

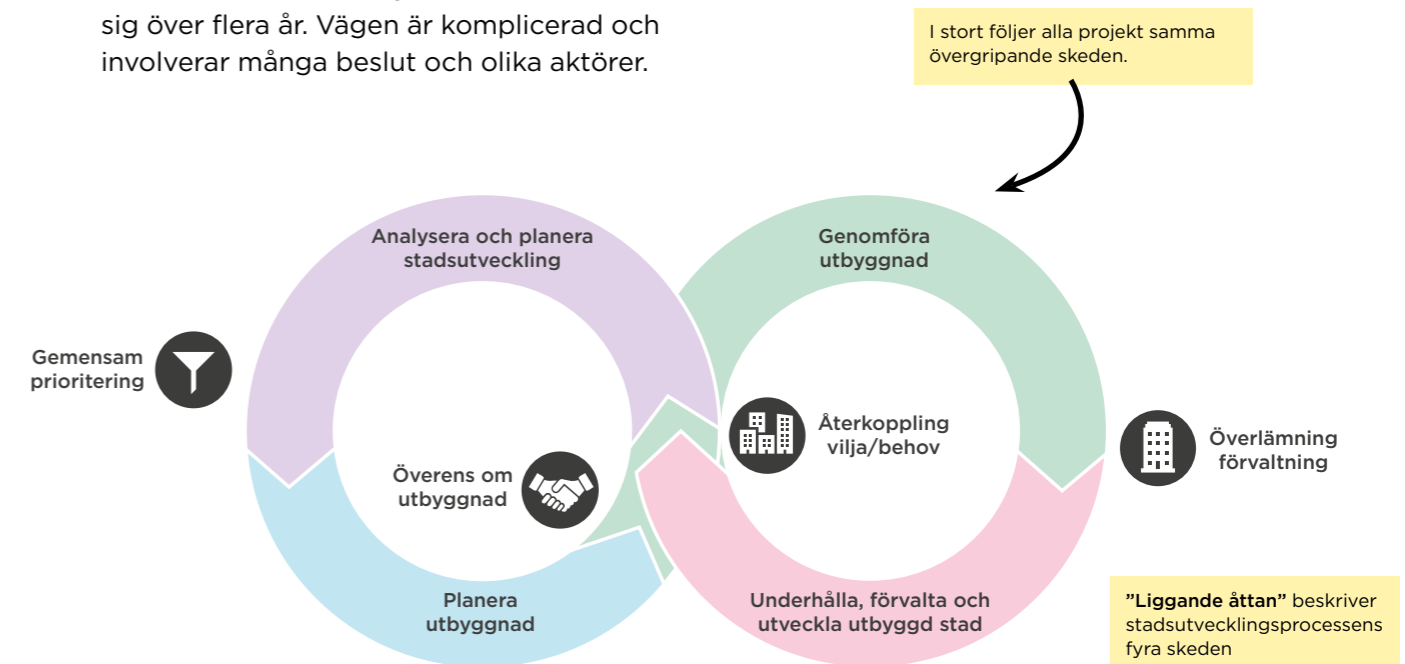


Fakta om planering och byggande av bostäder i Göteborg 2024



Planering och genomförande

Tiden från idé till färdig bostad sträcker sig över flera år. Vägen är komplicerad och involverar många beslut och olika aktörer.



Skeden

Bostadsprojekt grupperas i ett antal olika så kallade skeden, beroende på var i processen de befinner sig. På nästa sida ges en mer detaljerad bild av innehållet i de olika skedena.

Förutsättningar

För att planerade bostäder ska färdigställas krävs marknadsmässiga förutsättningar. Bostadsbyggandet är inte enbart en effekt av hur många bostäder som kommunen har skapat planmässiga förutsättningar för.



Markanvisningar 2023

Markanvisningarna har varit till bostäder, näringsliv och verksamheter.

1030

markanvisade
bostäder

10

markanvisningar

17

markanvisade
aktörer

7

återlämnade/avbrutna
markanvisningar

fördelning markanvisningar

150

hyresrätter

290

bostadsrätter

390

studentbostäder

200

småhus

12

BmSS

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.

Markanvisningar kan ske under flera olika skeden: Före, efter och under pågående detaljplan.

Tidiga skeden

Planbesked

För att en detaljplan ska kunna upprättas krävs ett planbesked som tas fram genom en ansökan. Ett positivt planbesked är ett första steg i en detaljplaneprocess.

Positiva planbesked 2023	Antal	Varav kommunalt ägd mark	Varav privat mark
Antal projekt	40	16	24
Antal bostäder	3 927	1 467	2 460
Antal student	620	470	150
Antal BmSS	44	44	0
Antal småhus	484	376	108

Startplan

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om vilka detaljplaner och program som avses startas.

Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljpaneläggning och utbyggnad följer översiktsplanens mål och stadens strategier.

Startplanen består av en lista av positiva planbesked med specificerade detaljplaneprojekt som valts ut för att de bäst matchar de kriterier som satts upp för årets lista. Dessutom kompletteras listan med ännu ospecificerade projekt som kan fyllas på under året med särskilt strategiska planärenden som bidrar till måluppfyllelsen.

Detaljplanerna i Startplan 2024 innehåller bland annat bostäder, förskolor, skolor, verksamhetsytor och enstaka detaljplaner med samhällsviktiga verksamheter.

Ett yrkande i stadsbyggnadsnämnden kan komma att påverka antalet bostäder i startplanen. Startplanen kan komma att kompletteras under 2024.

Startplan 2024

3 794

bostäder

299 småhus

490 studentbostäder

42

förskoleavdelningar

4

skolor

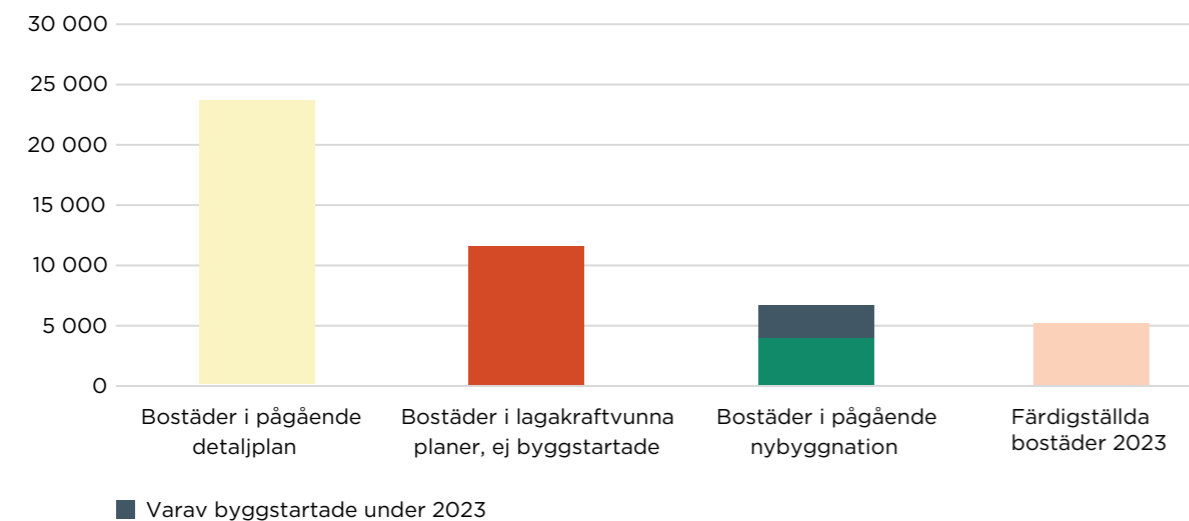
40 000

kvm verksamhetsyta

Bostäder i olika skeden

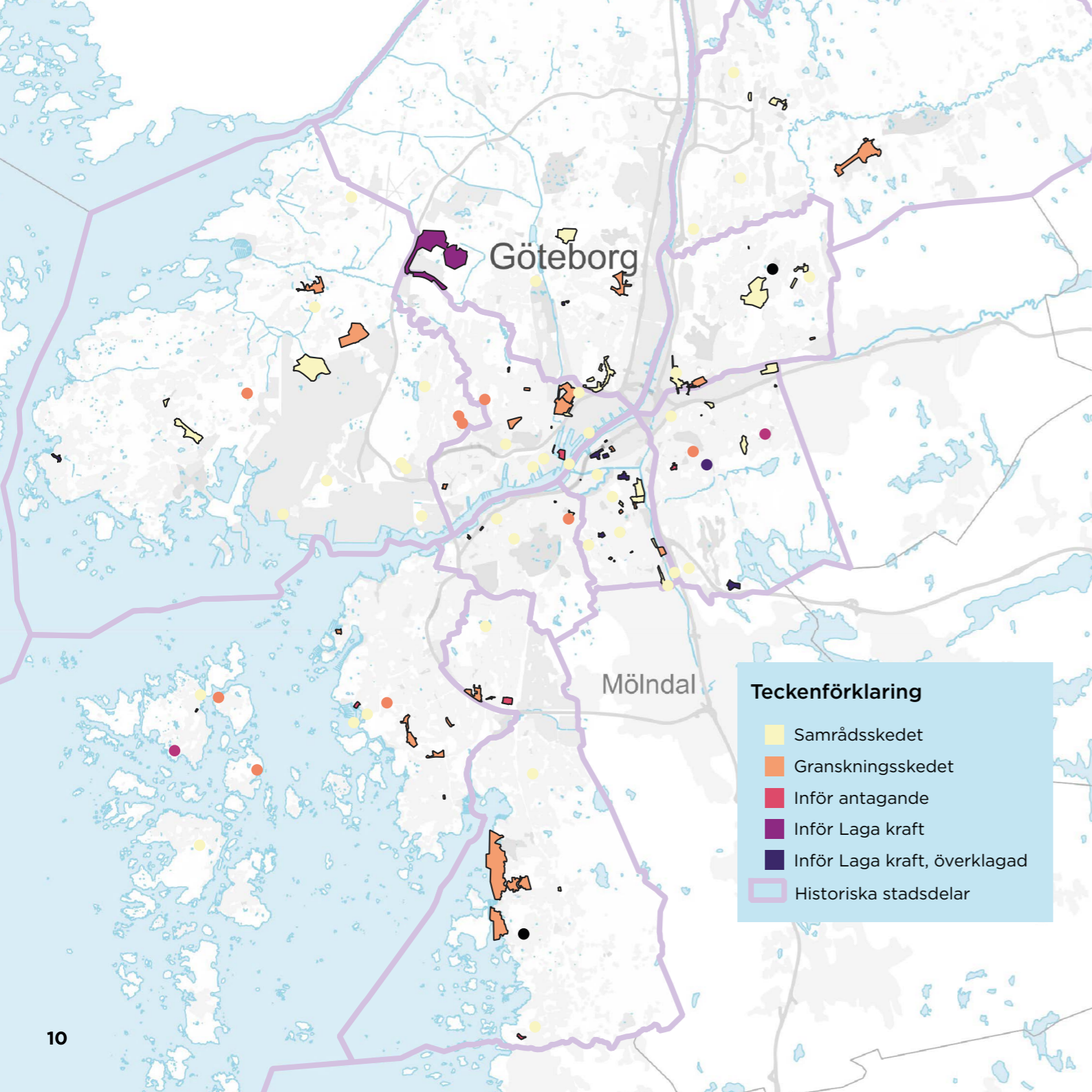
Bostadsplaneringen kan delas upp i olika skeden, från pågående detaljplanearbete till färdigställd bostad.

Uppdelningen visar hur bostadsplaneringen för tillfället är fördelad mellan pågående detaljplan, lagakraftvunnen detaljplan, pågående byggnation och färdigställd bostad.

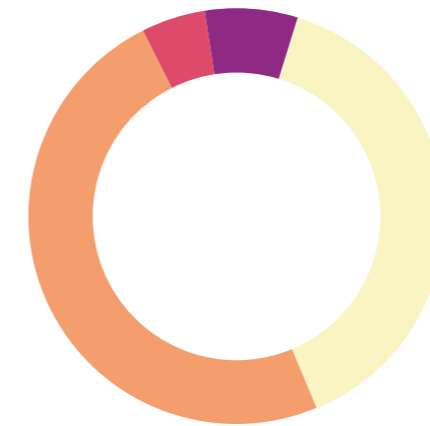


Diagrammet visar antal potentiella bostäder i olika skeden.

Bostäder i olika skeden	Antal	Förklaring av skede
Bostäder i pågående detaljplan	24 700	Bostäder i startade detaljplaner fram till planen vinner laga kraft.
Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, ej byggstartade	11 600	Det totala antalet bostäder i lagakraftvunna detaljplaner förutom bostäder i pågående byggnation och färdigställda bostäder.
Bostäder i pågående nybyggnation	6 700	Bostäder som har byggstartats men inte färdigställts, antalet är mätt vid årets slut och ger en ögonblicksbild.
Varav byggstartade under året	2 700	Varav byggstartade under 2023 men inte färdigställda.
Färdigställda bostäder 2023	5 500	Bostäder färdigställda under 2023.



Bostäder i pågående detaljplaner



	Procent
I samrådsskedet	39%
I granskningsskedet	49%
Inför antagande	5%
Inför laga kraft	7%

Bostäder i samrådsskedet	Från det att arbetet med detaljplanen har startat till och med att staden hämtat in synpunkter under samrådet.
Bostäder i granskningsskedet	Samrådet är avslutat, efter eventuella ändringar ställs planförslag ut för granskning.
Bostäder inför antagande	Samråds-/Granskningstiden är avslutad och detaljplanen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.
Bostäder inför laga kraft	Detaljplanen är antagen men har inte vunnit laga kraft.

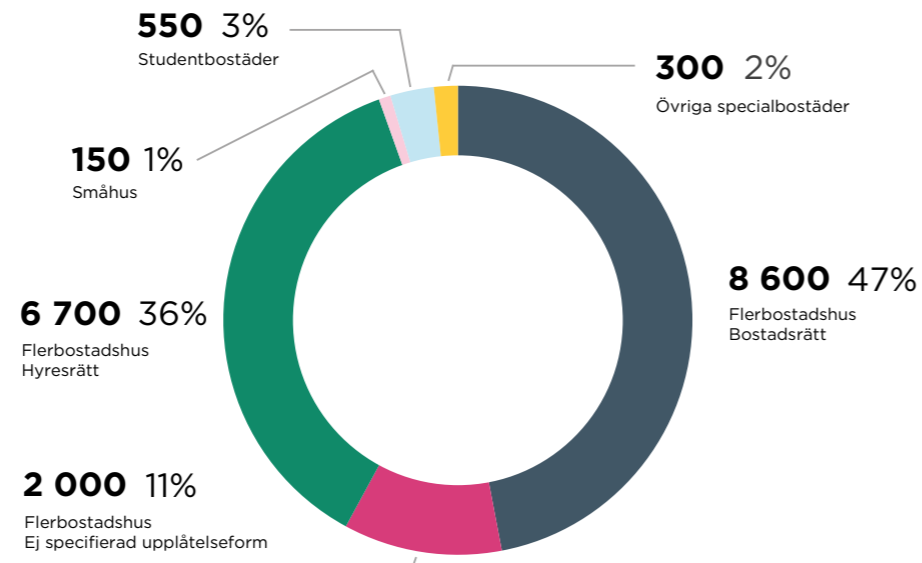
Lagakraftvunna planer

I exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan fanns vid slutet av år 2023 cirka 23 100 bostäder. Antal bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft under 2023 var knappt 1000 bostäder.

Bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av 2023 fördelat på hustyp och upplåtelseform

Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner är det antal bostäder som är planerade i detaljplaner som har vunnit laga kraft, men som inte ännu har färdigställts.

Det betyder att uppgifterna innehåller bostäder som har påbörjat byggskedet.

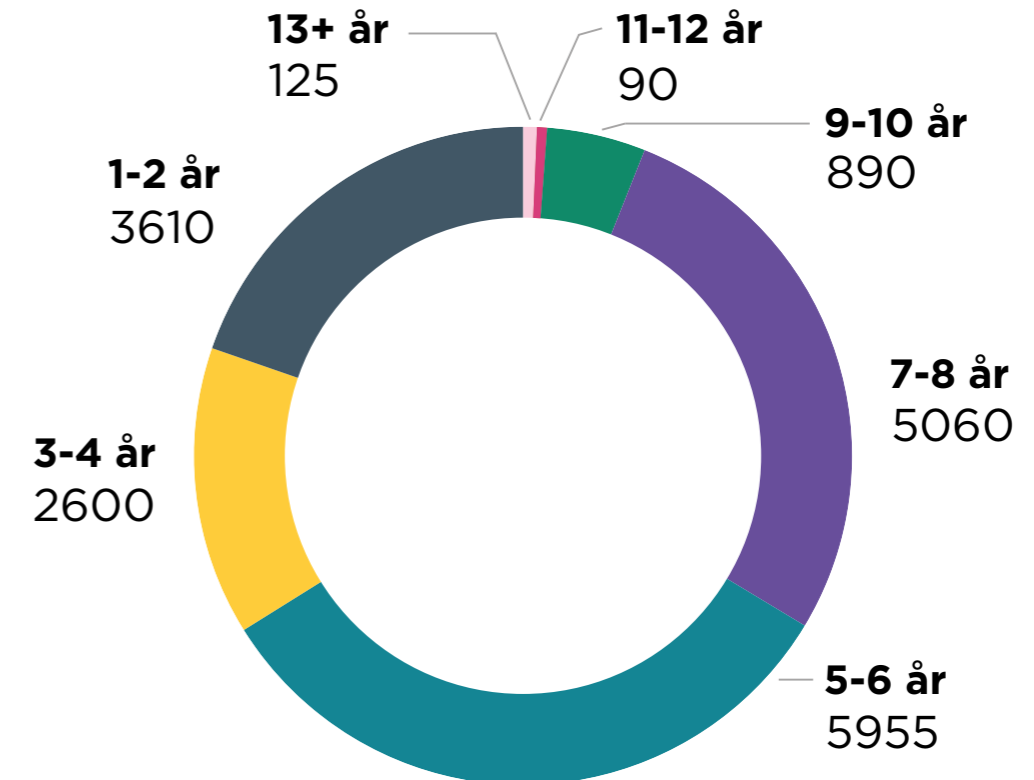


Uppgifterna är hämtade vid slutet av år 2023 och avser planer som vunnit laga kraft och har ett bedömt bostadsutfall 2024 och framåt.

Antal år sedan plan vunnit laga kraft

Av planer med bedömt bostadsutfall 2024 och framåt

Av det totala antalet bostäder i planer som vunnit laga kraft innefattas cirka 60 procent av bostäderna i planer som vann laga kraft för 5-8 år sedan.



Uppgifterna är hämtade vid slutet av år 2023 och avser planer som vunnit laga kraft och har ett bedömt bostadsutfall 2024 och framåt.

Antal bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av 2023 Fördelat på hustyp och historiska stadsdelar

Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan vid slutet av år 2023 är nästan 4000 bostäder inom det geografiska området Lundby*. Knappt 600 bostäder finns i lagakraftvunnen detaljplan i Angered*.



Uppgifterna avser planer som vunnit laga kraft och har ett planerat bostadsutfall 2024 och framåt.

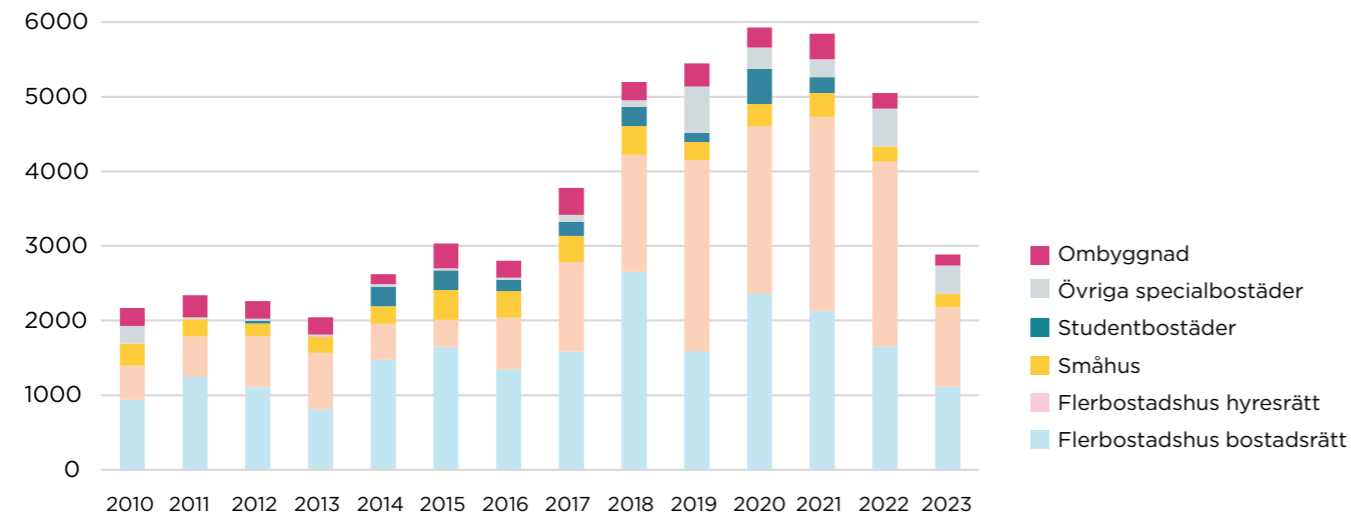
* historiska stadsdelar. De tidigare stadsdelarna har valts för att få en indelning på en nivå mellan dagens stadsområden och mellanområden.



Påbörjade bostäder

Försvagad köpkraft hos hushållen, stigande bostadsräntor och ökade byggkostnader har bidragit till att antalet byggstartade bostäder fallit under 2023. Bland de byggstartade bostäderna ingår bygglov utanför detaljplanerat område, främst styckebyggda småhus.

Påbörjade bostäder per hustyp, 2010-2023



Tidpunkt för byggstart mäts efter datum för startbesked i stadsbyggnadsförvaltningens bygglovsregister, i enlighet med Statistiska Centralbyråns definitioner.

Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare till den statistik om bostadsbyggande som SCB framställer och där jämförelser med andra kommuner kan göras.

Färdigställda bostäder

I Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning bedöms det fram till 2030 behöva byggas mellan 4 000 och 5 000 bostäder per år för att kunna möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder.

Mycket stort byggande

Byggandet de senaste åren har varit mycket stort och överträffat de nivåerna – det färdigställdes 5 900 bostäder år 2022.

Byggstarterna har vänt nedåt

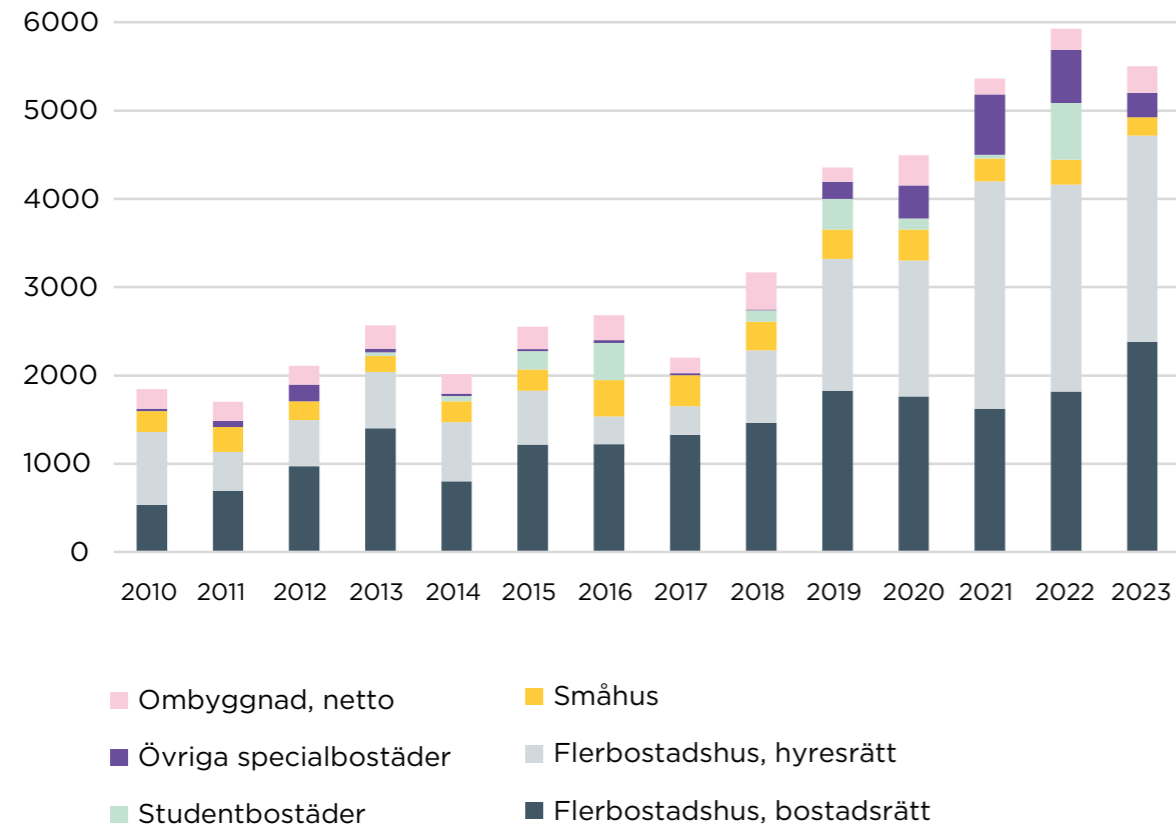
Vi står nu inför ett förändrat konjunkturläge. Byggstarterna har vänt nedåt, vilket kommer att få genomslag i antalet färdigställda bostäder 2024, men framför allt från 2025 och framåt.



5500

färdigställda
bostäder
2023

Färdigställda bostäder per hustyp 2010-2023

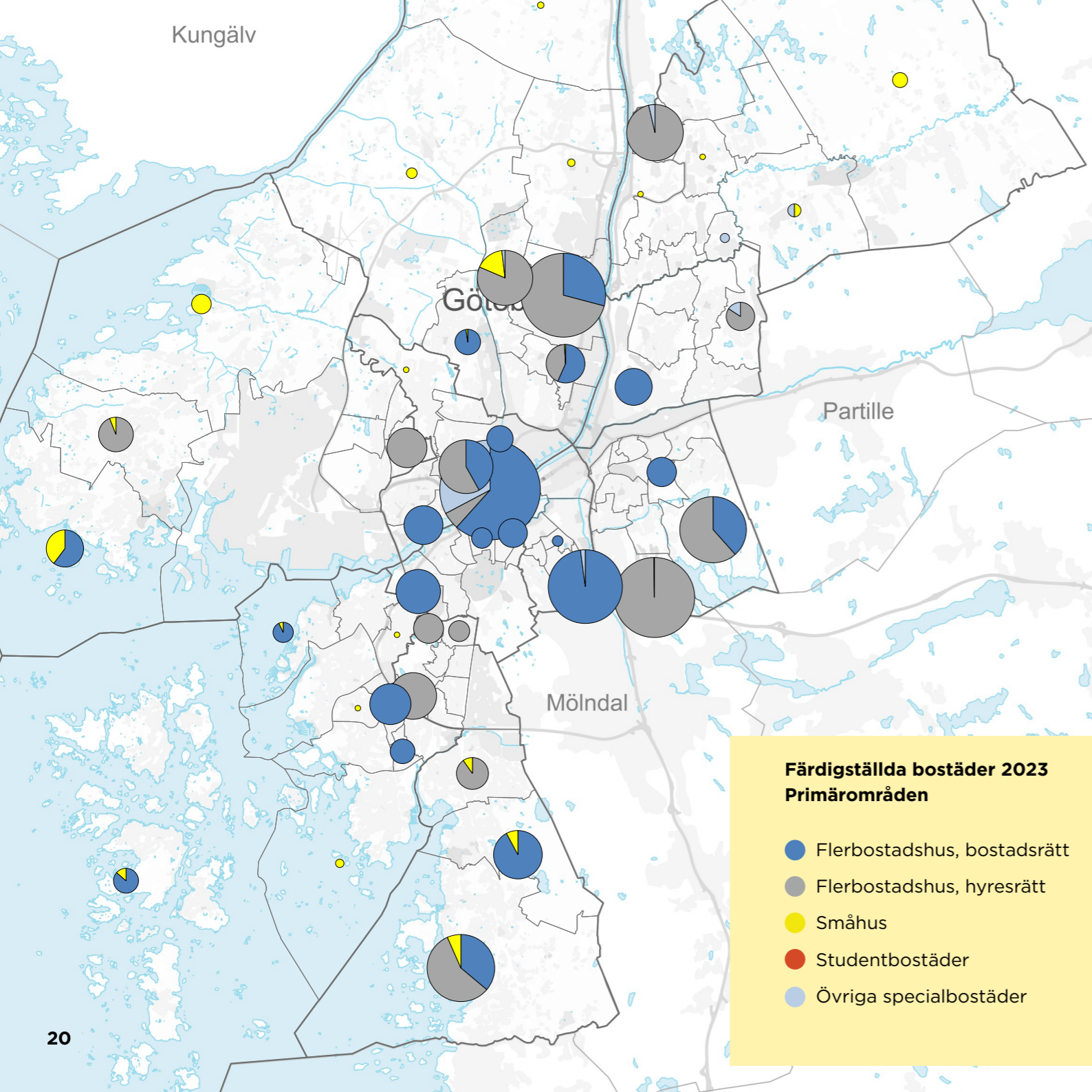


En längre tidsserie över färdigställda bostäder finns på goteborg.se/statistik

Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare till den statistik om bostadsbyggande som SCB framställer och där jämförelser med andra kommuner kan göras.

Färdigställda bostäder 2023

Historiska stadsdelar	Flerbostadshus, bostadsrätt	Flerbostadshus, hyresrätt	Småhus	Studentbostäder	Övriga specialbostäder	Ombyggnad, netto
Angered		218	25		20	6
Östra Göteborg	97	48			9	11
Örgryte-Härlanda	181	647	1			62
Centrum	387				8	108
Majorna-Linné	228					38
Askim-Frölunda-Högsbo	270	498	41			13
Västra Göteborg	227		16			6
Västra Hisingen	59	192	71			1
Lundby	680	159	1		233	48
Norra Hisingen	251	576	53		4	9
Göteborg	2 380	2 338	208	0	274	302



Tabellbilaga

	Mått	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Startskede	Antal bostäder i positiva planbesked	2 080	938	3 015	4 500	4 700	3 140	3 930
	Antal bostäder i startplan	5 000	4 300	2 500	7 093	4 550	3 476	3 129
Pågående detaljplanering	Antal bostäder i startade detaljplaner (år)	1 700	2 360	2 566	4 321	2 055	2 248	3 049
	Antal bostäder i antagna/godkända detaljplaner (år)	11 337	6 389	1 282	3 245	1 202	1 112	808
	Antal bostäder i pågående detaljplaner	31 200	27 100	22 990	25 364	22 376	18 611	24 700*
Bygglov	Antal bostäder i beviljade nybyggnadslov (SCB)	5 883	6 165	6 512	5 213	5 374	5 312	1 600

2023 års uppgifter angående beviljade nybyggnadslov kommer från Stadsbyggnadsförvaltningen. SCB publicerar preliminära uppgifter för 2023 i februari

*Ny beräkningsmetod från och med 2023.

	Mått	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal påbörjade och antal färdigställda	Antal påbörjade bostäder (startbesked)	3 779	5 195	5 446	5 927	5 844	5 051	2 886
	Flerbostadshus, bostadsrätt	1 586	2 656	1 589	2 360	2 130	1 655	1 116
	Flerbostadshus, hyresrätt	1 195	1 565	2 561	2 245	2 599	2 475	1 065
	Småhus	354	383	244	298	319	200	177
	Studentbostäder	190	259	123	470	214	-	-
	Övriga specialbostäder	92	88	619	286	240	510	380
	Ombyggnad, netto	362	244	310	268	342	211	148
	Antal färdigställda bostäder	2 201	3 168	4 357	4 494	5 365	5 930	5 502
	Flerbostadshus bostadsrätt	1 328	1 463	1 826	1 764	1 622	1 818	2 380
	Flerbostadshus, hyresrätt	324	823	1 495	1 540	2 575	2 343	2 338
	Småhus	350	324	331	351	262	282	208
	Studentbostäder	-	127	347	123	42	644	-
	Övriga specialbostäder	25	10	195	373	684	602	274
	Ombyggnad, netto	174	421	163	343	180	241	302





Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Påbörjade bostäder mäts genom startbesked och färdigställda bostäder genom slutbesked. Nettotillskottet av bostäder genom ombyggnad omfattar lokaler som byggs om till lägenheter, lägenheter till lokaler och inredning av vindar och källare. Övriga specialbostäder omfattar bostäder för äldre/funktionshindrade och övriga specialbostäder. En längre tidsserie över färdigställda bostäder, med geografisk fördelning, finns på goteborg.se/statistik

Markanvisningar

Mått	2019	2020	2021	2022	2023
Markanvisade projekt	7	6	5	11	10
Exploatörer	10	6	5	16	17
Bostäder i markanvisade projekt	651	633	602	1 242	1 032
Markanvisade hyresrätter	95	227	90	429	150
Markanvisade bostadsrätter	300	382	445	479	290
Markanvisade studentbostäder	240	0	45	150	390
Markanvisade BmSS	16	24	0	24	12
Småhus	0	0	22	160	200

Handläggningstider 2023

 Planbesked veckor, mediantid	28	gentemot 2022 +5
 Detaljplaner 24 månader, mediantid	30	+0
 Bygglov veckor, mediantid	3	+0
 Lantmäteriförrättning median, månader från inkommen ansökan till beslut	5,9	+0,1

Markanvisningar 2023


Beslutade av exploateringsnämnden.


Markanvisning	Typ	Skede	Aktör	Bostäder	Antal kvm
Lagerströmsplatsen, bostäder och kontor	Fd reservation	Innan DP	Tornet, Wallenstam, Balder	600 varav 300 studentbostäder	
Direktanvisning till Volvo Lastvagnar AB inom fastigheten Tuve 36:8 m.fl.	Direktanvisning	Under pågående DP	Volvo Lastvagnar AB		330 000 kvm TA
Livsmedelslager inom Låssby	Jämförelse	Under pågående DP	NREP AB		70 000 kvm TA
Polestar Performance AB i Frihamnen	Direktanvisning	Innan DP	Polestar Performance AB		80 000 kvm BTA
Avfallskraftvärmeverk inom del av fastigheten Sävenäs 747:134	Direktanvisning	Under pågående DP	Renova AB		6 800 kvm TA
Kraftvärmeverksanläggningar inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9	Direktanvisning	Under pågående DP	Göteborg Energi		22 000 kvm TA
Busstopp vid Vädermotet inom del av fastigheten Biskopsgården 830:822	Direktanvisning	Under pågående DP	Västfastigheter/Västtrafik		34 000 kvm TA
Norr om Tuve Torg	Fd reservation	Innan DP	Ekeblad Bostad AB. OBOS/Kärnhem	200 småhus	
			Development partner 09 ihop med Malmström Edström		
			Jemmett AB		
Hjällbo centrum	Jämförelse	Innan DP	Egnahemsbolaget	140 BR	
Studentbostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan	Jämförelse	DP	Wästbygg	90 studentbostäder, förskola	450 kvm lokaler
Totalt				1030 bostäder	



Fakta om planering och byggande av bostäder i Göteborg 2024 har tagits fram av exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Byggsamverkan.

Vidare läsning

Startplan för planverksamhet 

goteborg.se/statistik 

Göteborg växer 