder	Hjällboplatsen (0646/21)	
	Nordhagsvägen (0582/17) + Hangarvägen (0600/17) + Kålhagen (0465/18)	
	Ebbe Lieberathsgatan (0681/17)	

Rannebergsvägen (1080/20)

Ettapp 1 Program Tynnered (0836/20)

Ettapp 2 Program Frölunda (0937/20)

Hjälmvägen (0763/20)

Gårdsten 45:1 (0269/16)

## NÄRINGS LIV, HANDEL OCH KONTOR

### Handel och kontor

Flera av de planbesked som ligger med i Startplan 2022 möjliggör både bostäder, handel och kontor i blandad stadsbebyggelse. Startplanen har prioriterat planer med handel i blandstadsmiljöer (bland annat Ebbe Lieberathsgatan, DP4 Backaplan, Kongahällavägen/Torslanda), vilket bedöms som hållbara lägen för handel. Ytterligare ytor handel ryms inom en del andra planprojekt.

Statistik över ytor för handel är inte helt tillförlitliga i tidiga planeringskedan. Men det handelstillskott 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 fortsatt mycket kontorsyta, men det är också i flera projekt där användningen kan bli flexibel. 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 sammantaget 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 begränsat med planprojekt med nya verksamhets-/logistikytor. Ytor för ytkrävande eller störande verksamheter och logistik är högt prioriterade i staden även om det i år inte kommer med så mycket i startplanen, det har dock tidigare år startats flera stora projekt (bland annat Säve flygplats och logistikanläggning i Låssby) som kommer att leda till att efterfrågan bedöms kunna bli tillgodosedd över tid. En ospecificerad detaljplan finns med men beräknas behövas för utveckling av Arendals industriområde, bland annat för hamn- och färjeterminal.

Eftersom det till viss del saknas information om hur stor verksamhetsyta som finns i vissa projekt så går det inte att bedöma om det årliga utbyggnadsbehovet kan uppfyllas fullt ut, men det är också ett behov som får ses över tid där enstaka planer kan täcka flera års behov av verksamhetsytor. Till kommande års

startplaner behöver det tillföras mer ytor för småindustri då detta saknas just nu i pågående planering för att det ska anses vara helt tillfredsställande.

PROJEKTLISTA: PROJEKT FÖR NÄRINGS LIV, HANDEL OCH KONTOR		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Verksamheter och logistik	Volvo Campus Lundby (1623/15)	Verksamheter
	Fiskebäckers hamn (0276/20)	
	Elin Svenssons gata (0657/18)	
	Hamnutvidgning vid Arendal	
Handel, kontor	Ebbe Lieberathsgatan (0681/17)	
	Backavägen (0373/19)	
	DP4 Program Backaplan (0628/21)	
	Östra Sjukhuset (0624/20)	
	Regnbågsgatan (0743/19)	
	Johan Willins Gata (0732/15)	
	Guldheden 8:1 (0494/16)	
	Ejdergatan (0280/17)	
Säröleden (0258/21)		

## TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER

### Trafik och infrastruktur

De flesta planprojekten i förslaget till Startplan 2022 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 centrala Torslanda och norr om Skra bro i närhet av Säve flygplats (Nolvik). De innehåller totalt cirka 675 bostäder och avviker i sin förhållandevis stora omfattning från trafikstrategins huvudsakliga inriktning med att skapa förutsättningar för ett hållbart resande. I Startplan 2022 finns flera detaljplaner med inriktning på infrastruktur som stärker kollektivtrafiken och sambanden mellan stadsdelar, tex detaljplan för Lindholmsförbindelsen, gc-bro över älven och spårväg i Alléstråket. Samtliga detaljplaner bedöms ha en betydande påverkan för måluppfyllelsen inom området Trafik och infrastruktur.

## Infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter

I Startplan 2022 möjliggörs samhällsviktiga verksamheter bland annat genom planprojekt för Östra Sjukhuset. Det finns också ett specificerat planprojekt för hamnutvidgning vid Arendal, vilket bedöms bli aktuellt under året. En ospecificerad detaljplan för verksamheter läggs in för att reservera resurser för Göteborg Energis behov. Utifrån resurser och tillgängliga projekt bedöms frågan hanteras med rimlig måluppfyllelse.

## Stadsutvecklingsprojekt

I detta avsnitt presenteras 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. Det finns en ospecificerad detaljplan som kan användas för större stadsutvecklingsprojekt, som till exempel arenaområdet, om det behövs under 2022.

PROJEKTLISTA: PROJEKT FÖR TRAFIK, INFRASTRUKTUR OCH SAMHÄLLSVIKTIGA VERKSAMHETER		
INNEHÅLL DETALJPLAN	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter	Hamnutvidgning Arendal	Verksamheter
Trafik och Infrastruktur	Lindholmsförbindelsen (0913/21) GC-bro över Älven Spårväg Alléstråket Spårbreddning Almedal	
Större stadsutvecklingsprojekt	DP4 Backaplan	Stadsutveckling

## Sverigeförhandlingen

De specificerade projekten i årets startplan vilka är lokaliserade inom det område som pekats ut för Sverigeförhandlingen redovisas i karta 4. Detta innefattar totalt 19 detaljplaner som innehåller 1183 bostäder tillsammans.

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



**Karta 4. Specifierade projekt i Startplan 2022 i relation till Sverigeförhandlingen**

## ÄLVSTADEN

Med utgångspunkt från Vision Älvstaden och behovet att starta detaljplaner föreslås en detaljplan för Backaplan, DP4, som hanterar strategisk stadsutveckling för Backaplan men ger också möjligheter till utveckling av spårväg i området.

Detaljplan för Elin Svenssonsgata flyttas över från startplanen 2021 till 2022 och innebär en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av skola inom Lindholmen.

Detaljplan för GC-bro över älven finns med som stärker sambanden inom Älvstadens område.

Utöver detta finns en ospecificerade plan med för Älvstadens behov.

Med dessa detaljplaner bedöms behovet av planstarter för att fullgöra Vision Älvstaden vara hanterat för kommande år.

PROJEKTLISTA: ÄLVSTADEN		
INNEHÅLL	SPECIFICERADE	OSPECIFICERADE
Strategisk stadsutveckling	DP 4 Program Backaplan (0373/19)	Ev Stadsutveckling
Enklare åtgärder	Elin Svenssonsgata (0657/18) Backavägen (0373/19)	
Infrastruktur	GC-bro över Älven	
Övriga planer inom Älvstaden	Regnbågsgatan (0743/19)	Älvstaden



## PLANPROGRAM

Till Startplan 2022 föreslås inget nytt planprogram starta. Staden har för närvarande många pågående planprogram och det är ett strategiskt medvetet val att nu låta planeringsresurserna gå till att färdigställa dessa program som sedan kan leda till detaljplaner kommande år. Program för Kärra-Skogome har diskuterats men där har tagits beslut att detta ska starta som en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) under 2022. Där räknar stadsbyggnadskontoret sedan med att kunna gå direkt på detaljplaner efter FÖP:en.

I innehållet i Startplan 2022 kan konstateras att en betydande del kommer från just områden som har föregåtts av planprogram. Till exempel kommer mer än hälften av alla småhus från planprogram, mer än två tredjedelar av samtliga bostäder och hälften av verksamhetsytorna kommer från områden som föregåtts av planprogram. Detta visar tydligt på vikten att fortsätta arbetet med planprogram.

## ÖVERGRIPANDE KONSEKVENSER

### Förhållande till ÖP

Måluppfyllelsen i förhållande till gällande översiktsplans geografiska inriktning är god. Ungefär 80 procent av alla bostäder och i föreslagna detaljplaner ligger i Mellanstaden, i centrala Göteborg eller i förnyelseområdena. 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.

## Kommunal mark

Av de specificerade planprojekten berör 17 planer helt eller till betydande del kommunägd mark. För 4 av dessa har fastighetsnämnden lämnat markanvisningar (eller markreservationer) omfattande totalt ca 500 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 som är med i Startplan 2022 kommer att markanvisas innan eller i samband med planstart. Resterande specificerade 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, till exempel genom tröskelkostnader för utbyggnad av VA m.m.

## Vatten och avlopp

Flera planprojekt i Startplan 2022 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 2022 har kunnat prioritera mellan har 4 planer i de områden som av Polisen klassas som utsatta kommit med. Det är Rannebergen/Lövgärdet med ca 320 bostäder i blandade upplåtelseformer, Hjällboplatsen med ca 560 bostäder, en plan för föreningslokal och friliggande BmSS i Hjällbo, samt en plan i Tynnered med ca 140 bostäder. Detta är i linje med den avsiktsförklaring som finns mellan Göteborgs Stad och Polisen. Dessa planer kan bidra till 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. Detta finns exempel på i detaljplanen kring Nordhagsvägen och Hangarvägen i Torslanda.

## Offentliga friytor

Detaljplaner som ingår i Startplan 2022 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 innebär att allmäntillgänglig park och natur tas i anspråk, utan att ny park eller natur 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 2022 innehåller begränsat med 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 2022.

# Startplan 2022

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)