

# **Hur kan vi underlätta för mindre företag, privatpersoner och byggemenskaper att bygga bostäder i Göteborg?**

**Svar till KF's uppdrag - Återrapport 2024 samt förslag till  
arbetsprocess 2025**

Stadsbyggnadsförvaltningen 25 februari 2025

# KFs uppdrag att underlätta för mindre företag, privatpersoner och byggemenskaper

Förvaltningen arbetar med frågan utifrån två olika perspektiv:

➤ **Uppdragsplaner**

En arbetsform för att kunna prioritera arbete med mindre och enklare detaljplaner utöver startplan.

Detta arbete har sjösatts under 2024 som svar på nuvarande behov.

➤ **Proaktiv verktygslåda**

Utifrån en beprövad verktygslåda kan staden identifiera hur vi vill arbeta proaktivt och framåtsyftande med mindre aktörer för att stötta deras projekt.

Utveckling av arbetssätt och val av former under 2025.



# Uppdragsplaner – ett sätt att möta efterfrågan

- **Staden har under flera års tid haft svårt att prioritera att starta mindre detaljplaner med låg måluppfyllelse i förhållande till de politiskt satta målen.**
  - Ofta planbesked för mindre aktörer och enskilda privatpersoner.
  - Många planbesked dras tillbaka pga oklar prioritet samt höga kostnader för planavtal.
  
- **En uppdragsplan definieras som en detaljplan utan större kommunala åtaganden som kan drivas av stadsbyggnadsförvaltningen med endast kontaktpersoner från övriga förvaltningar.**
  - Hushållning med stadens samlade resurser.
  - Prioritering av ärenden utifrån stadsbyggnadsförvaltningens tillgängliga resurser.
  
- **Ungefär en tredjedel av de positiva planbesked som väntar på prioritering genom arbetet med startplan bedöms istället kunna bedrivas som uppdragsplaner.**
  - Uppdragsplaner föreslås gå utanför startplan.
  
- **Arbetssättet med uppdragsplaner sjösattes i slutet av 2024**
  - Pågående arbete med att bemanna en arbetsgrupp med fokus på uppdragsplaner.
  - Prioritering av ärenden kommer ske löpande utifrån aktualitet och måluppfyllelse.
  - Ärendena kommer till SBN för beslut om uppdrag.

# Vad kan bygg- och bostadsmensskaper bidra med till kommunen?

- **Bidrar till bostadsförsörjningen - bostäder för alla.**  
(Äldre, unga, barnfamiljer. Ekonomiskt i längden.)
- **Skapar möjligheter för olika typer av aktörer att bidra på bostadsmarknaden.**  
Diversitet, och komplement till det konventionella utbudet.  
Kommunens uppdrag; demokrati och service till alla
- **Ett demokratiskt verktyg, möjliggör för delaktighet och medskapande.**
- **Bidrar till social hållbarhet och civil beredskap.**
- **Bidrar med kvalitet och småskalighet.**
- **Bidrar till en levande landsbygd.**



Agenda 2030 – utvalda mål

# Vad kan kommunen göra för att underlätta och stötta mindre aktörer?

**Verktyslåda;**  
konkret hjälp till att främja byggemenskaper och andra mindre aktörer  
på bostadsmarknaden\*.



\*Förslag till kommunernas processer och verktyslåda har tagits fram av projekt Divercity 2018-2022.



# Exempel på verktyg:

## Politiska inriktningsbeslut och målsättningar

### Verktygen; övergripande styrdokument

- Bostadsförsörjningsprogrammet
  - tydliga målsättningar ang. kvalitet/mervärden och kvantitet.
- Översiktsplan
  - mångfald i staden, levande landsbygd. Social hållbarhet.
- Markanvisningspolicy

### Verktygen; annat

- Information och service till medborgarna - avsätta medel och resurser
- Allmännyttans roll och uppdrag? (Kommunala bostadsbolaget)
- Samverkan med grannkommuner (samt region och SKR)



# Planering

## Strategisk markplanering

- Nära samarbete planering och exploatering – gemensam sak, samma mål och uppdrag.  
Omorganisering? Kulturell förflyttning? (ngn form av förändringsprocess...)
- Samarbete med politiken – nära och ofta.
- Planberedskap.  
Öronmärkta tomter för byggemenskaper. Del av större kvarter. Passa på när andra tar fram planer (ankar-byggare). Även in-fill tomter, tak etc. i befintliga kvarter.
- Särskilda resurser för att lotsa/serva små aktörer.
- Inventering av gällande detaljplaner som rutin – checka av lämpliga tomter för byggemenskaper  
- upp på portalen och kommunens tomtbank.
- Identifiera mark attraktiv för mindre exploatörer som byggemenskaper (kommun)

"ankarplaner" där större byggaktörer drar DP-processen och en mindre aktör kan haka på.

## Generösa detaljplaner

- Lämplig storlek på byggrätter, som passar mindre aktörer
- Plats för gemensamhetslokaler (arbete/verkstad/samlingslokaler)
- Plats för gemensam parkering, avfallshantering etc.

# Förslag till arbete under 2025

## 1. Bilda och samordna projektgrupp

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Exploateringsförvaltningen  
Demokrati- och medborgarservice  
Stadsfastigheter  
Framtiden AB

## 2. Inventera stadens verktyg

Vad behöver aktiveras, göras om/justeras och ev. nyskapas (kanske även upphöra)?

## 3. Planera en studieresa (genomföra VT 2026)

Tjänstepersoner och politiker bör resa gemensamt för att titta på referensprojekt och andra arbetssätt.

## 4. Ta fram en handlingsplan (förankra och besluta under 2026)

## **Kontakt**

Arvid Törnqvist

[arvid.tornqvist@stadsbygggnad.goteborg.se](mailto:arvid.tornqvist@stadsbygggnad.goteborg.se)

Katarina Carlsson

[katarina.carlsson@stadsbygggnad.goteborg.se](mailto:katarina.carlsson@stadsbygggnad.goteborg.se)