



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-12

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-01929

Handläggare

Alexander Danilovic

Telefon: 031-368 17 36

E-post:

alexander.danilovic@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på motion om att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett nybyggnadsområde i Göteborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Motionen om att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett nybyggnadsområde i Göteborg tillstyrks.
2. Tjänsteutlåtandet översänds till stadsledningskontoret som yttrande över motionen.
3. Paragrafen justeras 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 går att införa inom ramen för arbetet med "Göteborgs utvidgade innerstad". Göteborgs Stad har under de senaste tio 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 detta "som en del av vår stadsplaneringsstrategi", i detta remissvar tolkat som Stadens ordinarie planarbete.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

En stor del av det historiska Göteborg har byggts genom standardiserade tomtindelningar med både hög markeffektivitet och periodvis mycket hög byggtakt. De ekonomiska konsekvenserna av ett pilotprojekt med standardiserad tomtindelning ligger idag främst

inom exploateringsförvaltningens ansvarsområde men kan bedömas fullt ut först efter vidare utredning tillsammans med exploateringsförvaltningen.

Nuvarande finansieringsmodell för planarbete bekostas av exploatörerna. Vid en tillämpning enligt motionens förslag behöver finansiering i detaljplaneskedet ske på annat vis, exempelvis att Staden finansierar ett planarbete i tidigt skede och som sedan debiteras vid försäljning. Staden behöver därför planera flera olika storlekar på fastigheter som går att anpassa och säljs till flera olika typer av exploatörer.

En standardiserad tomtindelning bedöms få olika konsekvenser beroende på exploatör. Motionens intentioner om att möjliggöra för mindre aktörer bedömer förvaltningen är lämpligare att undersöka när det gäller utveckling på Stadens mark och genom verktyget markanvisning. Att använda tomtindelning som verktyg för att uppnå syftet bedöms skapa en ökad byråkrati i de fall då exploatörer i senare skeden vill förändra exempelvis antalet bostäder på en fastighet, vilket då kan kräva en ändring av detaljplan. För enskild mark och för större aktörer finns idag inga incitament för små fastigheter, där nuvarande efterfrågan är att lägga ihop befintliga fastigheter. Större fastigheter ökar flexibiliteten för utveckling och uthyrning av bestånden och minskar risken att behöva ändringar i detaljplan. Det är troligt att de större aktörerna kommer att uppleva att standardiserad tomtindelning är ett verktyg som är missgynnande för Staden ur ett näringslivsperspektiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningens bedömning är att standardiserade tomtindelningar inte direkt påverkar de ekologiska faktorerna jämförbart om det är en part som bygger hela kvarteret. Om det kan ske en indirekt påverkan på de ekologiska faktorerna kan dock utredas djupare inom uppdraget. I den tyska staden Tübingen har en småskalig tomtindelning till exempel underlättat för mindre aktörer (byggemenskaper) som velat driva en hög ekologisk innovation att nå en markanvisning.

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. I Göteborgs befintliga innerstad har den småskaliga fastighetsindelningen varit en viktig grund för en blandad och differentierad stadsmiljö och skulle kunna vara det även i framtiden.

Bilagor

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

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har ombetts yttra sig över en motion av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar. Yttrande skulle ha lämnats till kommunstyrelsen senast den 28 mars men förvaltningen har beviljats förlängd svarstid till 23 april 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".

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att motionens förslag att utreda och tillämpa ett pilotprojekt för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde skulle kunna vara ett första steg för att utreda och pröva lämpliga former på reglering. Med standardiserad tomtindelning tolkar förvaltningen att det är ett förslag mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen om hur marken kan komma att styckas av. Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar då för själva utformningen, lämpligtvis i en illustrationskarta som ej är juridiskt bindande.

Göteborgs stad har under de senaste tio åren genomfört liknande uppdrag, som i den här motionen och budgetuppdraget 2024, 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 stadsplanering, i motionen benämnt som "vår stadsplaneringsstrategi". De tidigare uppdragen fokuserade i stället på unika speciallösningar för en 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 positiv 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 exploateringsförvaltningen redan arbetar med och är i gång med att öka upp inom den ordinarie verksamheten. Att främja för en bredare grupp exploatörer kan genomföras med olika verktyg, där markanvisning i senare skeden kan vara tillämpligt på kommunal mark, i stället för standardiserad tomtindelning.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att arbetet med det här uppdraget bör ske i nära samarbete med uppdraget ur Göteborgs Stads budget 2024:

”Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden underlätta för mindre företag, privatpersoner och byggemaskaper att bygga bostäder”.

Förvaltningen bedömer att för att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning finns det några 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 exploaterer inom samma kvarter, se hur parkering och andra gemensamma ytor som gård, cykelrum, miljörum med mera kan utföras, samt när tanken med förslaget är att byggnation sker över tid.

Det behöver även utredas djupare hur anpassningsbar en standardiserad tomtindelning kan göras i nya detaljplaner. Det är i hög grad varierande förutsättningar på olika platser som gör att modellen inte är lämplig överallt i staden och inte för alla typer av byggprojekt. Grundprincipen med att sälja mindre fastigheter på färdig detaljplan går att tillämpa för exploateringsförvaltningen redan idag.

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.

Förvaltningen anser därför att innan ett geografiskt definierat pilotprojekt initieras behöver stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med exploateringsförvaltningen 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 och olika geografiska platser som befinner sig i ett lämpligt planeringsskede utredas, för att välja ut det mest lämpliga nybyggnadsområdet för pilotprojektet.

Henrik Kant

Jenny Adler

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Strategi och taktik