



Handling 2024 nr 191

Yttrande över motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Den av Daniel Augustsson väckta motionen bifalles.
2. 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 ankarbyggherre.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Tjänstgörande ersättaren Johannes Hulter (S) yrkade att motionen skulle tillstyrkas.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till tilläggsyrkande från SD den 13 augusti 2024.

Axel Josefson (M) yrkade att motionen skulle tillstyrkas och bifall till tilläggsyrkande från SD den 13 augusti 2024.

Kommunstyrelsen beslutade först att tillstyrka motionen.

Kommunstyrelsen beslutade därefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från SD.

Göteborg den 9 oktober 2024

Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Lina Isaksson

Tilläggsyrkande

Sverigedemokraterna



Datum 2024-08-13

Ärende nr SLK-2023-00898

Yrkande angående – Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden uppdras att i pilotstudiens inledningsfas inhämta information om intresse, kravställningar och genomförbarhet från relevanta exploatörer.

Yrkandet

Innan en pilotstudie initieras är det viktigt att respektive nämnd inhämtar information om intresse och genomförbarhet från relevanta exploatörer. Detta för att i ett tidigt skede klargöra vilka effekter och konsekvenser en standardiserad tomtindelning bedöms få ur exploatörernas synvinkel. Är de intresserade? Finns det förutsättningar för kostnadseffektiv byggnation? Vilka övriga kravställningar och förutsättningar behöver belysas?

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-06-03

Ärendenummer SLK-2023-00898

Handläggare

Hedwig Andrén Gustafson

Telefon: 031-368 02 33

E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg

Motionen

Daniel Augustsson (C) föreslår kommunfullmäktige besluta att ge stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden 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 ankarbyggherre.

Enligt motionären är en välplanerad och effektiv tomtindelning avgörande för att främja hållbar stadsutveckling och säkerställa en optimal användning av inte bara markresurser utan även personella resurser. Genom att införa standardiserade riktlinjer för tomtindelning skapas en enhetlig och sammanhängande stadsmiljö som främjar en hög byggtakt, socialt välbefinnande och miljömässig hållbarhet. En väsentlig del i införandet av standardiserade tomtindelningar är att kommunen planlägger marken innan markanvisning sker. Motionären framhåller att stadens nämnder inte ska ta hela risken utan ett vanligt sätt är 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.

Motionären föreslår att en standardiserad tomtindelning införs som en del av stadsplaneringsstrategin genom att pröva formen inom ett pilotprojekt i ett avgränsat nybyggnadsområde i staden. Standardiseringen skulle kunna innefatta ett antal åtgärder som beskrivs i motionen.

Remissinstanser

Motionen har remitterats för yttrande stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden. Remissinstansernas beslut redovisas i nedanstående tabell. Remissyttrandena finns i sin helhet som bilagor till tjänsteutlåtandet.

Remissinstans	Beslut
Exploateringsnämnden	Tillstyrker Översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande.

Stadsbyggnadsnämnden	Tillstyrker Översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande.
Förvaltnings AB Framtiden	Anses besvarad av bolagets yttrande.

Remissinstansernas överväganden

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden anger att grundprincipen med att sälja mindre fastigheter på färdig detaljplan går att tillämpa för exploateringsförvaltningen redan idag. Exploateringsnämnden anser att är viktigt att se över om syftet med standardiserad tomtindelning kan uppnås genom de arbetssätt som förvaltningen redan använder och kan tillämpa idag. Det är viktigt att det tas fram en metod för utvärdering av modellen om ett pilotprojekt initieras. Även att standardiseringen bidrar till mångfald genom att fler aktörer kan genomföra projekt och inte ger en utarmning av arkitektoniska värden genom likriktning. Modellen är dock inte lämplig överallt i staden på grund av varierande förutsättningar på olika platser. Exploateringsförvaltningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen behöver först utreda vilka effekter och konsekvenser ur ett ekonomiskt-, genomförande- och förvaltningsperspektiv det skulle innebära innan ett pilotprojekt initieras.

Stadsbyggnadsnämnden gör 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 byggemskaper att bygga bostäder”.

Förvaltnings AB Framtiden är positiv till att delta som ankarbyggherre vid ett eventuellt genomförande av uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg. Förvaltnings AB Framtidens bedömning är att det kan finnas vissa nackdelar i att införa en tydlig och tidig styrning i de frågor som i normala fall prövas och bestäms i detaljplaneprocessen. Många av de detaljplaner som genomförs är unika. Bolaget ser att det också finns andra möjligheter att uppfylla en del av de mål som motionen avser att uppnå. Rollen ankarbyggherre skulle med fördel kunna användas för större utvecklingsområden i kombination med mindre detaljstyrda detaljplaner där det skapas en större flexibilitet för en senare markanvisad byggherre och på så sätt bidra till en högre byggtakt.

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 förskotta 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. 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.

Det är troligt att de större aktörerna kommer att uppleva att standardiserad tomtindelning är ett verktyg som är missgynnande för staden ur ett näringslivsperspektiv.

Införandet av standardiserad tomtindelning kan leda till en begränsning i möjligheten att skapa förutsättningar för kostnadseffektiv byggnation.

Bedömning ur ekologisk dimension

Standardiserade tomtindelningar påverkar inte direkt 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.

Ett tänkt införande av grönytekrav som del av standardiserad tomtindelning kan bidra positivt till att bevara och främja grönområden och ekosystemtjänster.

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

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.

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 boende har olika viljor och behov.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Bilagor

1. Motionen
2. Exploateringsnämndens handlingar 2024-03-25 § 71
3. Stadsbyggnadsnämndens handlingar 2024-05-21 § 365
4. Förvaltnings AB Framtidens handlingar 2024-02-07 § 16



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 ankarbyggare 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 området's 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 ankarbyggherre.
- 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 ankarbyggherre.

Daniel Augustsson (Centerpartiet)



§ 71 Ärendenummer EXF-2023-03041

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

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 överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-02-21

Yttrande från S, V och MP 2024-03-25

Protokollsanteckning

Beatrice Klein (V) anmäler ett yttrande från S, V och MP 2024-03-25

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2024-03-26

Vid protokollet

Sekreterare

Hanna Jansson

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-03-25

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Exploateringsnämnden

Yttrande

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet

2024-03-25

EXF-2023-03041

Yttrande ang. standardiserade tomtindelningar

Det rödgröna styret ställer sig positiv till förvaltningens svar på yrkandet om standardiserad tomtindelning och att fortsatt föra dialog om genomförbarhet sker med både stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen. Att aktivt arbeta med tomtindelning är ett verktyg att möjliggöra för blandad bebyggelse och nya aktörer inom byggsektorn, vi vill därför särskilt lyfta möjligheten att arbeta med mindre tomtindelning.

**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 byggemaskaper. 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 förskotta 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



§ 365 Ärendenummer SBF-2023-01929

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

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.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Tidigare behandling

Bordlagt på förslag av Hampus Magnusson (M) 2024-04-23.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-04-12, med bilaga.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

**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 (byggemaskaper) 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 byggemskaper 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

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2024-02-07

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Bengt-Åke Harrysson

§ 16

Remisser och motioner

Nedanstående ärenden anses föredragna, handlingar med förslag till beslut är utsända.

- a. **Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg**

Beslut

Styrelsen beslutar att motionen av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg besvaras i enlighet med den bedömning och de synpunkter som framgår i yttrandet.

Styrelsehandling nr 16a

Utfärdat: 2024-02-07

Diarienummer: 2023-00297

Handläggare:

Fredrik Davidsson

Telefon: 031-773 83 50

E-post: fredrik.davidsson@framtiden.se

Yttrande över motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Motionen av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg besvaras i enlighet med den bedömning och de synpunkter som framgår i yttrandet.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret har skickat ”Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg” på remiss att besvara av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden. Bolaget ser vissa nackdelar med förslaget men ställer sig positiv till att delta som ankarbyggherre vid ett genomförande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Införandet av standardiserad tomtindelning kan leda till en begränsning i möjligheten att skapa förutsättningar för kostnadseffektiv byggnation.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett tänkt införande av grönytekrav som del av standardiserad tomtindelning kan bidra positivt till att bevara och främja grönområden och ekosystemtjänster.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet bedöms inte vara föremål för samverkan.

Bilagor

- Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg*
Remissutskick Motion om tomtindelning

Ärendet

Stadsledningskontoret har 2023-10-18 skickat Motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg på remiss att besvara av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Remissvaret ska ha inkommit till stadsledningskontoret senast 2024-03-28.

Beskrivning av ärendet

Motionären föreslår att i ett pilotprojekt i ett avgränsat nybyggnadsområde tillämpa förslaget om standardiserad tomtindelning som en del i stadsplaneringsstrategin. Standardiseringen handlar exempelvis om följande åtgärder:

- Utveckling av riktlinjer för tomtstorlekar och former.
- Fastställande av byggrätter inklusive maximala höjder, byggnadsfaktorer och eventuella restriktioner för specifika områden.
- Införande av grönytekraV.
- Främjande av blandad användning.
- Markanvisningsmodell inklusive modell för ankarbyggherre.
- Utvärdering och uppföljning.

Genomförandet av pilotprojektet riktas till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Framtidenkoncernen ska vid behov delta i genomförandet exempelvis genom rollen som ankarbyggherre.

Bolagets bedömning

Framtidens bedömning är att det kan finnas vissa nackdelar i att införa en för tydlig och tidig styrning i de frågor som i normala fall prövas och bestäms i detaljplaneprocessen. Många av de detaljplaner som genomförs är unika. Utformningen av olika kvarter inom staden behöver genomföras med hänsyn till många olika aspekter. Det kan vara sådant som buller, dagsljusinstrålning, behov av olika funktioner i kvarteret eller stadsdelen och så vidare. Utformningen av ett kvarter kan exempelvis behöva bli annorlunda om en förskola planeras inom kvarteret än om det bara består av bostäder och andra verksamhetslokaler. Vidare är tomtens utformning en avgörande faktor för att kunna åstadkomma en kostnadseffektiv struktur för den planerade bebyggelsen. När det gäller frågan om att låta detaljplanen vinna laga kraft innan markanvisning sker riskeras den kompetens och kreativitet som en blivande byggherre kan bidra med i planprocessen, främst ur ett genomförandeperspektiv att gå förlorad. Med en ankarbyggherre finns risken att den fokuserar på "sin framtida del" av detaljplanen och därmed suboptimeras helheten och skapar mindre gynnsamma förutsättningar för senare markanvisade byggherrar. Även om en ankarbyggherre blir tilldelad en byggrätt i senare skede kan det finnas risker för mer av generella ställningstaganden som kan påverka förutsättningarna för senare markanvisade byggherrar. Bolaget bedömer också att fastighetsbildningsprocessen i förhållande till en standardiserad tomtindelning behöver belysas vidare.

Bolaget ser att det också finns andra möjligheter att uppfylla en del av de mål som motionen avser att uppnå. Det kan ske genom gestaltungsprogram, kvalitetsprogram, gemensam och tydlig tidsplanering samt genom avtal med ingående byggherrar.

Rollen ankarbyggherre skulle med fördel kunna användas för större utvecklingsområden i kombination med mindre detaljstyrda detaljplaner där det skapas en större flexibilitet för en senare markanvisad byggherre och på så sätt bidra till en högre byggtakt.

Framtiden är positiv till att delta som ankarbyggherre vid ett eventuellt genomförande av uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Stadsledningskontoret

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD och Koncernchef

Anna-Karin Trixe
Strategichef