

Startplan 2026

Rapport med bilagor

2025-11-18

Reviderad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2025-11-18 och 2025-12-16.



Foto: Lo Birgersson

Sammanfattning

Startplan 2026 innehåller de planprojekt som avses startas under 2026 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. Utöver de namngivna planprojekten i Startplan 2026 bedöms ytterligare ett antal detaljplaner behöva starta under året för att nå full måluppfyllelse.

I dagsläget finns ca 43 600 bostäder i pågående planering och genomförande. Under 2025 och de kommande åren är mycket resurser inom staden därför kopplade till genomförandet av antagen och pågående planering.

Startplan 2026 innehåller:

- 26 planprojekt (baserat på 33 planbesked, varav 5 enklare planprojekt, så kallade uppdragsplaner)

Planprojekten innehåller:

- 2 706 bostäder totalt
- 394 studentbostäder
- 204 småhus
- ca 33 förskoleavdelningar
- 5 friliggande BmSS med ca 30 lägenheter
- ca 75 000 kvm verksamhetsmark med fokus på logistik och småindustri
- ca 50 000 kvm BTA handel och kontor.

Beslut i enlighet med yrkande i stadsbyggnadsnämnden 2025-12-16

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att återkomma till nämnden med förslag till projekt att planstarta under 2026 så att inriktningen om minst 750 småhus kan nås. Uppdraget kan utföras genom att stadsutvecklingsförslag med utgångspunkt i planprogrammen för Biskopsgården, Frölunda, Tynnered och andra lämpliga platser tas fram och sedan ligger till grund för markanvisning eller planarbete i stadens regi. Arbetet ska prioriteras, utföras skyndsamt och avrapporteras kontinuerligt i nämnden med slutrapportering för ett första stadsutvecklingsförslag före sommaren 2026.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa att samtliga uppdrag och mål från startplansyrkande 2024 och 2025 uppnås. Bedöms de inte kunna uppnås får förvaltningen skyndsamt återkomma till nämnden med förslag till ändrad inriktning.
3. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i övrigt prioritera arbetet med stadsutvecklingsförslagen för Selma Trädgårdsstad och Heden 2026 och projekt med hög måluppfyllelse för det totala bostadsmålet.
4. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att under planarbetet och i dialog med exploatören, undersöka möjligheterna att inkludera bostadsinnehåll i Gullbergsvass 6:24 och depå för biogasbussar i Gamlestaden 59:1 samt flerbostadshus i Styrösö 2:667, Brottkärr 2:89, Kärra 11:104 samt Donsö 1:8 förutsatt att antalet småhus som framgår av startplanen i dessa planer i huvudsak bedöms uppnås. Inriktningen för Wieselgrensgatan ändras från modernistisk utformning till att så långt som möjligt följa budgetens inriktning om gatunära och stadsmässigt kvartershus eller mindre stadsradhus. Vad gäller projekten längs Förstamajgatan vill vi tydliggöra att det i planarbetet är viktigt att lokaler i bottenvåningarna möjliggörs och prioriteras så att byggnaderna utformas och placeras på ett sätt som stärker Förstamajgatan som ett stadsmässigt stråk som förbättrar kopplingen mellan norra och södra Kortedala
5. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-16 att punkter ovan ska gälla för Startplan 2026.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-11-18 att inte inleda planarbete för Planbesked för verksamhetslokaler vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2) inom stadsdelen Gullbergsvass (SBF-2023-01453).

Observera att siffror och analys i rapporten ej har uppdaterats utifrån besluten.

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	6
Startplan 2026.....	8
Politiska mål 2026.....	8
Var vi planerar – översiktsplan och strategier.....	8
Övergripande om inriktningen för Startplan 2026.....	10
Omvärldsanalys.....	10
DEL 1. VAD VI PLANERAR - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING	13
Miljö och klimat.....	13
Jämlig stad.....	14
Kommunal service.....	15
Förskola och skola.....	16
Bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende.....	18
Idrott.....	18
Övrig offentlig service.....	18
Bostäder.....	19
Näringsliv – Verksamhetsmark, handel och kontor.....	20
Näringsliv övergripande.....	20
Handel.....	20
Kontor.....	21
Verksamhetsmark för industri och logistik.....	21
Trafik, infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter.....	22
Trafik och infrastruktur.....	22
Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur.....	22
Sverigeförhandlingen.....	22
Offentliga friytor.....	23
Markanvisning.....	23
Planprogram.....	24
Ekonomi.....	24
Exploateringsekonomi.....	24
Investeringsökonomi.....	25
Vatten och avlopp.....	25
Skyfall.....	26

Högvattenskydd.....	26
Inriktning för Startplan 2026	27
DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS	31
Startplanens ärendetyper och stadens resurser till planering	31
Kvantitativa kriterier.....	32
Urval bland positiva planbesked.....	33
Innehåll och måluppfyllelse utvalda projekt	33
Miljö och klimat.....	35
Naturen.....	35
Klimatet	35
Människan	36
Samlad bedömning ur ett ekologiskt perspektiv	36
Jämlik stad	37
Stadsutveckling i utsatta områden	37
Kommunal service.....	38
Bostäder.....	41
Näringsliv – Verksamhetsmark, handel och kontor	44
Handel och kontor.....	44
Verksamhetsmark för industri och logistik.....	44
Trafik, infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter	45
Trafik och infrastruktur	45
Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur	45
Sverigeförhandlingen.....	46
Planprogram	48
Övergripande konsekvenser.....	48
Förhållande till ÖP	48
Kommunal mark	49
Exploateringsekonomi	49
Vatten och avlopp.....	50
Skyfall och Högvattenskydd.....	50
Jämlik Stad.....	50
Offentliga friytor	51
Trafik	52
UTBLICK - ANALYS	53

Inledning

Startplanen är huvuddelen av produktionstillskottet för stadens detaljplaneverksamhet. Inför varje år tar stadsbyggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas under kalenderåret, vilket redovisas i det som kallas för Startplan. Den innehåller de detaljplaneprojekt som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer lämpliga att starta kommande år för att långsiktigt nå önskad stadsutveckling enligt kommunfullmäktiges budget och stadens styrande dokument.

Startplanen är en del i planeringskedjan och 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.

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 2026. Förutom rapporten innefattar startplanen också två bilagor i form av en projektlista över startplanens samtliga projekt samt projektpresentationer över samtliga projekt. I startplanen för 2026 redovisas beräknad start av respektive detaljplan i bilaga 1, Projektlista.

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 stadsbyggnadsförvaltningens 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 eller vilka färdiga stadsutvecklingsförslag (tidigare även kallat stadsbyggnadsförslag eller stadsutvecklingsidé) det finns att välja mellan.

Arbetet med startplanen har skett förvaltningsövergripande i en arbetsgrupp med representation från stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen samt kretslopp och vatten under ledning av stadsbyggnadsförvaltningen. Arbetsgruppen har utöver detta haft stöd av en styrgrupp från detaljplaneavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen. Även stadsfastighetsförvaltningen, grundskoleförvaltningen, förskoleförvaltningen samt idrott- och föreningsförvaltningen har medverkat i processen.

Startplanens dokument

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



Figur 1: Översikt av stadsbyggnadsförvaltningens process för planbesked och startplan.

Startplan 2026

Startplan 2025 innehöll 20 planprojekt, varav ett projekt inte har startat under året. Det projektet flyttas tillbaka till väntelistan.

Utöver projekten i startplanen 2025 så har ytterligare ett antal startat under året, vilka bidragit till den totala måluppfyllelsen.

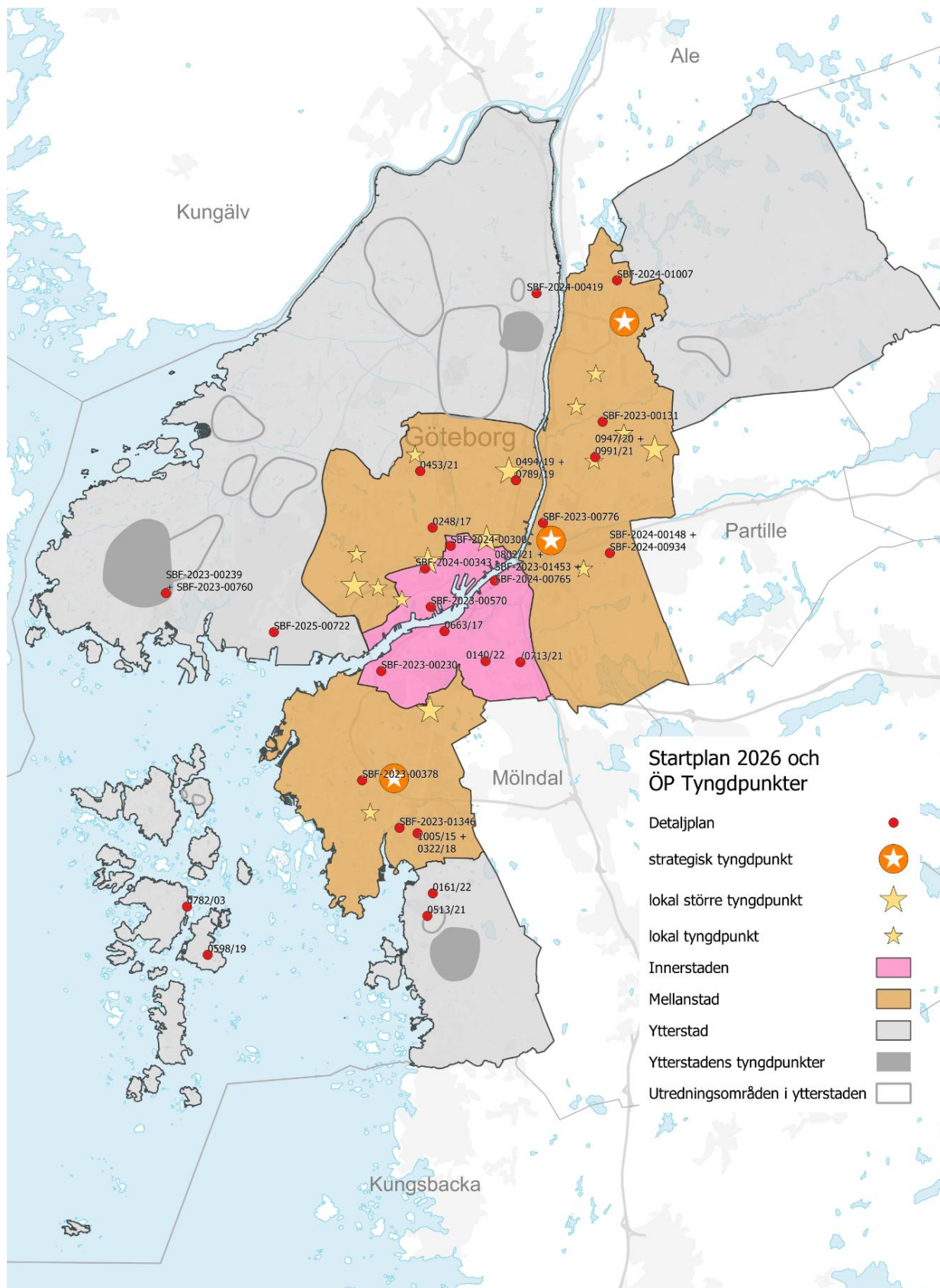
Politiska mål 2026

Startplan 2026 utgår i första hand ifrån kända politiska mål, men det finns också strategiska dokument som styr stadsutvecklingen. De beslutsunderlag för Startplan 2026 som tagits i beaktan är:

- Översiktsplan för Göteborg 2022
- Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030
- Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025
- Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021–2030
- Stadsbyggnadsnämndens beslut om Inriktning för Startplan 2026 (SBN 2025-08-26)
- Budget för Göteborgs Stad, Kommunfullmäktige 2025
- Genomförandeplan för budget för stadsbyggnadsnämnden (2025)

Var vi planerar – översiktsplan och strategier

Översiktsplanens markanvändningskarta och utbyggnadsstrategi, att skapa en nära, sammanhållen och robust stad, ligger till grund för startplanens geografiska prioritering. Den gällande översiktsplanen beslutades under 2022 varför flera av planbeskeden som finns med i Startplan 2026 har haft Översiktsplan 2009 som utgångspunkt vid beslut. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar samma som för Översiktsplan 2009. I översiktsplanen bedöms närmare 80 procent av tillkommande bostäder och samhällsservice kunna rymmas inom Göteborgs Innerstad och Mellanstaden. Ungefär 20 procent av den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna rymmas inom Ytterstaden. En stor del av detta kan tillkomma i de tre utpekade tyngdpunkterna Torslanda, Sandås och Kärra samt i nya områden i direkt anslutning till dessa. Tidigare strategiska dokument som Vision Älvstaden, Trafikstrategin, Göteborgs grönplan och Strategi för utbyggnadsplaneringen är till stora delar inarbetade i den nya översiktsplanen. Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS) är återremitterad från stadsbyggnadsnämnden och arbete pågår fortfarande.



Karta 1: Startplan 2026 i förhållande till översiktsplanen

Övergripande om inriktningen för Startplan 2026

Byggtakten i Göteborg har minskat de senaste åren till följd av konjunkturen, men fortsatt är det mycket pågående i olika skeden och i ett historiskt perspektiv sker det fortfarande en omfattande stadsutveckling. Detta påverkar fortsatt behovet av detaljplanering och att ha en startplan som styr i rätt riktning. När det gäller startplanen för 2026 så har utgångspunkten varit att det ska resursmässigt vara möjligt att starta de planer som finns med i förslaget. Eftersom resurserna ser olika ut mellan förvaltningarna tas det stor hänsyn till att det verkligen ska finnas gemensamma resurser att starta de planer som ligger med i förslaget. Många av de gemensamma resurserna är uppbundna i pågående planeringsarbeten och genomförandet av dessa.

Stadsbyggnadsnämndens beslut om Inriktning för Startplan 2026, som togs 2025-08-26, ska användas för styrning även under verksamhetsåret och därför är listan med detaljplaner som föreslås starta inte fullteknad, utan motsvarar ca 2/3 av måluppfyllelsen samt de tillgängliga resurser som bedömts finnas inom stadsbyggnadsförvaltningen. Inriktning för Startplan 2026 ska därefter fortsatt användas som ett styrande dokument över hela året. Med en begränsad lista ges det också möjlighet att prioritera in vissa typer av projekt som nu kanske saknas i väntelistan utan att det får påverkan på andra projekt i startplanen. Det skapar också bättre förutsättningar för akuta planprojekt där behov uppstår under året.

Stadens exploateringsekonomi påverkas i hög grad av de projekt som ingår i startplanen. I syfte att uppnå stadens mål om en exploateringsekonomi i balans över en rullande 10-årsperiod har exploateringsekonomi i startplanens projekt analyserats på en övergripande nivå.

Bostadsförsörjningen står i fortsatt fokus i Startplan 2026, inte minst på att få med detaljplaner för de särskilt utpekade målen om småhus och studentbostäder samtidigt som det är svårt att lösa det då det kräver startklara projekt.

Omvärldsanalys

De internationella konjunkturförhållandena präglas fortsatt av betydande osäkerhet. Världshandeln hämmas av höga importtullar och geopolitiska spänningar, särskilt kopplade till kriget i Ukraina och oroligheter i Mellanöstern. Därtill finns risker kopplade till flera länders statsfinansiella hållbarhet. Även om utfallet för den globala ekonomin under året har varit något starkare än väntat, förväntas den samlade BNP-tillväxten förbli relativt svag under de kommande åren. Den amerikanska administrationens höjda tullar har försämrat utsikterna för den globala tillväxten, även om några större effekter på råvarupriser eller leveransflöden ännu inte noterats. Sammantaget innebär detta att världshandel och investeringar hämmas, samtidigt som hushållens konsumtion begränsas av hög inflation.¹

¹ Riksbanken, *Penningspolitisk rapport september 2025* (Stockholm: Riksbanken 2025)

I euroområdet bidrar osäkerheten till att hålla tillbaka både konsumtion och investeringar, även om utsikterna inte är entydigt negativa. Stigande realinkomster, lättad penningpolitik, expansiva finanspolitiska åtgärder samt en motståndskraftig arbetsmarknad förväntas stimulera tillväxten framöver. Den genomsnittliga tillväxttakten i euroområdet bedöms ligga mellan 1,2-1,4 procent de närmaste åren. Arbetsmarknaden fortsätter att stärkas och arbetslösheten har sjunkit till den historiskt lägsta nivån, även om skillnaderna i utveckling mellan länderna är stora.²

Den svenska ekonomin befinner sig i lågkonjunktur, men det finns tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har ökat fyra kvartal i rad och deras ekonomiska förtroende har gradvis stärkts. Detta väntas bli en central drivkraft i återhämtningen, tillsammans med en expansiv statsbudget. BNP-tillväxten väntas vara starkare under det andra halvåret 2025 jämfört med det första, och öka ytterligare 2026. Samtidigt dröjer det till 2027 innan lågkonjunkturen anses över. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och återhämtningen bedöms släpa efter, vilket är ett typiskt mönster under en konjunkturåterhämtning. Inflationstakten föll tillbaka under andra halvåret 2025 och väntas under 2026 ligga under två procent, vilket innebär att ytterligare räntesänkningar inte är aktuella.³

Utvecklingen inom bygg- och bostadssektorn har hittills varit trög under 2025. Antalet bygglov och påbörjade bostäder ökade dock under andra kvartalet 2025, vilket signalerar en gradvis men långsam återhämtning. Avtagande ökning av byggkostnader och lägre finansieringskostnader förbättrar lönsamheten för aktörerna, men tillväxttakten i bostadsinvesteringarna väntas bli måttlig under 2026. Näringslivets investeringar återhämtas gradvis efter en kraftig nedgång första kvartalet, men på helårsbasis för 2025 är nivån i stort sett oförändrad. Den tydligare återhämtningen i investeringarna förväntas synas först under 2026.⁴

För Göteborgs Stad innebär det ekonomiska läget utmaningar både på inkomst- och utgiftssidan. Höga bygg- och anläggningskostnader ökar stadens utgifter samtidigt som inkomsterna pressas av lägre inkomster från exploateringsverksamheten. Markförsäljningar och tillträden skjuts på framtiden, och vissa markanvisningar lämnas tillbaka. Stadens exploateringsverksamhet har under tidigare år kunnat självfinansieras genom gynnsamma marknadsförhållanden med hög efterfrågan och låga finansieringskostnader för såväl hushåll som byggaktörer. Dessa förutsättningar har sedan ett par år förändrats. Det allmänna konjunkturläget, med ökade utgifter och minskade inkomster, innebär att exploateringssektorns bidrag till stadens kassaflöde och resultat försämras.

Det samlade ekonomiska läget – med fortsatt global osäkerhet, en gradvis men utdragen nationell återhämtning samt fortsatt pressade bygg- och finansieringsförutsättningar – innebär att Göteborgs Stad behöver räkna med en längre period av begränsat exploateringsnetto och ökad finansieringsbelastning.

² Riksbanken, *Penningpolitisk rapport september 2025* (Stockholm: Riksbanken 2025)

³ Riksbanken, *Penningpolitisk rapport september 2025* (Stockholm: Riksbanken 2025)

⁴ Konjunkturinstitutet, *Konjunkturläget september 2025* (Stockholm: Konjunkturinstitutet, 2025)

Självfinansieringsgraden inom exploateringsverksamheten kommer sannolikt att vara strukturellt lägre än under tidigare år då det rådde mer gynnsamma marknadsförhållanden.

Likt föregående år har aktuella planbesked stämts av med exploatörerna och samtliga har sagt sig vara beredda att starta detaljplanearbeten 2026. De har även fått göra en riskbedömning vad avser genomförande efter lagakraftvunnen plan och även här har konjunktur, marknad och till viss del ökande kostnader pekats ut som risker, men på en låg och fullt hanterbar nivå.

DEL 1. VAD VI PLANERAR - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH BEHOVSBEDÖMNING

Utgångspunkten för arbetet med planering och utbyggnad är att Göteborg är en stad som växer. Staden har som mål att ha en kontinuerlig befolkningstillväxt, och det finns marknadskrafter som vill bygga och utveckla Göteborg. Det förutsätter en viss tillväxt som behöver planering genom nya detaljplaner och tillväxten i sig behöver planeras på ett sådant sätt att Göteborg är en fungerande stad och region att leva och verka i. Nedan beskrivs de av stadens mål och behov av planering som samlat utgör kriterier för urval i prioriteringsarbetet för Startplan 2026.

Miljö och klimat

I mars 2021 beslutade kommunfullmäktige om Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram. Programmet visar riktningen för Göteborgs Stads långsiktiga strategiska miljöarbete och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.

Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Det innebär att Göteborg ska vara en av världens mest progressiva städer när det kommer till att förebygga och åtgärda miljö- och klimatproblem. Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan.

Den fysiska planeringen har en avgörande betydelse för hur väl Göteborg kan nå sina miljö- och klimatmål. Genom att styra mark- och vattenanvändningen samt hur staden utvecklas över tid kan planeringen skapa förutsättningar för minskad klimatpåverkan, ökad resiliens och en stärkt biologisk mångfald.

För att bidra till genomförandet av miljö- och klimatprogrammet bör startplanen i första hand prioritera projekt som aktivt främjar miljömålen eller som bedöms ha en tydligt begränsad negativ påverkan. Detta i

nebär att stadsutvecklingsprojekt ska utformas med helhetsperspektiv, där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter vägs samman men där den ekologiska hållbarheten utgör en grundläggande förutsättning.

Det innebär att startplanen bör prioritera projekt som:

- Inte tar grönska, naturområden eller skogsmark i anspråk.
- Möjliggör att tillvarata, utveckla, integrera och öka andelen stadsgrönska, blå strukturer och ekosystemtjänster.
- Möjlighet att bevara eller utveckla den gröna infrastrukturen.
- Skapar förutsättningar för att minska klimatpåverkan från transporter.
- Skapar förutsättningar för en hälsosam livsmiljö.

I miljö- och klimatprogrammet finns också ett preciserat delmål att klimatpåverkan från transporter ska minska med minst 90 procent till 2030 jämfört med 2010 och det motoriserade vägtrafikarbetet ska minska med 25 procent till 2030 jämfört med 2020. I arbetet med de detaljplaner som startas 2026 behöver det därför arbetas aktivt med att medborgarna ska kunna och vilja använda mer hållbara färdmedel än bilen.

Det finns också en inriktning på stadsfastighetsförvaltningen att ta hand om befintliga byggnader i möjligaste mån i stället för att ta steget att riva och bygga nytt. Denna hållning behöver beaktas i både program- och detaljplanearbeten för att möjliggöra ett klimateffektivt nyttjande av befintliga resurser för att kunna möta behovet av mer kommunal service.

Jämlik stad

Kommunfullmäktige beslutade att anta Göteborgs Stads *Program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa december 2024. Programmet omfattar åren 2025–2030.*

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 livsvillkor och jämlik hälsa för invånarna. Det målområde som har störst påverkan på den fysiska planeringen är område 4 Boende och livsmiljö.

Startplanen bör prioritera projekt som bidrar till:

- Hållbara livsmiljöer över hela staden
- Jämlik tillgång till stadens resurser - kommunal service, arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och förskolor med goda inne- och utemiljöer, offentliga platser som parker, torg, gator och naturområden med förutsättning för ett vardagsnära friluftsliv, idrotts- och föreningsliv, kultur och mötesplatser samt grundläggande kommersiell service.
- En mer sammanhållen stad - länka samman staden genom ny bebyggelse eller stråk
- Ökad tillgång till bostäder som svarar mot verkliga behov
- En ökad blandning av upplåtelseformer och bostadstyper

Programmet pekar ut en riktning som innebär att insatser ska riktas till de grupper där de kan göra störst skillnad. Programmet understryker att Göteborg är en segregerad stad där fördelningen av olika typer av bostäder i olika delar av staden och regionen leder till en rumslig uppdelning mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar. Programmet konstaterar också att tillgången till stadens resurser och väl gestaltade livsmiljöer är ojämnt fördelad i staden och att det finns miljöer i Göteborg som i lägre utsträckning möter människors behov av en hållbar livsmiljö genom att de ger sämre förutsättningar för trivsel, ett socialt liv, möten och fysisk aktivitet. Detta innebär att urvalet av detaljplaner i startplanen behöver bidra till att fördela stadens resurser jämlikt och bryta ett ensidigt bostadsutbud.

Den byggda staden förändras långsamt och det krävs därför kontinuerlig planering och utbyggnad. Prioriteringar som främjar jämlikhet kan motverka långsiktigt negativa effekter på social hållbarhet, men för att se de långsiktiga effekterna av planeringen krävs en uthållighet och kontinuitet under minst 20 år.

I handlingsplanen för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025 som antogs av kommunfullmäktige i oktober 2023 läggs fokus på särskilt utsatta områden enligt Polisens kategorisering. Handlingsplanen uttrycker att särskilt utsatta områden ska prioriteras för kommande detaljplaner som startas under handlingsplanens genomförande. Handlingsplanen betonar att stadsutveckling och arkitektur utgör viktiga delar i arbetet med att vända utvecklingen i ett utsatt område och hänsyn behöver därför tas till långsiktiga effekter av var i staden planering och stadsutveckling sker. Stadsledningskontoret har på uppdrag från kommunstyrelsen tagit fram ett alternativt mått, en analysmodell för Göteborgs socioekonomiska områdesindelning. I måttet ingår socioekonomiska variabler och stadsbyggnadsförvaltningens tillgänglighetsmått till välfärdstjänster och annan service. Analysmodellen kan bland annat användas för att få se var de socioekonomiska utmaningarna är som störst.

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 kommunal service brett över staden. I dagsläget bedöms balansen mellan kapacitet och efterfrågan på ett övergripande plan vara tillfredsställande inom pågående planering. Undantaget är ett stort underskott av friliggande BmSS där en fortsatt kraftsamling är nödvändig samt att det finns ett planeringsunderskott av övriga vård- och omsorgsboenden som också behöver fokus framåt. 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 och här ser såväl förskoleförvaltningen som grundskoleförvaltningen även framåt fortsatta utmaningar. Det är viktigt att inte bara titta på den enskilda detaljplanen utan att försöka se mer samlat på samtliga detaljplaner där det finns en risk att det sammanlagda behovet som tillskapas överskrider befintlig kapacitet. Detta tillsammans med en viss osäkerhet i pågående arbete med utveckling av skolor samt till viss del minskande barnkullar bidrar till att frågan är komplex.

Kommunal service kommer fortsatt behöva viss prioritering och ges planeringsutrymme under 2025–2026, inte minst för att säkerställa att de provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov som utgör en nödvändig del av stadens permanenta kapacitet också kan ersättas i tid men även fortsatt utbyggnad av BmSS, särskilt de i friliggande hus. Ett ökat fokus på småhusbyggnation ger, speciellt inom ytterstaden, behov av kapacitetsökningar inom förskola och grundskola. Givet den demografiska utvecklingen kan det vad gäller förskola och grundskola finnas viss kapacitet i befintliga lokaler. Här är viktigt att nödvändig planläggning också tidsmässigt synkroniseras med

bostadsutbyggnaden. Mer detaljerade förutsättningar inom respektive område beskrivs nedan.

Förskola och skola

Enligt förskoleförvaltningens prognos från 2025 förväntas antal barn i åldern 1–5 år öka på längre sikt under perioden 2025–2040. På kortare sikt (2025–2030) förväntas befolkningen i stället minska för att sedan öka igen med i närtid (2030–2035). Det samma gäller för framtidsperspektivet (2035–2040) där antalet barn förväntas öka ytterligare. Prognosen är nedskriven både i nutid och närtid jämfört med befolkningsprognosen från 2024 och det råder en stor osäkerhet kopplat till barnafödande.

Det sjunkande barnantalet påverkar stadens områden olika. Det finns områden inom staden där det finns gott om förskoleplatser och förskoleförvaltningen behöver se över kommande behov och möjlighet till avveckling medan det i andra områden finns brist på förskoleplatser och barn får inte plats på förskola i sitt boendemellanområde.

Förskoleförvaltningen ser över behovet av nya förskolor i nya detaljplaner för att se om det finns behov av förskola eller om det kan hanteras inom befintligt bestånd. Det är dock viktigt att framtida behov finns med i beräkningen eftersom befolkningsprognosen är osäker och det måste finnas möjlighet att utöka med förskoleplatser om behovet uppstår. Alltså måste tomter för förskolor finnas med i detaljplaner även om platserna inte behövs just nu.

Förskolevaltningen har börjat hantera överkapaciteten i *Nordost* och det finns i nuläget inte lika stor överkapacitet. Det finns dock överkapacitet i Gamlestaden då förskoleplatser har kommit tidigare än nybyggnationerna.

I *Centrum* finns det stor underkapacitet av förskoleplatser i Kallebäck-Skår-Kärralund där det behövs planeras förskoleplatser för alla nybyggnationer som sker. Även i Norra Centrum finns det brist på förskoleplatser. I Centrum finns ett flertal tillfälliga bygglov som löper ut inom de närmsta åren och som behöver ersättas och det finns planer på ersättning men dessa detaljplaner behöver hålla tidplan för att förskoleförvaltningen ska kunna lämna de tillfälliga byggloven i tid.

I *Sydväst* behöver behovet av förskoleplatser ses över när det byggs på öarna eftersom detta område ska täcka behovet ute på öarna. Även behovet i Askim behöver ses över då det inte finns förskoleplatser för att ta hand om tillkommande behov och om det inte planeras fler förskolor kommer barnen inte kunna gå i mellanområdet.

På *Hisingen* bedöms behovet av förskola vara med i balans förutsatt att pågående och kommande planering hanterar frågan full ut.

Enligt grundskoleförvaltningen förväntas parallellt antalet barn mellan 6–15 år de kommande fem åren att minska med 2 800 barn på hela staden-nivå. I tidsperspektivet 2029–2035 visar befolkningsprognosen för samma åldersspann på ytterligare en minskning med ca 4 000 barn.

Det minskande elevantalet i grundskolan påverkar dock olika områden på olika sätt. Generellt sett så skapas överkapacitet inom grundskolan främst i Nordost och Sydväst, men fortsatt kapacitetsbrist i stora delar av Centrum och Hisingen. Det råder fortsatt stora behov av att tillskapa t ex platser för *anpassad grundskola*, ersätta paviljonger med tillfälliga bygglov, ersätta uttjänta skolor samt enskilda nybyggnationer. Eleverna i anpassad grundskola förväntas öka med cirka 100 elever årligen de kommande fyra läsåren.

På en övergripande nivå är det i stadsområde Centrum och centrala Hisingen fortsatt klart störst svårigheter att lokalisera den kommunala service som krävs för planerad bostadsexpansion, framför allt när det gäller förskola och grundskola där det krävs en närhet mellan hem och skola. Svårigheterna handlar om markbrist, buller och luftkvalitet vilket lett till att staden hittills haft svårt att lösa behovet av förskolor och skolor fullt ut. Till dess att en strategi för att hantera detta finns framme bör fortsatt endast begränsad utbyggnad av bostäder föreslås i dessa stadsområden.

Efter flera år av ökat elevantal i *Sydväst* visar nu prognoserna på en minskning med närmare 1 000 barn till år 2032 vilket innebär en förväntad överkapacitet för fler planeringsområden i utbildningsområdet. På sikt planeras för ett ökat bostadsbyggande i flera områden, exempelvis Sandås och Frölunda. Likt övriga utbildningsområden är den strategiska ingången att bygga nya skolor först när antalet elever vänder uppåt igen, för att inte riskera ytterligare överkapacitet med ökade hyreskostnader. Samtidigt fasas tillfälliga paviljonger ut och vissa tomställda lokaler sägs upp.

I *Nordost* innebär det minskade antalet elever ytterligare överkapacitet av skolplatser. Antalet barn i skolålder väntas här minska med drygt 1 300 fram till 2032. Minskningen är störst i låg- och mellanstadiet och påverkar behovet av skolplatser i hela utbildningsområdet. Nordost utmärks av att en hög andel elever i området går i skola i andra utbildningsområden. Området har många små skolenheter och präglas av en låg beläggningsgrad. Planeringsområdet Gamlestaden–Utby bryter mot mönstret och har både hög beläggning och särskilt stor andel elever som går i en kommunal skola i sitt eget område. Flera förstudier och utredningar pågår eller ska påbörjas över hela Nordost för att hitta hållbara skolstrukturer.

Trots färre elever präglas utbildningsområde *Hisingen* till stora delar av ett kapacitetsunderskott. Behovet av anpassad grundskola ökar och kräver både fler platser och rätt lokalisering. Det råder även ett omfattande pågående och planerat bostadsbyggande i flera planeringsområden på Hisingen. Planprogram för områden som Backaplan, Frihamnen, Lindholmen och Biskopsgården omfattar tiotusentals bostäder. Exakt när bostäderna byggs och hur många barnfamiljer som flyttar in är osäkert vilket skapar stora osäkerheter kring det

framtida behovet av skolplatser. Skolstruktur, elevflöden och samverkan med förskola ses nu över.

Även för utbildningsområde *Centrum* råder ett fortsatt lokalt kapacitetsunderskott i flera planeringsområden, trots det generellt sjunkande elevantalen. Det råder ett fortsatt behov av högstadieplatser i grundskola samt motsvarande platser för anpassad grundskola. Många av skolorna i Centrum ligger i äldre byggnader med höga kulturvärden. Det gör att det ofta är både dyrt och utmanande att bygga om eller anpassa lokalerna till dagens krav. Det planeras för ett omfattande bostadsbyggande i flera av utbildningsområdets planeringsområden. Planprogram för evenemangsområdet, Centralenområdet samt Södra Älvstranden beräknas skapa tusentals nya bostäder. Att tillskapa skolplatser för det behov som dessa bostadsbyggnationer skapar är utmanande.

Bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende

Det finns ett fortsatt underskott av bostäder med särskild service, framför allt för målgrupper med komplexa behov. Efterfrågan på platser i friliggande BmSS överstiger kraftigt tillgången, och kan inte lösas med integrerade lösningar i flerbostadshus. 60 procent av tillkommande platser behöver finnas i friliggande enskild byggnad, vilka till viss del också kan kräva enskilda detaljplaner om de inte kan inkluderas i samband med planläggning av annan bebyggelse. Behovet av BmSS bedöms i ett 1–5-årsperspektiv till 340 platser. För vård- och omsorgsplatser är det uppskattade behovet en expansion med ca ett nytt färdigställt vård- och omsorgsboende per år från 2030. Behovet fram till dess bedöms kunna hanteras med projekt i planerad nyproduktion. Efter 2030 finns ett ökat behov av vård- och omsorgsplatser även om ökad friskhet förväntas hålla nere behovet. På längre sikt om 10–15 år är behovet återigen större och ytterligare platser utöver den nu planerade expansionen behöver tillskapas.

Idrott

Med en växande stad ökar behovet av anläggningar för rekreation och idrott samtidigt som befintliga anläggningar i vissa fall nått sin förväntade livslängd. Idrotts- och föreningsnämnden anger i sin lokalbehovsplan ett behov av fler idrottsanläggningar för att kunna möta befolkningsökningen, motsvarande en sporthall och en bollplan varje år för att bibehålla dagens tillgänglighetsnivå samt en simhall och en ishall cirka vart tionde år. Även ridanläggningar och aktiva utemiljöer ses ett ökat behov av. Det finns framåt ett behov av att årligen ge planeringsutrymme för detaljplaner med idrottsändamål.

Övrig offentlig service

I takt med att staden växer behövs utökade lokaler för all typ av kommunal service, men också för annan offentlig service. För vård- och omsorgsboenden finns en risk för underkapacitet redan inom några år om inte förväntad

utbyggnadstakt kan upprätthållas. Även lokaler för sjukvård, polis, rättscentrum och anläggningar för kollektivtrafik kommer att behöva utökas. Dessa behov behöver hanteras genom ansökningar om planbesked som kan klassas som samhällsviktiga funktioner i startplanen.

Bostäder

Liksom förra året har konjunktur- och ränteläget stor inverkan på antalet byggstarter och därmed i förlängningen på antal färdigställda bostäder.

Under 2025 har 892 bostäder färdigställts genom nybyggnad under kvartal 1-2 och prognosen för hela 2025 är 2 200 färdigställda bostäder.

Under första halvåret 2025 har 1 064 bostäder startat genom nybyggnad. År 2024 samma period hade 750 bostäder startat och under 2023 var det 1 027 st.

Totalt finns det drygt 43 600 potentiella bostäder i exploateringsportföljen i pågående och lagakraftvunna detaljplaner. Ca 26 200 är inom pågående detaljplaner och ca 17 400 inom lagakraftvunna detaljplaner.

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, vilket är en grundläggande förutsättning för en hållbar och jämlik livsmiljö. 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. Det finns även ett behov av vård- och omsorgsboenden samt andra specialformer som trygghetsbostäder och seniorboenden.

För det totala målet om antal bostäder har budgetens mål om att planera för 25 000 bostäder under mandatperioden tolkats till start av ca 4 000 bostäder om året.

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

- I Budget för 2025 finns ett politiskt beslut att staden ska möjliggöra för 500 småhus per år. I beslutet om Inriktning för Startplan 2026 har detta höjts till 750 småhus.
- Staden har genom tidigare fastighetskontoret en partsgemensam målsättning med bland annat Göteborgs universitet, Chalmers och Stiftelsen Göteborgs studentbostäder att under perioden 2016–2026 färdigställa 7000+ studentbostäder. Det är ett mål som varit svårt att nå och för att komma närmare det målet bedöms att årligen minst 500 nya studentbostäder ska startas i planprojekt.

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

nå balans. Denna målsättning hanteras i första hand genom detaljplanarbete men även genom enstaka projekt utom plan som hanteras med förhandsbesked och bygglov.

Näringsliv – Verksamhetsmark, handel och kontor

Näringsliv övergripande

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 Göteborgs stads näringslivsstrategiska program 2018–2035 behövs plats för 120 000 nya jobb i Göteborgsregionen till 2035, varav 80 000 inom Göteborg Stad. 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 kärna som är det mest tillgängliga läget för regionens samlade kompetens och arbetskraft och som därmed har högst attraktivitet för personalintensiva verksamheter.

Näringslivet är i ständig förändring vilket påverkar mark- och lokalbehovet. De mest genomgripande omvandlingsprocesserna är globaliseringen, digitaliseringen, klimatförändringarna och de stora demografiska förändringarna. Globaliseringstrenden har under senare år efterföljs av en regionaliseringstrend vilket visar på behovet av flexibilitet för näringslivets behov i planeringsprocessen.

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 enligt kommunens mål och styrdokument. 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 för möten och upplevelser såsom exempelvis co-working, restauranger, kultur och showrooms. Oron i omvärlden och utdragen lågkonjunktur har inneburit svaga år för detaljhandeln, men en stärkt krona, reallöneökningar och finanspolitiska stimulanser kan stärka konsumtionen⁵. 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

⁵ HUI Research, Detaljhandelns konjunkturrapport 2025

stadsdelscentrum och centrum prioriteras. Detaljplanerna behöver kunna möta handelns process av förnyelse och möjliggöra nya koncept. Inriktningen är därför samma som återfinns i inledande stycket ovan under Näringsliv övergripande, men fokus 2026 ska inte ligga på handel för projektets egen del utan för att det i så fall behövs i ett sammanhang för stadsutvecklingen.

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. Fortsatt växelvis hemarbete öppnar upp för samnyttjande och nya uthyrningskoncept där personalen ges utrymme att mötas i anpassade lokaler. Den utdragna lågkonjunkturen har medfört fortsatt stigande vakansgrader som under 2025 stigit till över 11 procent i centrala Göteborg och förväntas sjunka först nästa år och framåt⁶. Trots ökade vakanser så har hyresnivåerna i nytecknade hyresavtal stigit i Göteborg de senaste åren, men samtidigt har nya kontorsytor tillförts i en takt som marknaden inte fullt ut klarat av att möta.

Sett över tid finns ett fortsatt behov av att tillföra kontorsytor i Göteborg. I närtid finns relativt gott om tillgängliga byggrätter inom centralenområdet, Gamlestaden, Lindholmen, Masthugget, Volvo Lundby, Volvo Torslanda m fl. Vid eventuellt framtida överskott av kontorsytor är det 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. Inriktningen är därför samma som återfinns i inledande stycket ovan under Näringsliv övergripande, men fokus 2026 ska inte ligga på kontor för projektets egen del utan för att det i så fall behövs i ett sammanhang för stadsutvecklingen.

Verksamhetsmark för 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. Göteborgsregionen bedöms ha ett behov av tillkommande verksamhetsmark om 300 000 kvm/år varav hälften, dvs 150 000 kvm/år i genomsnitt, bör tillkomma inom Göteborgs Stad där efterfrågan är som störst⁷. I stadsbyggnadsnämndens beslut om Inriktning för Startplan 2026 är ytor för logistik och industri, med fokus på småindustri, särskilt utpekade och därmed prioriterade. För att tillgodose näringslivets behov av

⁶ Citymark, *Fortsatt stigande vakansgrader i Stockholm och Göteborg* (Stockholm: Citymark, 2025)

⁷ Business Region Göteborg, 2025

industrimark över tid behöver både nya områden utredas och befintliga verksamhetsområden förtätas och vidareutvecklas.

Trafik, infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter

Trafik och infrastruktur

När staden växer och utvecklas finns det ett ökat behov av att transportera sig mellan olika delar av staden, vilket ställer krav på trafikrelaterad infrastruktur. Det kan handla om att säkerställa nya och lämpligare väganslutningar, åtgärder för gång- och cykel, eller ha beredskap för att möjliggöra en trafikåtgärd som aktualiseras av andra stadsutvecklingsprojekt. Kostnader för erforderliga infrastrukturförändringar behöver kunna hanteras inom exploateringsekonomi alternativt att höjd är taget för detta i stadens investeringsplanering.

Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

Annan typ av infrastruktur eller avsaknad av infrastruktur som behöver beaktas inom startplanen innefattar framför allt olika typer av tekniska anläggningar och samhällsviktiga funktioner. Samhällsviktiga verksamheter kan vara större tekniska anläggningar som kraft- och avfallsanläggningar, anläggningar för sjukhus eller polis, eller utrymmen för kollektivtrafiken, men det kan också handla om att det finns behov av områden och anläggningar för totalförsvaret med hänsyn till de senaste årens utveckling. De är ofta av den karaktären att de kräver särskild omsorg i val av placering, med hänsyn till logistik och störningar. Dessa projekt ger inte alltid hög måluppfyllelse utifrån de kvantifierbara målen, däremot är de avgörande för att staden och regionen ska kunna fungera och utvecklas. Bedömningen av behov baseras framför allt på underlag från berörda kommunala bolag och förvaltningar.

Sverigeförhandlingen

Som en del av Sverigeförhandlingen tecknades och beslutades år 2017 en överenskommelse mellan Västra Götalandsregionen, Göteborgs Stad och svenska staten. Överenskommelsen innefattar statlig medfinansiering av kollektivtrafik- och cykelobjekt om kommunen i gengäld bygger bostäder. Till varje objekt finns ett visst antal bostäder kopplat till ett influensområde (totalt cirka 46 000 bostäder). Bostäderna ska uppföras fram till 2035. För att hålla takten avseende kommunens åtaganden inom Sverigeförhandlingen bedöms ca 1 400-1 500 bostäder årligen behöva planstartas inom förhandlingens influensområde. I stadsbyggnadsnämndens beslut om Inriktning för startplanen 2026 är målet preciserat till 1 500 bostäder.

Offentliga friytor

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

När fler människor bor och vistas i Göteborg bidrar detta till ett högre besöksstryck och ökat slitage på stadens offentliga platser om nya ytor inte samtidigt tillskapas. I den redan byggda, förhållandevis täta staden behöver kompletteringar med bostäder och verksamheter göras med stor omsorg. Där det inte finns förutsättningar för att tillskapa ny allmän plats behöver befintliga offentliga friytor särskilt värnas och utvecklas. När så inte är möjligt kan andelen offentlig plats bli dimensionerande för hur mycket staden kan växa.

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

Markanvisning

Markanvisningar kan göras inför att ett detaljplanearbete påbörjas, men också under planarbetets gång eller 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 exploateringsnämnden som har ansvaret för stadens markpolitiska uppgifter samt ansvarar för stadens exploateringsverksamhet. En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB och andra kommunala bolag. Både exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB lämnar markanvisningar. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Planprogram

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

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

Ekonomi

I arbetet med Startplan 2026 har startplanens exploateringsekonomi analyserats. Med exploateringsekonomi menas inkomster och utgifter med direkt koppling till ett exploateringsprojekt, t.ex. inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag samt utgifter för utbyggnad av allmän plats.

De samhällsekonomiska effekterna av de projekt som kommer med i startplanen är svåra att bedöma och det ingår inte heller i uppdraget med startplanen att göra den bedömningen. Det kan dock konstateras att genom en strategisk stadsutveckling med hållbara livsmiljöer skapas värden för såväl boende som arbetande och näringslivet i stort, vilket bidrar till Göteborgs attraktivitet. Med fler som kan bo och verka i Göteborg skapas också mer skatteintäkter till kommunen. Samtidigt ökar kostnaden för kommunen med

investeringar för de behov som uppstår i form av kommunal service och infrastruktur. Hela startplaneportföljens produktionsvärde innebär utöver stadens investeringar mångmiljardsatsningar i Göteborg.

Exploateringsekonomi

Exploateringsekonomi omfattar, om staden är markägare, markförberedande åtgärder för att skapa förutsättningar för kvartersmark samt utbyggnad av den allmänna plats som krävs för den tillkommande bebyggelsen. Om staden är markägare finansieras exploateringsinvesteringarna i huvudsak via markförsäljningsinkomster. Vid exploatering på privat mark sker finansieringen av den allmänna platsen via exploateringsbidrag från exploitör. Investeringar som bedöms vara till nytta för ett större områdes behov finansieras av skattemedel. Vad som kan bekostas genom exploateringsbidrag regleras i plan- och bygglagen.

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

Exploateringsförvaltningen har analyserat exploateringsekonomin i de projekt som finns med i Startplan 2026 utifrån det underlag som tagits fram i planeringsförberedande arbeten på kommunens mark. Även exploateringsekonomin i projekt på privat mark har analyserats, detta för att kunna presentera en mer heltäckande bild av ekonomin i de projekt som startplanen omfattar.

För projekt innehållandes uteslutande kommunal service, såsom skola och förskola bedöms utgifterna för eventuell utbyggnad av allmän plats. Investeringsutgifter för uppförande av byggnaderna i sig räknas inte in i exploateringsekonomin.

Investeringsekonomi

Utöver exploateringsekonomin får startplanen konsekvenser för stadens investeringsekonomi. Investeringssekonomi är kommunala grundinvesteringar för att förse staden med grundläggande infrastruktur samt investeringar i övriga anläggningar och lokaler för kommunal service.

Flertalet projekt i startplanen ger upphov till investeringar i kommunal service och infrastruktur. Det handlar exempelvis om utbyggnad av skolor, förskolor och bostäder med särskild service. Även grundinvesteringar i kommunaltekniska anläggningar såsom stadsdelsparker, större vatten- och avloppsanläggningar samt åtgärder i det övergripande vägnätet innefattas. Dessa investeringar finansieras inte via exploateringsverksamheten utan främst via skattemedel. Beslut om sådana investeringar fattas således fristående från startplanen och exploateringsverksamheten. Antagande av exempelvis planprogram men även en detaljplan kan ibland behöva föregås av planeringsbeslut eller motsvarande beslut.

För att klara av att staden växer behöver Göteborg ställa om till ett mer hållbart resande. Detta erfordrar stora investeringsvolymmer på flera olika förvaltningar inom staden. Många åtgärder kan genomföras inom gällande detaljplaner, men en del infrastrukturprojekt kräver ny eller ändrad detaljplan.

Vatten och avlopp

I Startplan 2026 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.

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

Anläggningsavgiften är den del som ska finansiera kretslopp och vattens kostnader för att bygga ut det allmänna ledningsnätet och därmed kunna ansluta och försörja fastigheter med allmänna VA-tjänster. Brukningsavgiften är en rörlig avgift vilken baseras på hur mycket vatten en fastighet använder. Ju längre bort från det befintliga VA-ledningsnätet exploatering sker, desto större investeringskostnader för VA-kollektivet. Detaljplaner belägna i ytterstadsområden genererar ofta stora tröskelinvesteringar för VA-kollektivet. Med tröskelinvesteringar menas kostnader för utbyggnad av det allmänna ledningsnätet mellan befintligt ledningsnät och ett nytt planområde eller investeringar på befintliga VA-anläggningar som orsakas enbart av detaljplanen. Utöver tröskelinvesteringar har VA-kollektivet investeringar för utbyggnad av 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 marköversvämning. Regnvattnet flödar då längs marken och riskerar att skada bebyggelse och människor. För att hantera skyfallet utan allvarliga konsekvenser krävs att det finns tillräckligt med ytor som kan översvämmas på ett säkert sätt.

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

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

Högvattenskydd

Låglänta områden i Göteborg kommer framgent behöva skyddas från stigande havsnivåer. Detaljplaner som startar på låglänta områden innan dessa högvattenskydd är bestämda kommer inte kunna vara med och bidra till finansiering av sådana högvattenskydd. För arbetet med högvattenskydd kan det krävas nya detaljplaner.

Inriktning för Startplan 2026

Processen med att ta fram en startplan för stadsbyggnadsförvaltningens arbete för kommande års planverksamhet är indelad i två steg. *Inriktning för Startplan 2026*, som är första steget, syftar till att styra och underlätta den fortsatta prioriteringen inför framtagande av Startplan 2026 utan att i detalj styra vilka planprojekt som ingår. Detta beslut följs av själva Startplan 2026, dvs en lista med de planprojekt som ska ingå i startplanen, vilken är grund till denna rapport.

Inriktning för Startplan 2026 beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2025-08-26, tillsammans med ett tilläggsyrkande, i vilket stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att i det fortsatta arbetet med startplan 2026:

- a. Ha målsättningen att tillskapa minst 750 småhus i lämpliga lägen
- b. Avseende Framtiden prioritera centrala projekt och/eller projekt som bedöms kraftigt öka blandningen av upplåtelseformer
- c. Prioritera stora lägenheter, nyproduktion på redan hårdgjord yta samt projekt som ligger i linje med stadens miljö- och klimatprogram
- d. Använda verktyg såsom stadsutvecklingsförslag och uppdraget standardiserade tomtindelningar för att stärka måluppfyllelsen om det saknas projekt i väntelistan.

I övrigt består *Inriktning för Startplan 2026* består av både kvantitativa och kvalitativa kriterier. Kriterierna är en avvägning mellan de behov som finns och de politiska målen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att följande kvantitativa kriterier ska styra innehållet i startplaneporföljen:

- Bostäder (totalt)
Planera för 25 000 bostäder till 2026
varav
 - Bostäder totalt ca 4 000 per år
 - Småhus 750 st per år
 - BmSS, friliggande 8 st per år
 - Studentbostäder 500 st per år
 - Sverigeförhandlingen bör vara 1 500 bostäder per år
- Verksamheter
 - Industri/logistik 150-200 000 kvm verksamhetsmark
 - Småindustri 50-100 000 kvm verksamhetsmark

I *Inriktning för Startplan 2026* beslutades också om följande kvalitativa kriterier som utgångspunkt för urvalet av detaljplaneprojekt:

1. Inriktning för övergripande kriterier

Denna del har ett allmänt fokus på hela staden-nivå och ger grundförutsättningarna för vilka planprojekt som sedan föreslås i Startplan 2026. Varje kriterium i inriktningen har en rubrik som sedan förtydligas i en eller flera punkter. De olika rubrikerna ska kunna styra var för sig men också sammantaget genom inriktningens innehåll. Faktorer som *startklar* och *planeringskedjan* finns med som en övergripande inriktning då vi ser att detta har stor påverkan på framdriften i stadens planeringsarbete.

Planprojekten i startplanen ska vara startklara

- Med startklara menas att det ska finnas förutsättningar för framdrift av planarbetet, till exempel genom att det bedöms finnas tillräcklig kapacitet i befintlig teknisk infrastruktur och grönstruktur alternativt att staden kan motivera nödvändiga tröskelinvesteringar. Med startklara menas också att det ska finnas förutsättning för kommunal service alternativt att staden kan motivera nödvändiga investeringar och att det därmed finns möjlighet att lösa behovet.
- Detta innebär också att exploatörerna ska ha lämnat in en riskanalys med fokus på genomförande efter antagen detaljplan och i analysen ska de riskhändelser vara identifierade som kan göra att projektet inte genomförs samt sannolikheten och konsekvenserna för att detta inträffar.

Startplanen ska utgå från stadens önskade utbyggnadsordning och utbyggnadsstrategier och styra utifrån pågående planering i förhållande till planeringskedjan ÖP-FÖP-Program-DP

- Detta innebär att planprojekt inom områden som pekats ut genom föregående planeringssteg, tex FÖP eller program, bör prioriteras.

Planprojekt med samhällsviktiga funktioner ska prioriteras

- Detta innebär att planprojekt med övergripande större nytta för staden eller samhället ska prioriteras.
- Detta innebär även att mindre planprojekt med systemviktiga initiativ ska prioriteras när det finns en övergripande nytta.

Planprojekt som ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om önskad stadsutveckling och skapar förutsättningar för detta ska prioriteras

- Detta innebär tex att projekt där det finns förutsättningar för kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler bottenvåningar och/eller småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer ska prioriteras samt att projekt med ambition om hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus bör prioriteras före andra projekt.

- Detta innebär även att mindre planprojekt som - genom tex grönstruktur, förskolor, nödvändig teknisk infrastruktur etc - möjliggör och skapar förutsättningar för önskad stadsutveckling i andra viktiga projekt ska prioriteras.

Planprojekt som ligger i linje med stadens strategier kring klimatmål och hållbar stadsutveckling ska prioriteras

- Detta innebär tex att planprojekt för hållbart resande, projekt som möjliggör annan energianvändning eller som stärker grönstrukturen ska prioriteras.
- Detta innebär att projekt med fokus på tex klimatanpassning, högt vatten och strukturplaneåtgärder i form av skyfallsytor och skyfallsleder ska prioriteras.

Planprojekten i startplanen ska sammantaget ha en exploateringsekonomi i balans

- Detta innebär att planprojekten i startplanen sammantaget ska balansera varandra ekonomiskt i möjligaste mån, men också att eventuell obalans i ett års startplan ska kunna hämtas hem över tid i framtida startplaner och projekt. Exploateringsekonomi ska vara i balans över en 10-årsperiod.

2. Inriktning för geografiska eller tematiska kriterier

Denna del av Inriktning för Startplan 2026 innehåller en fördjupning för de områden -tematiskt eller geografiskt - där vi ser att det finns särskilda behov av stadsutveckling. Vid arbetet med att ta fram startplanen genomförs alltid en ingående inventering och genomlysning av behoven inom Göteborgs stads verksamhet samt vad det finns för behov i övrigt. Detta analyseras slutligen i den förvaltningsövergripande arbetsgruppen. De behov som framkommer i inventeringsfasen ligger till grund för urvalet av planprojekt i startplanen. Förutom dialog med bland annat stadens förvaltningar och bolag har också kunskapsunderlag som tagits fram i arbetet med ÖISS legat till grund för bedömning för fokus i Inriktningsbeslutet.

Den inriktning som föreslås nedan grundar sig i denna behovsanalys och bedöms att bidra till önskad och nödvändig stadsutveckling. Sammantaget tror vi att vi med denna inriktning genom fysisk planering kan stärka förutsättningarna för göteborgssamhället samt skapa förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling för stadens näringsliv.

Stadens arbete för ett jämlikt Göteborg är ett övergripande långsiktigt mål som här inriktas på mer specifika geografiska områden för Startplan 2026. De tre geografiska områden som pekats ut för särskilt fokus är sådana som bedöms ha ett särskilt behov av stadsutveckling och där det även tex genom pågående eller

färdiga programarbeten finns planeringsmässiga förutsättningar att kunna starta detaljplaner redan kommande år. I andra utsatta områden (tex Hammarkullen) finns pågående planering bland annat i form av program som kan följas upp med detaljplaner längre fram.

Näringslivets behov utgår från en pågående utveckling där det finns behov av såväl mark för småindustrier som större verksamheter. Inte minst fokus på att ha klar mark för nya näringar är viktigt i denna omställning av stadens näringsliv. Inriktningen nedan innebär samtidigt att det inte är något fokus på kontor då detta bedöms som omhändertaget i pågående planering. Nya projekt med kontor och handel ska endast prioriteras om de bidrar till flerkärnighet genom att vara lokaliserade i de tyngdpunkter och noder som pekas ut i översiktsplanen. Slutligen ligger fokus på de områden i Göteborg som har behov av kommunal service på grund av rådande obalans eller där det behövs för att möjliggöra önskad stadsutveckling med bostäder.

Särskilt fokus ska läggas på Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030

- Detta innebär att en viss del av planprojekten i startplanen ska återfinnas inom såväl riskområden, utsatta eller särskilt utsatta områdena. Projektens innehåll ska tydligt bidra till målen i Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030.
- Det är särskilt angeläget med fortsatt stadsutveckling och planering av bostäder i Biskopsgården, Hjällbo och Tynnered där vi har pågående planering.

När det gäller näringslivets behov ska planprojekt med särskilt fokus på industri och logistik prioriteras

- Det är särskilt angeläget med planprojekt som möjliggör etablering och utveckling av nya företag och näringar men också projekt där omlokalisering och utveckling av befintliga företag möjliggörs.
- Det är särskilt angeläget med planprojekt som möjliggör småindustri.

Planprojekt som hanterar behov av kommunal service i områden som idag har ett underskott eller dålig balans ska prioriteras

- Det är särskilt angeläget med planering av kommunal service för förskolor i innerstaden (*delar av Lundby, Centrum*) samt i sydöstra, sydvästra och nordvästra Göteborg (*Kallebäck-Skår-Kärralund, Askim-Hovås, Björlanda och Tuve-Säve*).
- Det är särskilt angeläget med kommunal service i anslutning till alla större nybyggnadsområden.

DEL 2 - URVAL AV PROJEKT OCH ANALYS

Startplanen för 2026 styr mot att planeringen som staden bedriver ska gå i linje med stadens strategier och mål samt de kriterier för startplanen som presenterades i del 1 av rapporten. I del 2 redovisas och analyseras de planprojekt som har valts ut till Startplan 2026 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 stadsbyggnadsförvaltningens process för urval bland positiva planbesked. Därefter analyseras de utvalda projektens innehåll och måluppfyllelse samt de övergripande konsekvenserna. Startplan 2026 bedöms resultera i.

Innehåll i projekt i korthet:

2 706 bostäder

394 studentbostäder

204 småhus

Ca 33 förskole-
avdelningar

5 friliggande BmSS med
ca 30 lägenheter

Ca 75 000 kvm
verksamhetsmark
logistik/industri.

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 2026 omfattar totalt 26 detaljplaner. Preliminärt kommer 21 av de ingående detaljplanerna att kräva resurser av samtliga planerande förvaltningar och förutsättningarna för att kunna genomföra dessa bedöms som goda.

En stor utmaning för förvaltningarna är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingsskeden. Detta skapar resursbrist när det gäller specialiststöd som behövs i projekten. Det kommer krävas mycket arbete inom detaljplanerna, tex för att uppnå ett minskat biltrafikarbete i enlighet med Miljö- och klimatprogrammet.

Kretslopp och vatten gör ingen detaljerad bedömning i startplanarbetet av varje enskild plan, men bedöms ha resurser att bemanna de projekt som föreslås i Startplan 2026. För förvaltningen är det totala antalet pågående projekt i staden som spänner över alla stadsutvecklingsskeden en resursutmaning. 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, men förvaltningen räknar med att kunna resurssätta i erforderlig utsträckning.

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

ÖVERGRIPANDE SAMMANSTÄLLNING ÄRENDEN I STARTPLAN 2026		
ÄRENDETYP	ANTAL	KOMMENTAR
Detaljplaner, positiva planbesked från väntelista	26	Innefattar totalt 33 positiva planbesked från väntelistan.
TOTALT	26 detaljplaner	

Kvantitativa kriterier

Utifrån de av stadsbyggnadsnämnden 2026-08-26 beslutade kvantitativa kriterierna ser måluppfyllelsen* ut enligt följande för innehållet i startplanen:

KRITERIER	MÅLUPPFYLLELSE STARTPLAN 2026
4 000 bostäder totalt	2 706 bostäder totalt
Varav 8 enheter friliggande BmSS	5 enheter friliggande BmSS
Varav 500 studentbostäder	394 studentbostäder
Varav 750 småhus	204 småhus
Varav Sverigeförhandlingen bör utgöra 1 500 bostäder	1 552 bostäder
150-200 000 kvm verksamhetsmark logistik/industri	Ca 75 000 kvm verksamhetsmark logistik/industri
50-100 000 kvm verksamhetsmark småindustri	0 kvm verksamhetsmark småindustri
*) Förslaget till startplan motsvarar ca 2/3 av måluppfyllelsen och den totala plankapaciteten	

Urval bland positiva planbesked

Det är fortsatt ett stort intresse av att bygga i Göteborg och även om ansökningarna om planbesked har minskat kraftigt under några år finns det många planprojekt som har fått positiva beslut på sina planbesked och väntar på att få komma med i startplanen så att planarbetet kan påbörjas. Projekt på kommunal mark med exploateringsförvaltningen som ägare hanteras som *stadsutvecklingsförslag* i stället för planbesked. Detta innebär en annan dialogprocess internt inom staden än planbesked, men landar i slutändan i ett ställningstagande om att stadsbyggnadsnämnden är beredd att gå vidare med projektet i en detaljplanprövning. I förprovningen av en planansökan görs en prövning av hur väl ärendet stämmer överens med stadens strategier och mål i bland annat gällande översiktsplan. I samband med beslutet ges också ett preliminärt startår för planprojektet. Det finns sammanlagt ca 118 positiva planbesked med startår 2025 eller tidigare som väntar på att påbörja detaljplanearbete. Utöver dessa finns det ytterligare ca 13 positiva planbesked med uppskattat startår 2027–2028, samt några projekt som helt saknar startår.

Samtliga planärenden med positivt planbesked eller beslutade stadsutvecklingsförslag ingår i prioriteringsarbetet inför varje startplan. Att ärenden startas senare än preliminärt 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 kunna prioriteras i startplanen, eller att de av andra skäl inte är startklara. Om detaljplaner tidigareläggs är det för de har ett särskilt innehåll som behövs för önskad stadsutveckling.

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.



Karta 2: Samtliga projekt i Startplan 2026

Miljö och klimat

I detta avsnitt redovisas den bedömning som gjorts av planprojekten i startplanen utifrån ett ekologiskt perspektiv. Bedömningen har skett utifrån miljö- och klimatprogrammets aktuella mål och baseras övergripande på hur planerna kan påverka;

- Stadens möjligheter att klara målet om hög biologisk mångfald
- Bidraget till att minska stadens klimatavtryck
- Platsens bidrag till en hälsosam livsmiljö

Bedömningen ur den ekologiska dimensionen ligger därmed i linje med beslutet om att tydliggöra startplanen i relation till miljö- och klimatprogrammet. Resultaten har enbart använts på aggregerad nivå i detta skede då slutlig utformning, omfattning på exploatering ofta kraftigt påverkar det slutliga utfallet och att det i detta skede enbart är rimligt att bedöma den samlade påverkan av startplanen.

Naturen

Planprojekten i Startplan 2026 bedöms samlat ha en negativ påverkan på målet Naturen – det mål som styr mot att Göteborg ska ha en hög biologisk mångfald. Den främsta orsaken till den negativa påverkan är att av de 33 planbesked som är utpekade i startplanen bedöms ca 50% i huvudsak ta naturmark i anspråk.

De geografiska skillnaderna är dock tydliga. De områden som är utpekade i Innerstaden bedöms ha en mindre negativ påverkan. Där bedöms endast 10% av planprojekten i huvudsak ta naturmark i anspråk. Därmed kan det antas ha en mer neutral påverkan på det samlade målet och på skydd av livsmiljöer medan det avseende vattenmiljöer och ökad biologisk mångfald i stadsmiljön kan antas ske en förbättring. Detta genom ökade krav och möjligheter för dagvattenrening, minskad hårdgöringsgrad och tillförsel av nya grönytor.

För både Mellanstaden och Ytterstaden är den negativa påverkan på dessa mål betydande, framför allt genom att flertalet planområden i dessa geografier tar naturmark i anspråk. För utpekade planer i Mellanstaden utgör drygt 60% platser som innebär att i huvudsak naturmark tas i anspråk. Motsvarande siffra för Ytterstaden är 75%. Sammantaget blir bedömningen att de inte ligger i linje med vare sig huvudmålet eller något av delmålen.

Klimatet

När det gäller Startplanens påverkan på de bedömda klimatmålen är den samlade bilden mer positiv. Det är framför allt för planer i Innerstaden som en positiv effekt kan tillgodoräknas. Främst kopplat till de goda möjligheterna för hållbart resande och potentialen för att minska klimatpåverkan från transporter.

Av de planer som återfinns i Mellanstaden bedöms även flertalet ha goda förutsättningar för hållbart resande. Dock får bedömningen inte ett lika positivt utslag som i Innerstaden då mycket naturmark tas i anspråk, vilket innebär en viss negativ inverkan genom att en kolsänka försvinner. För Ytterstaden är

bedömningen lik den för Mellanstaden. Dock är förutsättningarna för hållbart resande ofta sämre, vilket gör att den samlade negativa påverkan blir större.

Människan

Den samlade bilden för målet Människan liknar den för klimatet. Detta beror till stor del på att det i delmålen för buller och luft handlar om huruvida platsen kan antas kunna bidra till att öka det hållbara resandet eftersom det minskar bulleralstring och luftutsläpp. Det innebär att i Innerstaden och vissa delar av Mellanstaden kan antas att planerna bidrar positivt till målet. I dessa frågor har dock också vägts in områdenas egna förutsättningar. Det gör att det inte blir en lika tydlig skillnad mellan Mellanstaden och Ytterstaden påverkansmässigt, då det i de mer perifera lägena ofta är mycket goda förutsättningar för området sett till dess egen exponering för luft och buller.

För tillgång och nyttjande av ekosystemtjänster kan konstateras att delmålet påverkas negativt oavsett geografiskt område. Detta beror på att i Ytterstaden och Mellanstaden tas mycket naturmark i anspråk vilket kommer minska den generella leveransen av ekosystemtjänster både i området och i staden i stort. Samtidigt kommer inte de planer som planeras i Innerstaden att i tillräcklig omfattning tillföra ekosystemvärden för att effekterna enbart ska bli positiva då det kan antas vara en brist på ekosystemtjänster i de mer centrala delarnas områden.

Samlad bedömning ur ett ekologiskt perspektiv

Den samlade effekten av de utpekade planområdena bedöms vara negativ, framför allt avseende målen för Naturen. Detta beroende på den stora mängd planprojekt som innebär att naturmark kommer tas i anspråk. I övrigt påverkas utfallet kraftigt av platsens möjlighet att bidra till ökat hållbart resande.

Eftersom startplanen omfattar planer som redan beviljats planbesked går det inte att i detta skede påverka valet av plats. I det fortsatta arbetet handlar det därför snarare om att avgöra om de negativa effekterna inom ekologiska dimensionen vägs upp av andra positiva effekter och i sådana fall så långt som möjligt motverkar de negativa effekterna av föreslagna detaljplaner. Avgörande för den slutliga påverkan av planprojekten i startplanen kommer därför att vara resultatet av den slutgiltiga markanvändningen och hur stor vikt som läggs vid den ekologiska dimensionen i det fortsatta arbetet.

Jämlik stad

I detta avsnitt presenteras några exempel på detaljplaner i Startplan 2026 som kan göra skillnad för ökad jämlikhet i Göteborg (i del 1 beskrivs innehållet i *Göteborgs program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025-2030* och vad det innebär för startplanen). Dessa detaljplaner redovisas även översiktligt i projektlistan som följer efter avsnittet.

Stadsutveckling i utsatta områden

Med utgångspunkt i både Polisens kategorisering av utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden och Göteborgs socioekonomiska områdesindelning redovisas här de detaljplaner i Startplan 2026 som återfinns geografiskt i utsatta stadsdelar och områden med stora socioekonomiska utmaningar. Göteborgs egen analysmodell grupperar primärområden utifrån deras socioekonomiska förutsättningar. Här presenteras detaljplaner som återfinns i kluster 1, det vill säga områden med stora socioekonomiska utmaningar. Detta för att visa på vad årets startplan tillför dessa områden.

Gårdsten kategoriseras som ett utsatt område på Polisens lista. Detaljplan för förskola och BmSS vid Kummingatan innebär ett tillskott av kommunal service och specialbostäder i området.

Hisings Backa kategoriseras också som ett utsatt område på Polisens lista. Detaljplan för bostäder och verksamheter på Rimmaregatan innebär ett tillskott av 160 lägenheter samt verksamheter i området.

Norra Kortedala återfinns i kluster 1. Detaljplan för bostäder och förskola vid Julafonsgatan och Aprilgatan tillför 38 radhus och kommunal service till området. Detaljplanen innebär ett tillskott med småhus till stadsdelen.

I årets startplan finns inga detaljplaner i de särskilt utsatta stadsdelarna på Polisens lista – Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet.

I stadsbyggnadsnämndens inriktningsbeslut står att det är angeläget med fortsatt stadsplanering och planering av nya bostäder i Hjällbo, Tynnered och Biskopsgården där det redan pågår planering. Det finns ingen detaljplan i Hjällbo eller Biskopsgården. I Tynnered finns en detaljplan för 23 nya radhus på Björkhöjdsgränd. Björkhöjdsgränd ligger dock inte inom det geografiska område som Polisens kategoriserar som utsatt område. Föregående års startplaner har innehållit flera detaljplaner i samtliga dessa tre områden vilket får tas med i bedömningen och ses som en orsak till att det inte finns fler startklara planer i dessa områden i år.

För närvarande finns inte fler startklara detaljplaner i utsatta områden. Arbetet med program för Hammarkullen återstartades under 2024 och förväntas fortfarande generera projektutveckling och detaljplaneprojekt kommande år. För att stadsutveckling och stadsplanering ska kunna användas som verktyg för att bidra till att vända utvecklingen i utsatta områden behövs ett proaktivt och strategiskt arbete i tidiga skeden för att generera fler startklara projekt och en tydlig prioritering av planeringsresurser till dessa områden under lång tid för att

kunna bidra till att vända utvecklingen och bryta segregationen. Detta ligger i linje med stadsbyggnadsnämndens inriktningsbeslut för startplan 2026 där bland annat verktyg så som stadsutvecklingsförslag nämns för att stärka möjligheterna till måluppfyllelse.

PROJEKTLISTA: DETALJPLANER JÄMLIK STAD

INNEHÅLL	PROJEKT
Stadsutveckling i utsatta områden och områden med stora socioekonomiska utmaningar	Kummingatan (SBF-2024-01007)
	Rimmaregatan (0494/19)
	Rimmaregatan (0789/19)
	Julaftonsgatan och Aprilgatan (SBF-2023-00131)
	Björkhöjdsgatan (SBF-2023-00378)

Kommunal service

Planprojekten i Startplan 2026 möter på övergripande nivå målen att skola och förskola ska vara i balans med den mängd bostäder som tillförs och motsvarar stadens prioriteringar av var dessa behöver tillkomma. Det finns dock fortsatt ett långsiktigt behov av att övergripande komplettera med ännu mer förskole- och grundskoleplatser, 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, men också att ersätta vissa skolor med tidsbegränsade lov där det fortfarande finns ett behov, tex centrala Hisingen/Lundby.

Sammanlagt 6 stycken av startplanens planprojekt förväntas innehålla förskolor och skolor i någon form. Projekten listas nedan. I något fall är det planprojekt som enkom har tillkommit för att nå balans i kommunal service vad gäller förskola och skola där detta saknats, men i flera fall är de integrerade som en del i detaljplaneprojektet och där tillkommande bostäder genom detaljplaneringen utlöser nya behov av förskola och skola. Sammanlagt innehåller Startplan 2026 ca 33 förskoleavdelningar.

För *Sydväst* är förskoleförvaltningens bedömning att det kan behöva tillkomma förskolor utifrån de planprojekt med bostäder som föreslås, samtidigt är några av dem kategoriboende. Frågan behöver bevakas i respektive planarbete. För *Nordost* bedömer förvaltningen att planprojekten i tillräcklig omfattning innehåller och löser tillkommande behov av förskoleplatser. Detsamma gäller för föreslagna projekt i *Centrum*. På Hisingen bedömer förskoleförvaltningen

att för bostäderna som föreslås i Tuve finns det planer för att hantera behovet och även inom Backa kan förvaltningen hantera tillkommande planer då det finns möjlighet för att bygga nya förskolor på befintliga tomter. I Torslanda finns det även befintliga förskoleplatser som kan hantera tillkommande behov av bostäder i startplanen.

Vad gäller *Sydväst* är grundskoleförvaltningens bedömning att det kommande behovet av skolplatser, som kommande detaljplaner genererar, med största sannolikhet kan tillgodoses genom befintliga enheter samt de utvecklingsprojekt som förvaltningen redan bedriver. Detsamma gäller *Nordost*. För *Centrum* kan planprojekten på Karl Johansgatan och i Masthugget medföra viss kapacitetsbrist för de äldre åldrarna, men pågående projekt syftar att mildra detta och behovet som tillkommer kunna hanteras. När det gäller Hagforsgatan råder det lite mer osäkerheter, kommande lägenhetsstorlekar och hur många barnfamiljer som flyttar in kan påverka hur befintliga skolor ställs om för att möta behovet. Blir det mycket bostäder i Gullbergsvass så konstaterat förvaltningen att här saknas kommunal skola inom avstånd i linje med stadens regelverk för placering. Här är förutsättningen i så fall att staden behöver lösa en F-6-skola i centrala centrum för att möjliggöra hållbar byggnation och stadsutveckling. För *Hisingen* finns till exempel viss kapacitet på Lindholmen, men skulle antalet barnfamiljer bli stort så blir det svårare. För de planprojekt som berör Wieselgren, Brämaregården och Kville råder viss kapacitetsbrist och det är dessutom trångt, med högt tryck på Bjurslättsskolan. Enskilda planerna borde staden kunna hantera, men här finns ett behov av områdesplanering och samordning av detaljplaner. Behovet utifrån övriga planprojekt ser ut att vara hanterbart.

Startplan 2026 innehåller 5 friliggande BmSS. Målet på sammanlagt 8 enheter uppnås därmed inte. Eventuellt kan det dock finnas utrymme för ytterligare friliggande BmSS i något eller några av planprojekten vilket får utredas i detaljplanearbetet. Utöver föreslagna projekt i startplanen bedöms att 1–2 av de andra projekten som kan vara aktuella för start under året kan innehålla BmSS. Fortsatt krävs ytterligare insatser under 2026 och framåt för att identifiera lämpliga platser och besluta om dessa i planbesked, för att därefter kunna starta detaljplaner under kommande år. Strategin är framåt att de småhusområden som byggs ska kunna innehålla en viss andel friliggande BmSS och på så vis kan staden långsiktigt komma ifatt. Det pågår också ett arbete inom staden med att identifiera platser för BmSS med särskilda komplexa behov där dessa behöver ligga mer enskilt och kan komma att lösas utom plan, dvs utan föregående detaljplan. Dessa bidrar också till måluppfyllelsen även om de inte blir synliga i startplanen.

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 Startplan 2026 föreslås nya bostäder. Här behövs det gemensamt fokus och gemensamma insatser inom staden för att komma i fas med detta tills de nya bostadsområdena är utbyggda och behovet av förskole- och skolplatser finns konkret.

Sammantaget är det ett tydligt fokus på att ha balans vad gäller kommunal service i Startplan 2026. En stor andel av projekten innehåller någon form av kommunal service, antingen som en del utav ett större planprojekt eller som ett helt eget planprojekt.

PROJEKTLISTA: KOMMUNAL SERVICE	
INNEHÅLL	PROJEKT
Förskolor/skolor	Första Långgatan/Värmlandsgatan (0663/17)
	Julaftonsgatan och Aprilgatan (SBF-2023-00131)
	Hagforsgatan (SBF-2024-00934)
	Swedenborgsgatan (SBF-2024-00300)
	Kummingatan (SBF-2024-01007)
	Inlandsgatan (SBF-2024-00343)
Friliggande BmSS	Förstamajgatan (0991/21)
	Askims Sörgårdsväg (SBF-2023-01346)
	Ingebäcksvägen (SBF-2024-00419)
	Kummingatan (SBF-2024-01007)

Bostäder

Startplan 2026 har ett bostadsinnehåll på ca 2 706 bostäder. Under förutsättning att fler projekt utanför startplanen kan startas under året bör målet om sammanlagt 4 000 bostäder kunna nås.

Fortsatt stort fokus på småhus har för 2026 efter beslut i stadsbyggnadsnämnden höjts till 750 småhus. Det är en hög målnivå och det är ett tydligt uttalat politiskt fokus. Startplan 2026 innehåller dock bara ca 204 småhus/radhus, i huvudsak beroende på att det inte finns fler startklara projekt med småhus. Förutsatt att det utanför startplanen kan startas planprojekt med större volym småhus kan vi närma oss målet om 750, men det kommer sannolikt inte att gå att nå dit fullt ut under 2026. Det förutsätter dock att det inom staden projektutvecklas eller från privata aktörer kommer in planbesked med startklara projekt med större volym småhus under 2026. De småhusprojekt som finns i väntelistan (utöver de som föreslås i startplanen) bedöms antingen vara av för liten volym eller inte startklara.

För studentbostäder som särskilt lyfts fram som ett prioriterat mål med minst 500 bostäder innehåller förslaget till startplan ca 394 bostäder. Med något projekt tillkommande under året, alternativt om det kan tillkomma studentbostäder inom något av startplanens planprojekt, bedöms detta mål kunna uppnås. En svårighet är att säkerställa att det i slutändan verkligen blir studentbostäder då det i praktiken enbart är studentbostadsorganisationerna som tydligt jobbar med denna avgränsade inriktning och inte bara små lägenheter för unga vuxna.

I kommunfullmäktiges budget anges att Framtiden ska ha en byggtakt om 2 300 bostäder per år från 2025. Utifrån deras pågående portfölj och vad de har i positiva planbesked i väntelistan är de inte uppe i den produktionstakten ännu, varför det inte föreslogs något kvantitativt mål för Framtiden i Inriktning för Startplan 2026, men de är fortsatt utpekade som en viktig aktör för bostadsbyggandet. Framtiden har dock flera projekt i pågående förprovning som kan vara aktuella att starta under 2026 under förutsättning att de får positivt planbesked. De arbetar dessutom med projektutveckling för att inkomma med fler planbesked. I förslaget till Startplan 2026 finns det ett planprojekt med ca 330 bostäder för Framtiden

När det gäller BmSS kommenteras det i kapitlet under kommunal service.

PROJEKTLISTA: BOSTÄDER	
INNEHÅLL	PROJEKT
Småhus/radhus	Solbacken (0782/03)
	Myrevalevägen (0598/19)
	Östra Grinnekärsvägen (0513/21)
	Hovåsvägen (0161/22)
	Julaftonsgatan och Aprilgatan (SBF-2023-00131)
	Björkhöjdsgatan (SBF-2023-00378)
	Ingebäcksvägen (SBF-2024-00419)
Studentbostäder	Wieselgrensgatan (0248/17)
	Rimmaregatan (0494/19)
	Gyllenkroksgatan (0713/21)
	Inlandsgatan (SBF-2024-00343)
	Guldhedsgatan (0140/22)
Övriga bostäder	Förstamajgatan (0947/20)
	Förstamajgatan (0991/21)
	Västra Gunnesgårde (0453/21)
	Första Långgatan/Värmlandsgatan (0663/17)
	Forskningsgången (SBF-2023-00570)
	Gullbergs Strandgata (SBF-2023-01453)
	Hagforsgatan (SBF-2024-00148)
	Ingebäcksvägen (SBF-2024-00419)
	Askims Nämndemansväg (0322/18)
	Karl Johansgatan (SBF-2023-00230)
	Swedenborgsgatan (SBF-2024-00300)
	Gamla Flygplatsvägen (SBF-2023-00239)
	Gamla Flygplatsvägen (SBF-2023-00760)
	Gyllenkroksgatan (0713/21)
	Wieselgrensgatan (0248/17)

Hovåsvägen (0161/22)

Guldhedsgatan (0140/22)

Näringsliv – Verksamhetsmark, handel och kontor

Handel och kontor

Flera av de planbesked som ligger med i Startplan 2026 möjliggör både bostäder, handel och kontor i blandad stadsbebyggelse. Startplanen har prioriterat planer med verksamheter i blandstadsmiljöer där det kan finnas förutsättningar för levande bottenvåningar.

Utifrån att behovet av handel och kontor generellt anses vara tillgodosett nu och ett tag framåt genom redan pågående planering eller antagna detaljplaner så innehåller inte startplanen något enskilt projekt för dessa ändamål, men det finns ströytor för verksamheter i blandstadsmiljöer. Då dessa siffror är svåra att analysera i ett tidigt planeringsskede bygger redovisningen i startplanen på ett antagande om ca 50 000 kvm för handel och kontor.

Verksamhetsmark för industri och logistik

Ytor för ytkrävande eller störande verksamheter och logistik är högt prioriterade i staden men det saknas större volymer i beslutade planbesked och stadsbyggnadsförslag. Startplanen innehåller två planprojekt som till viss del kan rymmas i denna kategori och det gäller en bussdepå i Gamlestaden och en ny anläggning för energiproduktion i Arendal. Sammanlagt innebär detta ett tillskott om ca 75 000 kvm verksamhetsmark.

Det har dock tidigare år startats flera stora projekt (bland annat Säve flygplatsområde, logistikanläggning i Låssby, verksamheter vid Gamla Sörredsvägen, verksamheter söder om Holmvägen) som kommer att leda till att efterfrågan bedöms kunna bli tillgodosedd över viss tid. Det finns också i pågående projektutveckling och nyligen inkomna ansökningar om planbesked eller stadsbyggnadsförslag flera projekt med större volymer som gör att det sammantaget med pågående planering kan anses att behovet är tillgodosett, detta under förutsättning att det landar i konkreta planprojekt i kommande års startplaner. Det är dock fortsatt prioriterat att det tillkommer projekt med verksamhetsytor utanför startplanen under 2026.

Trafik, infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter

Trafik och infrastruktur

De flesta planprojekt som är med i förslaget till Startplan 2026 ligger inom Centrala Göteborg (Innerstaden) och Mellanstaden, vilket går i linje med stadens antagna styrdokument och bidrar till förutsättningarna att nå målen om ökat hållbart resande.

I Startplan 2026 finns Bussdepå norr om Slakthusgatan i Gamlestaden med, men inga andra detaljplaner med primär inriktning på infrastruktur. Därutöver finns det möjlighet att framgent lyfta in ytterligare projekt med tydligt fokus på infrastruktur. Exempel på sådant projekt kan vara Bangårdsförbindelsen. Flertalet av de föreslagna detaljplaneprojekten i startplanen kan ge följd effekter att infrastruktur behöver utvecklas kommande år. Inte minst gäller detta för större bostadsplaner.

Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur

I Startplan 2026 möjliggörs samhällsviktiga verksamheter bland annat genom planprojekt för en bussdepå norr om Slakthusgatan och en anläggning för elproduktion på Oljevägen i Arendal. Utifrån resurser och tillgängliga projekt bedöms frågan hanteras med rimlig måluppfyllelse, men det kommer under året sannolikt finnas behov av att kunna starta projekt även utanför startplanen, detta gäller till exempel där Försvarsmakten vill utöka sin verksamhet på Säve flygplatsområde.

INNEHÅLL DETALJPLAN	PROJEKT
Samhällsviktiga verksamheter och övrig infrastruktur	Bussdepå vid Slakthusgatan (SBF-2023-00776)
	Tekniska anläggningar vid Oljevägen (SBF-2025-00722)

Sverigeförhandlingen

De projekt i Startplan 2026 vilka är lokaliserade inom det område som pekats ut för Sverigeförhandlingen redovisas i karta 3. Detta innefattar 11 detaljplaner på 14 planbesked, varav 9 alt 10 detaljplaner med bostadsinnehåll. Dessa innehåller 1 552 bostäder tillsammans, vilket får anses svara på målet om 1 500 bostäder och vara inom den takt som vi behöver hålla med bostäder inom Sverigeförhandlingen (ca 1 500 bostäder/år). Även om målet med Sverigeförhandlingen ser ut att klaras för 2026 bör projekt som ger träff inom Sverigeförhandlingens projekt prioriteras vid ytterligare planstarter med bostadsinnehåll.

INNEHÅLL DETALJPLAN	PROJEKT
Bostäder inom Sverigeförhandlingen	Wieselgrensgatan (0248/17)
	Första Långgatan/Värmlandsgatan (0663/17)
	Rimmaregatan (0494/19)
	Västra Gunnesgårde (0453/21)
	Gyllenkroksgratan (0713/21)
	Guldhedsgatan (0140/22)
	Karl Johansgratan (SBF-2023-00230)
	Forskningsgången (SBF-2023-00570)
	Gullbergs Strandgata (SBF-2023-01453)
	Swedenborgsgatan (SBF-2024-00300)
Inlandsgatan (SBF-2024-00343)	



Karta 3: Projekt i Startplan 2026 i relation till Sverigeförhandlingen.

Planprogram

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

I det samlade innehållet i Startplan 2026 kan konstateras att en betydande del kommer från just områden som har föregåtts av planprogram såväl vad gäller småhus som bostäder totalt, vilket tydligt visar på vikten att fortsätta arbetet med planprogram som ett viktigt steg i planeringskedjan.

Arbete med att prioritera program är initierat på stadsbyggnadsförvaltningen och eftersom det arbetet inte är färdigt har till Startplanen 2026 likt föregående år inget nytt program prioriterats.

Övergripande konsekvenser

Förhållande till ÖP

Översiktsplanens strategier om att skapa en nära, sammanhållen och robust stad uppfylls genom att planerna i startplanen bidrar till att tillskapa samhällsservice och ökat underlag för tyngdpunkterna genom förtätning av bostäder och verksamheter. Måluppfyllelsen i förhållande till gällande översiktsplans huvudsakliga geografiska inriktning är god. De föreslagna detaljplanerna ligger i huvudsak i Mellanstaden och Innerstaden. Inom dessa områden är tillgången till kollektivtrafik normalt sett god vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande. Detaljer inom några planbesked kan vara i strid med översiktsplanens inriktning. Detta kommer att prövas i kommande detaljplanearbete. I översiktsplanen framgår det att nya parker ska tillskapas i stadsdelar och bostadsområden där stadsutveckling pågår och där trycket på redan befintliga parker och naturområden är stort. Detta behöver beaktas och hanteras i de detaljplaner som startas 2026. Här kan nämnas Kajpark i Gullbergsvass som kan bli ett välkommet tillskott.

När det gäller hur planprojekten i startplanen förhåller sig till översiktsplanens, budgetens och inriktningsbeslutets mål om gestaltad livsmiljö och att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur samt att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur så finns det en del planprojekt som följer detta. Andra projekt behöver i planarbetet bearbetas ytterligare för att komma dit.

Kommunal mark

Av planprojekten i startplanen berör 9 planer helt eller till betydande del kommunägd mark (exkl. Framtiden). 5 av projekten på kommunal mark innehåller endast kommunal service eller allmän plats. Övriga 4 innehåller bland annat bostäder. Bostäderna i dessa projekt kommer att markanvisas i olika skeden av detaljplaneprocessen. Planprojekt som omfattar kommunala tomträtter, innefattar kommunal service eller ägs av kommunala bolag kommer inte att markanvisas.

Exploateringsekonomi

Exploateringsförvaltningen har analyserat exploateringsekonomi i de projekt som finns med i Startplan 2026 utifrån det underlag som tagits fram i planeringsförberedande arbeten på kommunens mark. Även exploateringsekonomi i projekt på privat mark har analyserats, detta för att kunna presentera en mer heltäckande bild av ekonomin i de projekt som startplanen omfattar.

Majoriteten av projekten på kommunal mark som innehåller bostäder och/eller verksamheter bedöms bidra positivt till självfinansieringen av exploateringsverksamheten (genererar ett positivt exploateringsnetto). Ett fåtal projekt med bostadsinnehåll på kommunal mark bedöms generera ett nollresultat med anledning av relativt stora osäkerheter i projektinnehåll. Resultatet för dessa projekt kan således regleras både upp och ned beroende på vilka förändringar som sker i projektinnehåll.

Startplanen innehåller även flera projekt på kommunal mark som är rena investeringsprojekt, det vill säga projekt som enbart innehåller kommunal service samt eventuell utbyggnad av allmän plats. Dessa projekt genererar alltid ett negativt resultat då de inte ger några markförsäljningsinkomster. Utgifterna för exploateringsverksamheten i dessa investeringsprojekt består av utbyggnad av allmän plats samt vissa markförberedande åtgärder, och är i de allra flesta fall små i förhållande till inkomsterna i de övriga projekten med kommersiellt innehåll på kommunal mark.

Drygt hälften av projekten på privat mark bedöms ha full självfinansiering genom uttag av exploateringsbidrag. Resterande projekt bedöms inte ha full självfinansiering via exploateringsbidrag, främst med anledning av relativt låga markvärden och stora investeringar i allmän plats. Detta innebär att kommunen, i olika grad i de specifika projekten, behöver finansiera vissa investeringar i allmän plats via skattemedel. För dessa projekt krävs att kommunen aktivt arbetar inför och under planarbetet med att identifiera investeringsåtgärderna och därefter säkra finansieringen.

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.

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

Den samlade ekonomiska bedömningen för Startplan 2026 visade i oktober 2025 en preliminär möjlighet till exploateringsekonomi i balans. Det ska dock poängteras att bedömningsunderlaget för de ekonomiska bedömningarna är bristfälligt och resultatet är således förknippat med relativt stora osäkerheter.

Analysen av startplanens exploateringsekonomi ska ses som en indikation inför beslut om startplan. Ramar för projektekonomi och målsättning för stadens sammantagna exploateringsekonomi 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.

Vatten och avlopp

Majoriteten av planerna i Startplan 2026 är inom eller i närheten av Kretslopp och vattens verksamhetsområde, vilket innebär att planerna är i närheten av befintliga VA-ledningar. Det i sin tur innebär att stora tröskelinvesteringar för att bygga ut VA-ledningar till planområdena till stor del kan undvikas. Det ska dock noteras att det sannolikt kommer att uppstå kostnader för VA-kollektivet för uppdimensionering av befintliga ledningar i ett antal planprojekt då kapaciteten i ledningsnätet endast är analyserad på ett övergripande plan. Det kommer också uppstå kostnader för VA-kollektivet för utbyggnad av nya ledningar för att möjliggöra VA-försörjning inom de planerade detaljplanerna.

Skyfall och Högvattenskydd

Flera planprojekt i Startplan 2026 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.

Några av planprojekten i startplan ligger inom områden som framgent kommer behöva skyddas från högvatten. Då skyddsåtgärderna ligger längre fram i tiden så kommer det inte vara möjligt att få medfinansiering från dessa planprojekt.

Jämlik Stad

I Startplan 2026 finns två detaljplaner, varav en med bostadsinnehåll, i de områden som av Polisen klassas som utsatta, riskområde eller särskilt utsatta. Det gäller Hisings Backa och Gårdsten.

Detta är i linje med den avsiktsförklaring som finns mellan Göteborgs Stad och Polisen. Dessa planer kan bidra till att höja stads- och boendemiljön bland annat genom att åstadkomma en mer sammanhållen bebyggelse och ökad variation i bostadsutbudet. I startplan 2026 finns även en detaljplan i ett område med stora socioekonomiska utmaningar, denna innehåller bostäder i form av radhus samt förskola.

Även 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.

Det går att konstatera att detaljplanerna i årets startplan inte fördelar resurser så som handel, kontor eller verksamhetslokaler till områden med stora socioekonomiska utmaningar.

Offentliga friytor

Detaljplaner som ingår i Startplan 2026 innebär i vissa fall att bostäder och arbetsplatser förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden. Detta innebär att fler göteborgare får tillgång till stadens gröna offentliga platser, vilket kan skapa förutsättningar för ett rikt och hälsosamt stadsliv med platser för såväl möten och aktivitet som vila och ro. Det finns också projekt i startplanen med bostadsinnehåll som inte förläggs i nära anslutning till befintliga parker och naturområden, där det alltså råder brist på antingen bostadsnära park eller natur, stadsdelspark eller båda. Det är viktigt att behov av bostadsnära park/ natur säkerställs i kommande planarbeten.

De detaljplaner som ingår i Startplan 2026 tar i bästa fall bara i anspråk redan hårdgjorda ytor. Ofta innebär planprojekten att grönytor av olika kvaliteter tas i anspråk. Bara i undantagsfall tillför planprojekt nya grönytor till staden. Exempel på sådant är Kajpark öster om Hisingsbron.

Eftersom en klar majoritet av planprojekten ligger inom Innerstaden eller Mellanstaden innebär det att fler göteborgare behöver samsas om samma eller mindre ytor, vilket också i förlängningen får kumulativa effekter och kan leda till bristande och ojämlig tillgång till offentliga friytor. När parker och andra offentliga platser försvinner innebär det att människor som nyttjat dessa behöver söka sig till andra platser. I bästa fall kan det innebära att tidigare otrygga miljöer befolkas och att nya kvaliteter tillförs, förutsatt att det finns offentliga friytor som bevaras och utvecklas. I andra fall medför exploatering av parker och andra offentliga platser att sociala och ekologiska värden försvinner, minskad möjlighet att tillhandahålla ekosystemtjänster, och att besöksstrycket på kvarvarande offentliga friytor blir alltför högt för att de ska kunna fungera på önskvärt sätt. I ett större perspektiv påverkar det även förutsättningarna att uppfylla målet om att Göteborg ska vara en nära, robust och sammanhållen stad.

I takt med att staden utvecklas tillkommer ytterligare offentliga friytor som behöver förvaltas. Detta genererar varje år ett behov av en ökad driftsbudget för stadens förvaltningar och om inte driftbudgeten följer stadens expansionstakt kan det 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.

Då startplan 2026 inte innehåller några detaljplaner som tillför grönytor i nämnvärd omfattning, förutom Kajpark öster om Hisingbron, så är det viktigt att behovet av offentliga friytor beaktas i alla detaljplaner som startas under 2026.

Trafik

De flesta av detaljplanerna i Startplan 2026 är belägna i Innerstaden eller Mellanstaden där förutsättningarna för ett hållbart resande bedöms vara goda. En förtätning här med bostäder kan också stärka underlaget för kollektivtrafik vilket bedöms som positivt för ett hållbart resande. Detaljplanerna i startplanen innebär dock alla en viss påverkan på trafikbelastningen, men ingen detaljplan bedöms i detta skede direkt utlysa behov av större åtgärder i gatunätet som inte kan hanteras genom varje detaljplan. I detta sammanhang kan nämnas stadens uppdrag i att jobba för ett mer hållbart resande i linje med klimatprogrammet där målet på en övergripande nivå är att vägtrafikarbetet i staden ska minska med 25 % mellan 2020 och 2030. Något enskilt projekt för just trafikändamål finns inte med i Startplan 2026 utan trafikfrågorna hanteras inom respektive detaljplan.

Trafikverket bedömer att projekten i startplanen är balanserade. Det är fyra planprojekt som påverkar väg 158, men på väg 158 finns kollektivtrafikåtgärder inplanerade i regional plan i form av kapacitetsstarkare busshållplatser och förlängning av busskörväg. Munkebäcksmotet på E20 är hårt belastat, men detaljplan Hagforsgatan bedöms främst påverka E20 via Torpamotet. Även väg 155 påverkas av planprojekt med bostäder, men eftersom det är i ett kollektivtrafiknära läge bedöms påverkan vara acceptabel.

Där projekten i startplanen berör eller ligger i närheten av Trafikverkets vägar och anläggningar kommer de att behöva medverka aktivt i arbetet med kommande detaljplaner. Förutom kapacitetsfrågor så behöver buller, risker med farligt gods och direkt påverkan på anläggningar utredas i kommande detaljplaner.

UTBLICK - ANALYS

I samband med analysarbetet inför prioritering och framtagandet av Startplan 2026 har samtliga beslutade planbesked och stadsbyggnadsförslag studerats och projektgruppen har också gjort en utblick framåt på vilka behov och projekt som kan bli aktuella. Inför 2026 är detta särskilt aktuellt eftersom förslaget till startplan bara omfattar en begränsad del motsvarande ca 2/3 av det som behöver startas under året för att nå full måluppfyllelse avseende Göteborgs stadsutveckling. Det kan på en övergripande nivå konstateras att det inför de kommande åren är begränsat med startklara projekt som enskilt innehåller större volymer vad gäller bostäder. Framför allt är detta tydligt vad gäller småhus där många planbesked endast innehåller ett fåtal småhus, något som innebär stor resursåtgång för relativt litet utfall. Flera av projekten med småhus i väntelistan är inte heller startklara eftersom de ligger i områden där stadsutveckling inte ska prioriteras. Med den målsättning som finns i kommunen om en ökad småhusproduktion behövs därför större sammanhängande volymer i rätt geografiska lägen, vilket i sin tur kräver att nya större stadsutvecklingsområden öppnas upp.

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

När det gäller kontor finns det ett antal positiva planbesked för detta och det pågår dessutom flera programarbeten som kommer skapa förutsättningar för ytterligare kontorsmöjligheter. I förhållande till förväntat behov och efterfrågan bedöms planläggning för kontor kunna hanteras framåt.

För Framtiden finns i kommunfullmäktiges budget sedan några år ett högt uttalat mål angående hur mycket de ska bidra till bostadsbyggande i Göteborg. I nuläget finns inte motsvarande volymer i projekt som är så långt framme i processen att de har blivit positiva planbesked, vilket gör att det sannolikt kommer vara svårt att klara det målet även kommande år. Mycket av det som Framtiden projektutvecklar och söker planbesked för den närmaste tiden kommer därför behöva planstart inom 1–2 år för att de ska närma sig det målet.

När det gäller studentbostäder finns det några enstaka positiva planbesked, men det behöver tillkomma ännu fler projekt för att fortsatt kunna klara den volym som efterfrågas årligen. Här kan studentbostäder med fördel integreras i andra projekt. Det finns också ett behov av att säkerställa att det i slutändan verkligen blir studentbostäder och inte bara små lägenheter. För närvarande är det ett fåtal

aktörer som fullt ut kan garantera att det blir renodlade studentlägenheter i slutändan.

Fortsatt hög ambitionsnivå på bostadsvolymen behöver också mötas upp av samma omfattning av kommunal service. Där finns redan en del planbesked, men inte minst i de centrala delarna av staden behöver detta hanteras med fortsatt stort fokus. En utbyggnad av den kommunala servicen är en förutsättning för att kunna klara bostadsmålet.

Överlag finns i väntelistan många äldre planbesked med begränsad måluppfyllelse. Det är oftast små projekt och i den situation som kommunen har med begränsade resurser är det svårt att prioritera in dessa planprojekt. Flera av projekten i väntelistan har också beslutats utifrån tidigare politiska mål och bedöms därför inte vara lika aktuella eller så behöver de omarbetas, vilket gör att de i sin nuvarande form inte är startklara.

Sammanfattningsvis är det tydligt att det behövs program och liknande stadsutvecklingsarbete framåt, arbete som ger förutsättningar för de större volymerna - såväl för bostäder som verksamheter - och de större volymerna i vissa projekt medför samtidigt att kommunen kan hantera och prioritera några av övriga planbesked som i sig inte bidrar så mycket till den kvantitativa måluppfyllelsen, men som skapar andra värden. Utöver detta är det viktigt att projektutvecklingen internt inom staden, men också tillsammans med Framtiden, sker i ett tempo som säkerställer att stadsutvecklingen kan nå de långsiktiga målen, inte minst utifrån antalet önskade bostäder och då särskilt för småhus men också inom kategoriboende som studenter och BmSS samt äldre-, senior- och trygghetsboenden.

Startplan 2026

Startplanen är huvuddelen av det årliga produktionstillskottet för stadens detaljplanearbete. Inför varje år tar stadsbyggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas under kalenderåret, vilket redovisas i det som kallas för Startplan.

Den innehåller de detaljplaneprojekt som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer lämpliga att starta kommande år för att långsiktigt nå önskad stadsutveckling enligt kommunfullmäktiges budget och stadens styrande dokument.

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 under ledning av stadsbyggnadsförvaltningen med representation från exploateringsförvaltningen samt kretslopp och vatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

