



## Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-21

Diarienummer EXF-2023-03041

Handläggare

Amanda Fröberg

Telefon: 031-368 11 36

E-post: amanda.froberg@exploatering.goteborg.se

# Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar

## Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker motionens förslag om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas.
2. Exploateringsnämnden översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

## Sammanfattning

I motionen av Daniel Augustsson (C) föreslås stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden få i uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg. Syftet enligt motionen, är dels att uppnå en mer transparent och rättvis fördelning av markresurser, dels att främja en hög byggtakt och mer optimal användning av mark och personalresurser. Den modell som föreslås ska gå att införa inom ramen för arbetet med "Göteborgs utvidgade innerstad". Göteborgs stad har under de senaste 10 åren genomfört liknande uppdrag med syfte att antingen uppnå billigare bostäder, ökad konkurrens i byggsektorn eller fler bo- och byggemenskaper. Det som skiljer den här motionens förslag från tidigare uppdrag är ambitionen att införa enhetliga förändringar i stadens ordinarie stadsplaneringsstrategi.

Förvaltningen ställer sig positiva till att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning men ser att det finns frågor som behöver hanteras innan ett pilotprojekt initieras. Förvaltningen anser därför att innan ett pilotprojekt initieras behöver exploateringsförvaltningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen först utreda vilka effekter och konsekvenser ur ett ekonomiskt-, genomförande- och förvaltningsperspektiv det skulle innebära. Under förutsättningar att utredningen visar att en modell för standardiserad tomtindelning är lämplig att tillämpa kan uppdraget utföras.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

De ekonomiska konsekvenser som kan uppstå vid ett pilotprojekt för standardiserad tomtindelning är: ökade kostnader/utgifter av fastighetsskatt för det fall staden ska hålla på byggklar mark, risk för att kommunen behöver förskottera kostnader och bygga ut gemensamma anläggningar så som parkeringsanläggning, gemensam innergård, miljöhus och cykelhus samt sitta med i förvaltande samfällighetsförening till dess att samtliga lotter i kvarteret är sålda. De ekonomiska konsekvenserna av ett pilotprojekt med standardiserad tomtindelning kan dock bedömas fullt ut först efter vidare utredning.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förvaltningens bedömning är att standardiserade tomtindelningar inte påverkar de ekologiska faktorerna jämförbart om det är en part som bygger hela kvarteret. För de fall varje aktör ska lösa egna miljöhus och/eller cykelparkering på sin innergård riskerar arealen av hårdgjorda ytor att öka vilket kan vara negativt ur ett ekologiskt perspektiv.

## **Bedömning ur social dimension**

Att det finns olika föreningar och upplåtelseformer inom samma kvarter kan ha en positiv påverkan ur det sociala perspektivet. Då det är mindre enheter kommer parter ur varje förening/fastighetsägare att behöva engagera sig mer i det gemensamma vilket uppmuntrar till ökad kontakt och gemenskap mellan de boende. Det kan dock vara svårt att få personer att engagera sig ideellt i sina föreningar samt att olika boende har olika viljor och behov.

## **Bilagor**

Motionen av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar

## **Protokollsutdrag skickas till**

Kommunstyrelsen

## Ärendet

Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden har ombetts yttra sig över en motion av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar. Yttrandet ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 28 mars 2024.

## Beskrivning av ärendet

I motionen av Daniel Augustsson (C) föreslås stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden få i uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg. Framtidskoncernen föreslås vid behov delta i detta arbete, exempelvis genom rollen som ankarbyggherre.

Motionen föreslår att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning som en del av stadens stadsplaneringsstrategi genom ett pilotprojekt i ett avgränsat nybyggnadsområde. Syftet enligt motionen, är dels att uppnå en mer transparent och rättvis fördelning av markresurser, dels att främja en hög byggtakt och mer optimal användning av mark och personalresurser. Den modell som föreslås ska gå att införa inom ramen för arbetet med ”Göteborgs utvidgade innerstad”.

## Förvaltningens bedömning

Med standardiserad tomtindelning tolkar förvaltningen att det är ett förslag mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen hur marken kan komma att styckas av, liknande illustrationskarta som ej är juridiskt bindande.

Göteborgs stad har under de senaste 10 åren genomfört liknande uppdrag med syfte att antingen uppnå billigare bostäder, ökad konkurrens i byggsektorn eller fler bo- och byggemenskaper. Det som skiljer den här motionens förslag från tidigare uppdrag är ambitionen att införa enhetliga förändringar i stadens ordinarie stadsplaneringsstrategi. De tidigare uppdragen fokuserade i stället på unika speciallösningar för varje enskild fråga i taget, vilket då inte gått att skala upp i volym.

Enligt motionären är en väsentlig del i införandet av standardiserade tomtindelningar att kommunen planlägger marken innan markanvisning sker. Det här ställer sig förvaltningen positiva till om projektet är lämpligt för detta, varje plats har sina specifika utmaningar. Det kan attrahera en bredare grupp av exploatörer som mindre bolag och byggemenskaper som inte kan ta stora risker med framtagande av detaljplan. Det är något förvaltningen redan arbetar med och är igång med att öka upp inom den ordinarie verksamheten. Att detaljplaner utförs mer standardiserade kopplat till produktionsmått skulle även kunna bidra till att byggbranschen har mer förutsägbarhet med byggrätterna.

Förvaltningen ställer sig positiva till att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning men ser att det finns frågor som behöver hanteras innan ett pilotprojekt utförs. Exempelvis hur den här typen av projekt kan påverka förvaltningsskedet, lämpliga storlekar på tomter kopplat till förvaltningen, vad som kan vara ekonomiskt försvarbart i antal olika exploatörer inom samma kvarter, se hur parkering och andra gemensamma ytor som gård, cykelrum, miljörum med mera kan utföras, när tanken med förslaget är att byggnation sker över tid.

Det är sällan framtagande av nya detaljplaner har de förutsättningar att standardiserad tomtindelning är anpassningsbara, men att sälja mindre fastigheter på färdig detaljplan

går att tillämpa. Det är viktigt att se över om standardiserad tomtindelning är det bästa alternativet, eller om syftet går att uppnå genom de arbetssätt förvaltningen redan använder och kan tillämpa utan ett pilotprojekt med standardiserad tomtindelning.

Skulle ett pilotprojekt initieras är det viktigt att det tas fram en metod för utvärdering av modellen. Även att standardiseringen bidrar till mångfald genom att fler aktörer kan genomföra projekt och inte ger en utarmning av arkitektoniska värden genom likriktning. Det är i hög grad varierande förutsättningar på olika platser som gör att modellen inte är lämplig överallt i staden.

Förvaltningen anser därför att innan ett pilotprojekt initieras behöver exploateringsförvaltningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen först utreda vilka effekter och konsekvenser ur ett ekonomiskt-, genomförande- och förvaltningsperspektiv det skulle innebära. Under förutsättningar att utredningen visar att en modell för standardiserad tomtindelning är lämplig att tillämpa kan uppdraget utföras.

Kristina Lindfors  
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim  
Avdelningschef utveckling och styrning

2023-10-12

## **Motion av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar**

En välplanerad och effektiv tomtindelning är avgörande för att främja hållbar stadsutveckling och säkerställa en optimal användning av inte bara markresurserna utan även personalresurser. Genom att införa standardiserade riktlinjer för tomtindelning kan vi skapa en enhetlig och sammanhängande stadsmiljö som främjar en hög byggtakt, socialt välbefinnande och miljömässig hållbarhet. En standardiserad tomtindelning kan också underlätta för medborgare, arkitekter och stadsplanerare att navigera genom planeringsprocessen och främja en mer transparent och rättvis fördelning av markresurser. En väsentlig del i införandet av standardiserade tomtindelningar är att kommunen planlägger marken innan markanvisning sker. För att stadens nämnder inte ska ta hela risken är ett vanligt sätt att använda så kallade ankarbygggherrar som är med och finansierar delar av planarbetet. Det kan både vara en privat aktör eller allmännyttan. För att säkerställa konkurrens och hög variation i utförande går det också att reglera hur stor andel av markanvisningarna en enskild aktör kan tilldelas.

En stor del av det historiska Göteborg har byggts genom just standardiserade tomtindelningar och det är även en modell som går att implementera inom ramen för arbetet med Göteborgs Utvidgade Innerstad.

Vi föreslår att införa standardiserad tomtindelning som en del av vår stadsplaneringsstrategi genom ett pilotprojekt i ett avgränsat nybyggnadsområde i staden. Denna standardisering skulle innefatta exempelvis följande åtgärder:

- Utveckling av riktlinjer för tomtstorlekar och former: Genom att fastställa riktlinjer för tomtstorlekar och former kan vi skapa en enhetlig och harmonisk stadsmiljö. Dessa riktlinjer bör beakta olika faktorer såsom omgivande bebyggelse, infrastrukturbehov och grönområden.
- Fastställande av byggrätter: Genom att fastställa tydliga byggrätter kan vi säkerställa att markanvändningen är effektiv och optimerad. Detta inkluderar att fastställa maximala höjder, byggnadsfaktorer och eventuella restriktioner för specifika områden.
- Införande av grönytekraV: För att bevara och främja grönområden och ekosystemtjänster bör vi införa krav på grönytor i samband med tomtindelning. Detta kan inkludera parker, gröna korridorer eller gröna tak och innergårdar, beroende på områdets karaktär.

- Främjande av blandad användning: Genom att främja en blandning av olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser och handel, kan vi skapa levande och hållbara stadsdelar. Detta kan uppnås genom att krävställa för blandad funktionsanvändning i tomtindelningen och säkerställa tillräcklig tillgång till service och infrastruktur.
- Markanvisningsmodell: En transparent modell för uppdelade markanvisning efter antagen detaljplan inklusive modell för eventuell ankarbygggherre.
- Utvärdering och uppföljning: utvärdering av den standardiserade tomtindelningen är nödvändig för att säkerställa dess effektivitet och anpassa riktlinjerna efter utvecklingen och behoven i staden. Det är viktigt att skapa en mekanism för uppföljning och utvärdering av genomförandet av standardiserade tomtindelningsriktlinjer.

**Förslag till beslut i kommunfullmäktige:**

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg. Framtidskoncernen ska vid behov delta i detta arbete, exempelvis genom rollen som ankarbygggherre.

Daniel Augustsson (Centerpartiet)