

Historiska och nutida referenser kring standardiserad tomtindelning samt hur det ingår i Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)

Sammanfattning

I december 2023 mottog Stadsbyggnadsnämnden en motion av Daniel Augustsson (C) om att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning, i olika storlekar, 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”. Den här texten går igenom både historiska och nutida referensprojekt samt hur den här modellen skulle kunna gå att införa inom ramen för Göteborgs utvidgade innerstad (GUI).

Göteborgs stad har under de senaste 10 åren genomfört några liknande uppdrag med syfte att antingen uppnå billigare bostäder eller ökad konkurrens i byggsektorn eller fler bo- och byggemaskaper. Men det som skiljer den här motionens förslag från tidigare uppdrag är ambitionen att införa enhetliga förändringar i stadens *stadsplaneringsstrategi* (här av mig tolkat som *ordinarie stadsplanering*), vilket kan gynna alla typer av projekt. De tidigare uppdragen har i stället fokuserat på unika speciallösningar för varje enskild fråga i taget, vilket därför inte gått att skala upp i volym. En småskalig och standardiserad fastighetsindelning kan i det framtida, precis som i det historiska Göteborg, underlätta även för mindre företag, privatpersoner, byggemaskaper samt därigenom leda till ökad konkurrens och billigare och attraktivare byggnader.

Analys ur en ekonomisk dimension

Den här motionens förslag verkar ligga väldigt rätt i tiden då det under de senaste 5–10 åren har kommit flera utredningar som pekat på att våra nuvarande processer är ganska långa och kostsamma. 2018 genomförde Eurostat en byggkostnadsjämförelse som visade att Sverige hade de högsta byggkostnaderna i hela EU, 66% över genomsnittet. Byggkostnaderna började visserligen öka redan under rekordåren och miljonprogrammet (1958–1972 enligt SCB 1973) men har under de senaste 20 åren mer än dubblats, (från 1,1 miljoner per lägenhet i ett ordinärt flerbostadshus 1998 - till 2,8 miljoner 2017). De ökande priserna leder både till dyrare bostadspriser och att hushåll som hyr nu lägger 28,2% av sin inkomst på boendet enligt SCB 2017. I ett historiskt perspektiv är det en ökning från ca 20%, vilket var snittet mellan år 1900–1929 enligt acceptera 1931. I motsats till de flesta andra branscherna så verkar effektiviteten inom den svenska byggsektorn minska.

Ökande byggkostnader och låg produktivitetsutveckling kan tyda på en svag konkurrens och ett begränsat omvandlingstryck, enligt ”Plats för fler som bygger mer” SOU 2015:105. Och enligt Konkurrensverkets rapport ”Bättre konkurrens i byggsektorn” 2018:7 så är den svenska byggsektorn ovanligt storskalig jämfört med övriga Europa. Sverige har en byggsektor som i de här och flera andra rapporter delvis beskrivs som ett ”oligopol” där några få dominerande bolag är så stora att de kan lagra mark, avvakta byggnation för att pressa upp efterfrågan och kontrollera hela byggkedjan med många mellanhänder, från material till byggande och försäljning (så kallad ”vertikal integration”), vilket pressar upp bostadspriserna.

Enligt rapporten ”Kommunala markanvisningar, hur det fungerar och hur det borde fungera” KTH 2012, så sägs den svaga konkurrensen till stor del bero på kommunala rutiner så som långa planläggningsprocesser och stora kostnader redan i tidiga skeden samt ett allt för resurskrävande

markanvisningssystem, vilket riskerar att stänga ute mindre och oetablerade byggherrar. Och det är just de som är mest beroende av en tillgång till byggbar kommunal mark. Det som rapporterna här ovan lyfter som möjliga lösningar berör både stadsbyggnadsnämnden och framför allt exploateringsnämnden och ligger faktiskt i linje med flera av förslagen i den här motionen;

1. Det behövs en mer transparent och rättvis fördelning av mark, som lägger mer vikt vid det aktuella förslagets kvalitet och mindre vikt vid byggherrens ekonomi.
2. Det behövs ett större utbud av byggklara tomter som är redo att söka bygglov på.
3. Markanvisningar eller markförsäljning behöver därför ske i sent skede, efter att kommunens detaljplan har blivit antagen eller vunnit laga kraft. Det medför även att byggbolagen då slipper invänta stadens långa planprocesser, när de kommer in först vid bygglovsskedet. Detta minskar byggbolagens ekonomiska risker.
4. Alla byggbolag, både större och mindre, efterfrågar en större förutsägbarhet vilket skulle underlättas markant genom just definierade byggnadshöjder och en standardiserad tomtindelning i olika storlekar, så som motionen föreslår.

I Boverkets rapport ”Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen” 2018:32 lyfts två ytterligare justeringar i markanvisningsprocessen, i kombination med en mer småskalig tomtindelning, för att säkerställa ökad konkurrens och även ökad kvalitet:

5. Kommen bör avvakta med att ta in betalning för mark samt plan- och anslutningsavgifter tills ett så sent skede att även mindre aktörer har möjlighet att få beviljat byggnadskreditiv (lån), med den aktuella byggrätten som säkerhet.
6. Tomtmarken bör säljas till ett fast marknadsmässigt pris enligt den lagakraftvunna detaljplanens tillåtna antal m² BTA (med beaktande av särskilda villkor för den aktuella tomten) – samt göra urvalet baserat på kvalitet i stället för högstbjudande. En standardiserad tomt är i sig inte en garanti för en högre kvalitet – men i kombination med ett kvalitetsurval kan de standardiserade tomterna leda till ett större urval av högkvalitativa förslag att välja bland.

2020 sammanställde Fastighetskontoret i Göteborgs stad ”Villkor för överlåtelse av mark/byggrätter för bo- och byggemenskaper”, där ett av förslagen är just en ny rutin med fler standardiserade byggklara tomter i olika valbara storlekar. På grund av lagkravet på kommunal likabehandling är detta en mer genomförbar lösning än att försöka särbehandla enskilda aktörer som specialfall. En byggemenskap på dyr och attraktiv mark i inom Göteborgs innerstad är på flera vis svårare än i andra lägen och kräver därför en mer styrd process med färre frihetsgrader, likt standardiserade tomtstorlekar, om inte byggemenskapsgruppen har obegränsat med pengar.

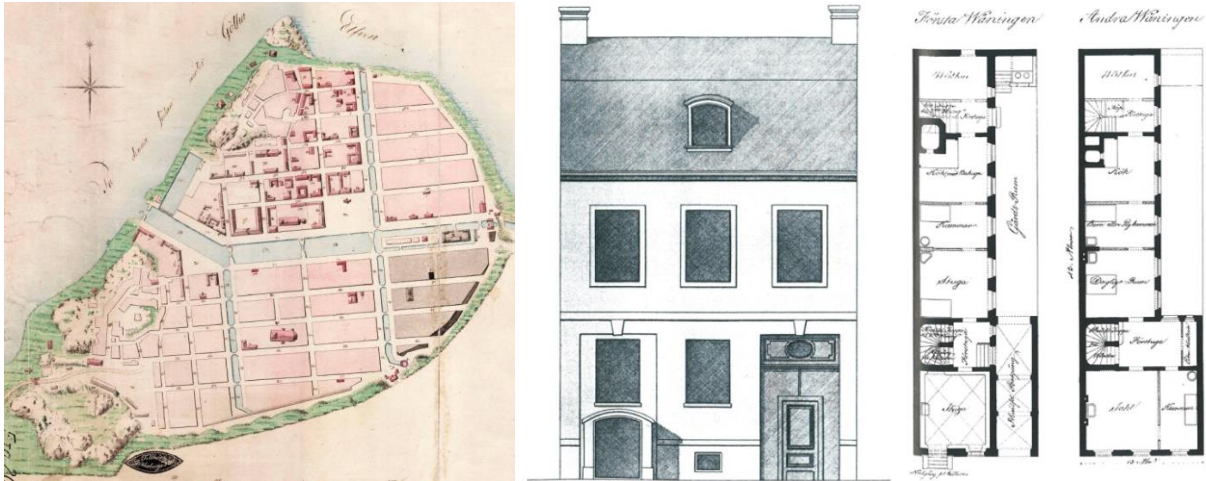
För att minska den ekonomiska risken för exploateringsnämnden att markanvisa till oetablerade och mindre aktörer bör den aktuella detaljplanen, som stadsbyggnadsnämnden ansvarar för, även vara ganska generell med fokus på gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark samt volymbestämmelser, snarare än att ha för skraddarsydda utformningsbestämmelser till någon specifik aktör. Detta för att tomten lättare kunna markanvisas om till någon annan aktör vid eventuell konkurs, utan att då behöva göra om detaljplanen för att bli genomförbar. Att tomterna dessutom kan följa olika standardiserade och i förlängningen vedertagna storlekar ökar ytterligare möjligheterna att lättare kunna hitta någon ny aktör vid behov. Stadsbyggnadsnämnden skulle även kunna underlätta för mindre aktörer genom att prioritera lämpliga planprojekt för dem vid planstart men till största del ligger frågan om mindre aktörer och standardiserad tomtindelning i dagens organisation hos exploateringsnämnden.

Motionens förslag att utreda och tillämpa ett pilotprojekt för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde kan vara ett logiskt och bra första steg. Det blir dock troligtvis svårt att uppnå förslaget fulla potential av optimalt använda personalresurser och hög byggtakt redan under första pilotprojektet, eftersom det kan ta tid att bygga upp en planreserv med tillräckligt många byggklara tomter. Samt att det tar tid för byggmarknaden att anpassa sig med fler småskaliga byggaktörer. En förändring av ordinarie arbetsrutiner kan möjligtvis vara extra arbetskrävande just i en initial utredningsfas. Men att förslaget på något längre sikt skulle kunna leda till en stor effektivisering samt ökad konkurrens när även mindre aktörer kan få ta del av de skalfördelar som de standardiserade tomternas storlekar kan ge, finns det flera historiska och nutida exempel på. Det kan även vara en fördel att börja testa ändrade arbetsrutiner just under en lågkonjunktur, då det normalt är lite lugnare tempo, jämfört med under en högkonjunktur.

Historiska referenser kring standardiserad tomtindelning

Eftersom en standardiserad tomtindelning med bygggrätter i byggklart skede, så som motionen föreslår, inte har använts på mer än 80 år i Göteborg. Så är kunskaperna om hur det fungerade i praktiken väldigt begränsade idag. Därför kommer här en lite mer grundlig genomgång över både historiska och nutida referenser. Enligt Länsstyrelsen Västra Götalands rapport 2016:43 "Vasastaden-Lorensberg, planering och byggande utanför vallgraven 1850-1900" så tog staden först fram en ca 100 års långsiktig och genomförandeberäknad *stadsplan* i en bred politisk förankring, det säkerställde en trygg förutsägbarhet. Stadsplanen (även kallad gaturegleringsplan) hade som regel dock inga användningsbestämmelser på kvartersmark och var inte juridiskt bindande. Ihop med stadsplanen fanns därför även en *tomtindelningsskarta* med gator, kvarter och tomtindelning med måttatta gränslinjer.

Tomtindelning var ett planinstitut som fanns innan PBL 1987 och som fram till 1972 nästan alltid upprättades tillsammans med (eller strax efter) stadsplanen. Om en ny stadsplan gjordes kunde tomtindelningen fortsätta gälla tillsammans med den nya stadsplanen om kvartergränser inte rubbades i den nya stadsplanen. Tomtindelningen reglerade hur kvarteret skulle delas in i fastigheter och för att en fastighet ska anses planerlig ska fastigheten vara bildad enligt tomtindelningen. Begreppet fastighet leder ofta till missuppfattningar eftersom de flesta i dagligt tal säger fastighet när de menar byggnad och tomt när de menar fastighet. En tomt och fastighet kan vara men är inte alltid samma sak. En tomt kan både vara mindre och större än en fastighet och det motsatta gäller också. Tomtindelning är en äldre inte lika innehållsrik version på det som numera heter fastighetsindelningsbestämmelse (4 kap 18 § 2 st PBL). De olika typer av tomter som diskuteras här så som; *infill-tomter* av typen *mellantomter* och *hörntomter* är på kvartersmark som inte innefattar allmän platsmark och ska inte förväxlas med t ex bostadshustomter som är en del av en större jordbruksfastighet och inte heller andra ovanliga typer av tomter som stäcker sig över flera fastigheter.



Göteborgs stadsplan 1792 innanför vallgraven. C W Carlbergs typhustomt på ca 9 x 30m

Detta äldre system med stadsplan och tomtindelning medförde ett stort utbud av färdigplanerade tomter som enbart inväntade bygglov och tomtförsäljning. De togs fram av stadsingenjören eller stadsingenjörskontoret (som hade mellan 3 till 33 anställda, 1900-1935) och fastställdes av kungl. Majt. (stadsplanen) samt av länsstyrelsen (tomtindelningen). Stadsingenjörskontorets dåvarande helhetsansvar är i dag uppdelat mellan främst stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Arbetet skedde i samarbete med stadsarkitekten. Från 1803 och fram tills 1950-talet fanns det ihop med stadsplanerna och tomtindelningsskartaerna även en lokal *byggnadsordning* som bl. a. reglerade fastigheternas tillåtna byggnadshöjder i relation till angränsande gatubredd. Liknande det som efterfrågas i motionen. För den kommunägda marken kunde *tomtförsäljningsavtalen* ställa ytterligare krav på husens placering på tomten, material, gestaltning av fasad, portar och genomförandetid. Det geografiska läget, krav och antal m² BTA styrde tomtpriset.

Från 1600-talet till början av 1800-talet utgick kvarteren ifrån idealmåtten 60 m x 120 m men kunde variera ganska stort utifrån lägets förutsättningar. Kvarterens mått berodde delvis på långsidornas mellantomters ideala mått på 30 m i djup och ca 9 m i bredd. Tomterna kunde dock också variera mellan drygt 6 m till 14 meter i bredd. Kvarterens tjocklek på 60 m gav två tomter i djupled. Se C W Carlbergs typhus från 1792 (ca 9 m x 30 m) som bifogades Göteborgs första byggnadsordning 1803. Bebyggelsen på mellantomterna innanför vallgraven bildade ofta en L-form med kravet på minst 1/5 obebyggd gårdsyta som ibland spegelvändes mot granntomten för att bilda ett större gemensamt gårdsrum. Kravet på obebyggd gårdsyta fungerade ungefär på liknande sätt som de grönytekrav som motionen föreslår.



Kyrkogatan 30 på en 7,5m bred tomt.



Kaserntorget 9 på en 9m bred tomt.



Södra Larmgatan 14 på en 11m tomt.



Kyrkogatan 33 på en ca 14m bred tomt.

Under 1800-talet ökade byggnadernas höjd, tjocklek och även mellantomternas bredd. Den ideala tomtstorleken blev då 30 m i djup och ca 15 m mot gatan, så att de förnämsta lägenheterna kunde ha 3 rum i fil ut mot gatan. Men bredden kunde variera mellan 13,5 m och 18 m. Vid hörntomter så eftersträvades en kvadratisk form i ca 30 m x 30 m som mest och vid mindre rektangulära hörntomter skulle kortsidan vara 22 m som minst för att möjliggöra en rimlig innergård. Mellantomter i ”ny stadsdel” hade ett större krav om minst 1/3 obebyggd gårdsyta. I den första nationella byggnadsstadgan från 1874 eftersträvades minst 176 m² gårdsyta inom kvarteret och ca 12 m i bredd vid sin smalaste del.



Aschebergsgatan 1-15, kvarter med standardiserad tomtbredd på 15m och 30m i bredd vid hörn.

Kvarterstomterna gjordes som regel parallella, i rät vinkel mot gatan, med en enhetlig tomtbredd för att uppnå en symmetrisk bebyggelse på båda sidor om gatan. Detta gjorde att tomterna blev mer eller mindre standardiserade i några olika storlekar. Det var främst mellantomterna som var standardiserade medan hörntomterna var mer anpassade efter lägets ibland oregelbundna kvartersformer. Hörntomterna komparerades både genom att vara bredare samt att de ofta tillät en högre byggnadshöjd längs hela fastigheten. Byggnadsordningen medgav att tomtens högre hushöjd, som gavs ut mot den bredaste gatan, även bibehölls in mot den smalare tvärgatan. Se t.ex. Linnégatan/Fjärde långgatan. Hörntomterna blev därmed mer lämpliga för ekonomiskt starkare aktörer och smalare mellantomter mer lämpliga för ekonomiskt svagare aktörer, inom samma kvarter.

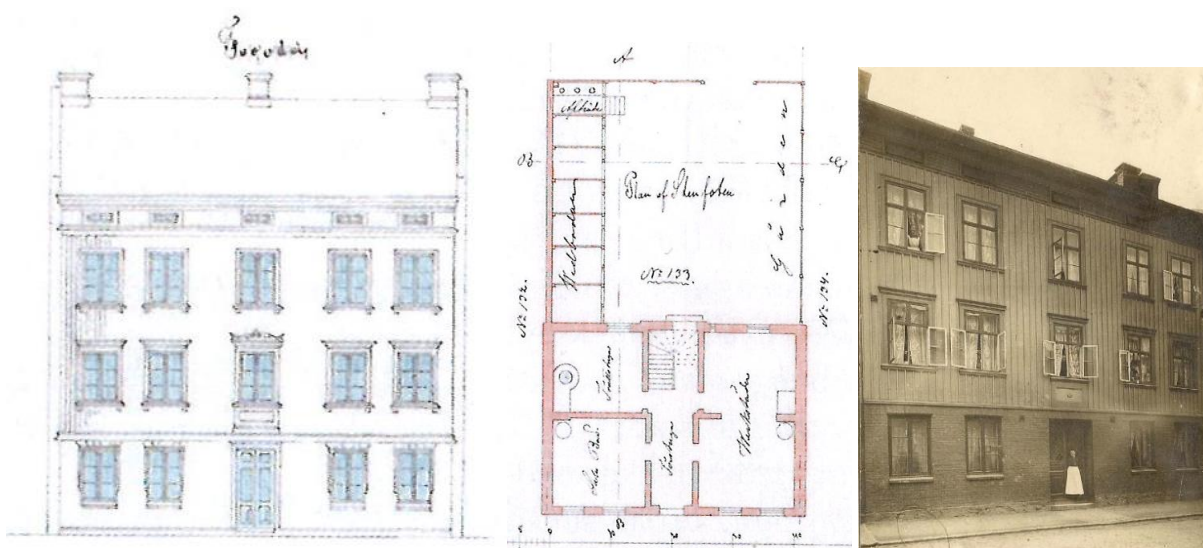


Hörnet Fjärde långgatan/Linnégatan och i det oregelbundna kvarteret vid Kastellgatan.



Linnéstadens - Annedals standardiserade tomtindelning mellan ca 12,5m, 15m och 22,5m i bredd

De standardiserade tomtstorlekarna med i förväg definierade tomtgränser och byggnadshöjder (enligt byggnadsordningen) skapade förutsättningar som underlättade även för de allra minsta och ekonomiskt svaga aktörerna. 1872 bildades t.ex. Arbetarnas bostadsförening för att gemensamt ordna finansiering, tomtinköp och bygga flerbostadshus åt sina medlemmar, likt dagens byggemskaper. Detta ledde till att Göteborgs första landshövdingehus uppfördes med hjälp av Stadsarkitekt Von Gegerfelt på tomten ovan i Annedal 1875. Den här formen av gemensamt byggande ökade så mycket i antal att den utgjorde en grundläggande del för den svenska bostadsrättslagen 1930, som syftade till att just – "...möjliggöra för föreningar, genom medlemmars besparingar, att tillsammans bygga ett hus".



Göteborgs första landshövdingehus på en 15 x 30m tomt vid Albogatan, Annedal 1875



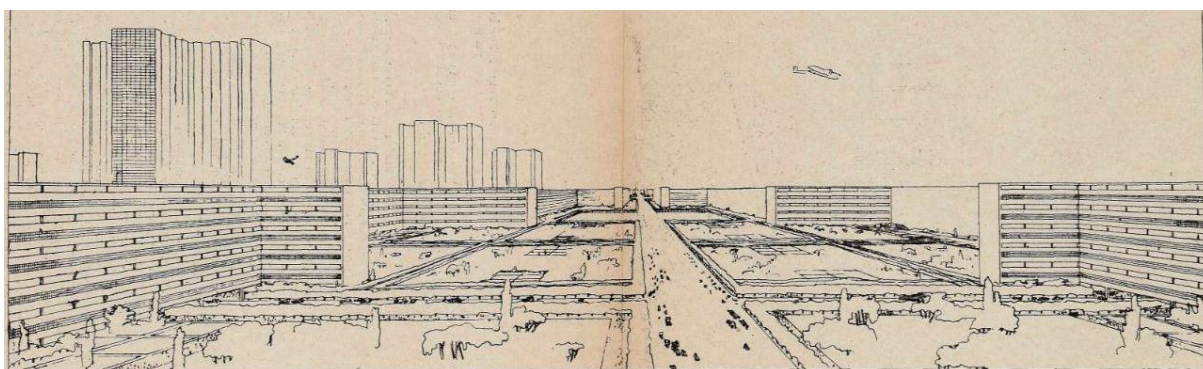
Småskalig tomtindelning gav en både harmonisk och variationsrik stadsmiljö.

Under början av 1900-talet uppstår sammanbyggda stadsradhustomter i mellan 6 och 9 m i bredd. Parhustomter i mellan 10 m och 13 m i bredd samt villatomter som var drygt 18 m breda för att få plats med friytor på båda sidor. 1907 års lag om stadsplan och tomtindelning kunde för första gången styra exploateringen inne på kvartersmarken genom ”prickmark” och möjliggjorde ”storgårdskvarter” med en gemensam obebyggd gårdsyta över fastighetsgränserna. Under Albert Lilienbergs tid i Göteborg 1907-1928 så fanns det en uttalad ambition att blanda olika socioekonomiska grupper i samma kvarter, eftersom de ansågs ha mycket att lära av varandra om de möttes till vardags och då stärka samhällsgemenskapen. Se planen för Strömmensberg 1908 med flerbostadshus och radhus/parhus/villor inom samma kvarter. Kvarteren vreds för att lättare följa topografin.



Små fastigheter i brant terräng från 1890-talet samt trädgårdsstad i Strömmensberg 1908

När Funktionalismen kom på 1930-talet infördes nya stadsplanerings- och arkitekturideal som eftersträvade väldigt stora enhetliga bostadsområden och byggnadsobjekt, vilka skulle se ut att ha byggts industriellt av gigantiskt stora byggbolag. Inspirationen kom dels ifrån den italienska futurismen som eftersträvade att framtidens arkitektur skulle byggas som "gigantiska maskiner" 1914 via tidskrifterna "De Stijl" och Le Corbusiers L'Esprit nouveau, samt dels ifrån den nya industriella bilproduktionen som hade införts på Fordfabriken i Highland Park i Detroit USA 1913, genom det löpande bandet. Idag benämns funktionalismens arkitekturstil oftast som "modernismen" vilket kan bli lite missvisande då modernismen tidigare var benämningen för jugendepoken under 1890-1910-talen och fortfarande är i t. ex. Spanien. Futurismen och Funktionalismen var egentligen motreaktionen mot den dåvarande modernismen som i stället för moderna former för ornament hade bilar, bilindustrin och framtida massbilism som främsta inspiration, så som i Le Corbusiers "Maison Citrohan" (Citroen) och "Plan Voisin" (franskt bilmärke). Jag använder därför benämningen "bilismen" här nedan i stället.



Le Corbusier: "En samtida stad" 1922. Friliggande byggnader på ca 400 x 400m tomter.



Walter Gropius (f.d. Bauhaus) 1930. Löpandband-arkitektur som även kallades "Wohn-Ford"

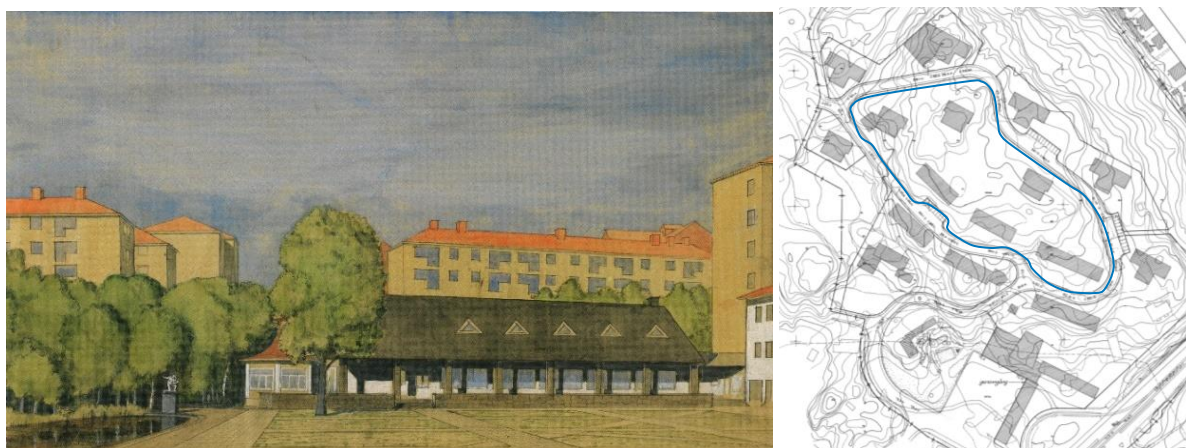
Förhoppningen var att en industrialisering av byggsektorn till enbart stora byggbolag skulle ge samma skalfördelar och lägre produktionskostnader, som inom bilindustrin, men risken för att det snarare medförde en minskad konkurrens och koncentring av enorma vinster hos några få bolag var uppenbar redan ifrån början, enligt Gun Sjödins artikel: Funktionalismens dilemma 1936. Den småskaliga och standardiserade tomtindelningen fortsatte dock i några år till. När Johannebergs långa lamellhus byggdes enligt planen från 1935 så delades bebyggelsen fortfarande in i 20 m smala tomter

som var lämpliga för dåtidens lokala, småskaliga och hantverksbaserade byggbolag. Arkitekturen låtsades bara att se ut som om husen var byggda av ett enda gigantiskt byggbolag i industriell skala.



Johanneberg 1935-39 med en standardiserad tomtindelning på 20 x 50 m.

Under slutet av 1800-talet, vid sekelskiftet 1900, under andra hälften av 1920-talet samt andra hälften av 1930-talet så rådde det en väldigt hög byggtakt i Sverige. Så under 1939 med de standardiserade tomtstorlekarna som grundförutsättning, när Sverige enbart hade en befolkning på drygt 6 miljoner invånare, slogs ett nytt nationellt rekord med 59 000 byggda bostäder på bara ett år. För att ställa det i relation till dagens befolkning på drygt 10 miljoner invånare så är det som om vi idag hade byggt nästan 100 000 bostäder på ett enda år – med enbart en småskalig och hantverksbaserad byggsektor samt bara en bråkdel av dagens personalresurser. Det dröjde tills 1940-1950-talen då de småskaliga och standardiserade tomterna kunde tas bort och de små hantverksbaserade byggbolagen konkurrerades ut av stora byggindustriolag. Helt enligt det dåtida idealet; där stora byggnadsobjekt skulle stå friliggande på allt större fastigheter.



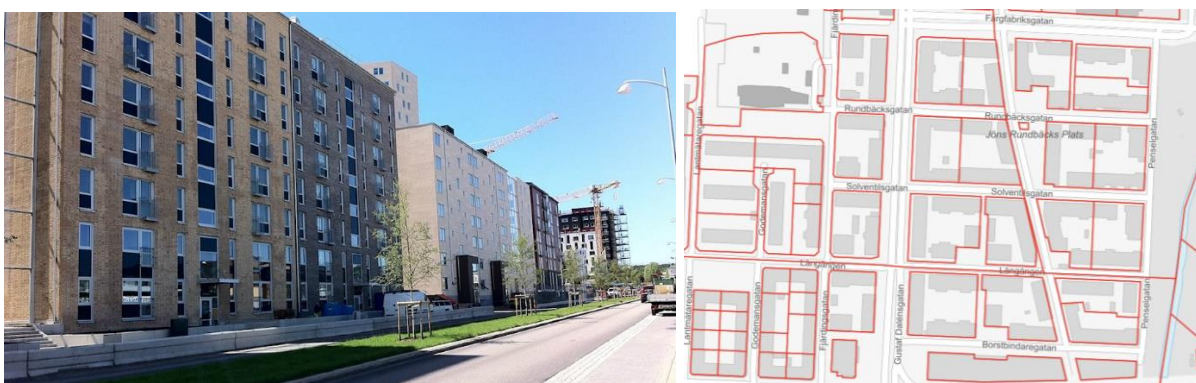
Guldhedens punkthus och lamellhus 1944-45 på en 80 x 230 m stor fastighet. (Blå färg)

Under rekordåren och miljonprogrammet nådde fastigheterna till slut de storlekar som Le Corbusier hade föreslagit 1922 och de industriella byggprocesser ("Wohn-Ford") med rälsdragna lyftkranar som Walter Gropius och acceptera hade föreslagit 1930-1931. De här stora fastigheterna med fritt placerade flerbostadshus medförde en avsevärt lägre markeffektivitet jämfört med de äldre kvartersstadsmiljöer som bebyggts med en standardiserad tomtindelning. Exemplet i Hjällbo nedan har ungefär en lika låg täthet som i en trädgårdsstad, vilken mestadels består av småhusbebyggelse, samt ungefär en fjärdedel så hög täthet som i kvartersstaden Haga.



Hjällbo 1965, ”kv. Poststämpeln”, på en fastighet lika stor som en hel stadsdel, 220 x 520 m.

Efter 1970-talet så har storlekarna på tomterna minskats igen men inte hela vägen tillbaka till standardiserade infill-tomter. Så jämfört med lamellerna i funkisstil i Johanneberg så försöker arkitekturen i nyfunkisstil nu estetiskt låtsas att kvarteren har byggts av flera småskaliga byggbolag, i t. ex. Kville. Men resultaten uppnår sällan den riktiga stadsmässighet som utlovas i reklamen. Lite förenklat kan man säga att - *ju större fastigheter desto mindre stadsmässighet*. Så när Göteborg, enligt budget 2024, nu ska undvika ”modernismens” (eller bilismens) stadsplanering i högsta möjliga mån, så är just en småskaligt standardiserad fastighetsindelning en väldigt viktig del för att kunna ändra Göteborgs stadsbyggnadsstrategi till att bygga traditionell kvartersstad och trädgårdsstad i stället.



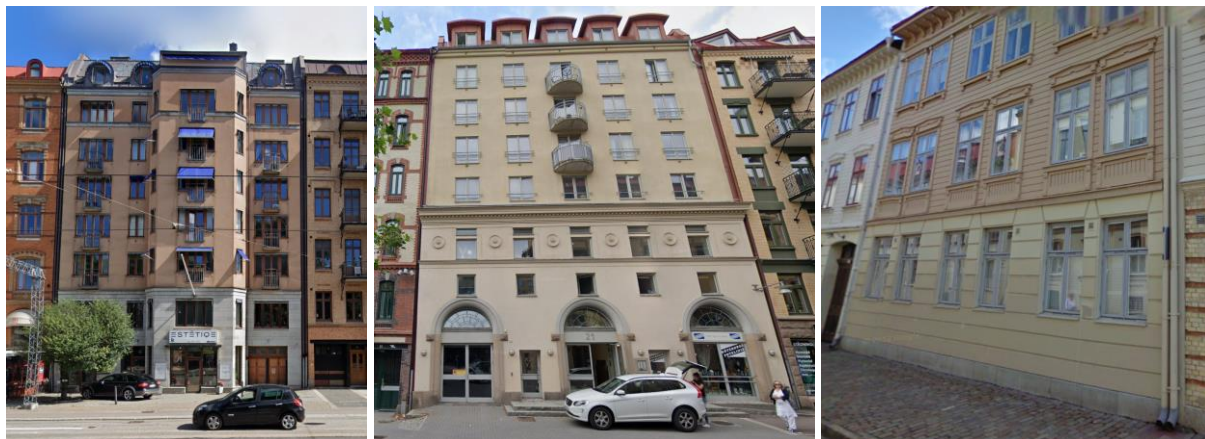
Färgfabriksgatan 2010-tal, med ”stadsmässig” estetisk variation inom halvkvartersstora fastigheter.



Göteborgs innerstad 2022, fortfarande ganska lik Le Corbusiers gamla ”samtida stad” från 1922.

Nutida referenser kring standardiserad tomtindelning

Efter att ungefär hälften av Göteborgs innerstad revs under 1950-1980-talen, så fanns flera avrivna lucktomter (även kallat *infill-tomter*) kvar obebyggda inne i centrala kvarter. Under 1990-talet slogs några av dem ihop till större fastigheter medan andra, så som nedan, blev bebyggda enligt de ursprungliga och befintliga fastighetsgränserna.



Södra vägen 35 & Kastellgatan 21 på 16,5m tomt. Mellangatan 10 på 12m tomt, 1990-tal

Från mitten av 1980-talet har den tyska staden Tübingen arbetat aktivt för att få fram en mer stadsmässig och blandad bebyggelse genom bland annat en mer småskalig fastighetsindelning. Tomtstorlekarna i stadsdelen Franschözischer viertel är runt 10m eller 20m breda ut mot gatan. Arbetet har successivt lett till förändringar i den lokala byggsektorn så att runt hälften av alla nybyggnadsprojekt i staden nu utförs av olika byggemenskapsgrupper. I vissa svårare projekt görs marktilldelningen i två omgångar i Tübingen. I första omgången väljs då ett antal ”ankarbyggare” ut, ofta en i varje kvarter. Deras uppgift är att ta ansvar för samordningen inom kvarteret, till exempel att bygga ett gemensamt parkeringsgarage eller ansvara för en gemensam gård. Ankarbyggarna kan vara kommersiella projektutvecklare, kommunala bostadsbolag eller byggemskaper med finansiellt starka medlemmar och en erfaren projektledare. Liknande det som föreslås i motionen.



Kvarter av byggemskaper i Tübingen och 5m breda radhus i Amsterdam, 2000-tal

I Holland har systemet med en standardiserad tomtindelning dessutom använts till att öka mängden privatägda småhus. De enskilda stadsradhusen kan vara *stykkebyggda* var för sig och i vissa fall även uppförda genom *självbyggeri*, vilket innebär att det framtida hushållet bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla byggkostnaderna nere.



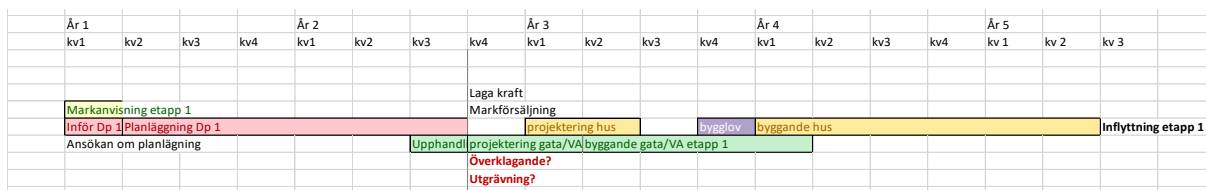
Standardiserade tomtstorlekar i ca 8 m för småhus i Homeruskvartier, Almere, 2010-tal

I nybyggnadsområdet Rosendal ville Uppsala kommun bygga en helt ny stadsdel med en mer traditionell kvartersbebyggelse. Men de insåg att deras ordinarie ”sekventiella” processer kunde bli väldigt tungrodda när kvarteren skulle delas upp i många små tomter. Tidplanerna för detaljplanerna riskerade att bli utdragna och oförutsägbara på grund av överklagande grannar, länsstyrelsebeslut eller överklagade upphandlingar samt innebära snabba stopp och uppstarter. Det riskerade även uppstå tidskrävande låsningar i förhandlingarna när deltagande byggherrar ville skraddarsy detaljplanerna allt för mycket efter deras egenintresse. En lång process och många ändringar sent i processen tvingar i sin tur byggherrarna att ha ännu högre marginaler, vilket leder till högre priser.

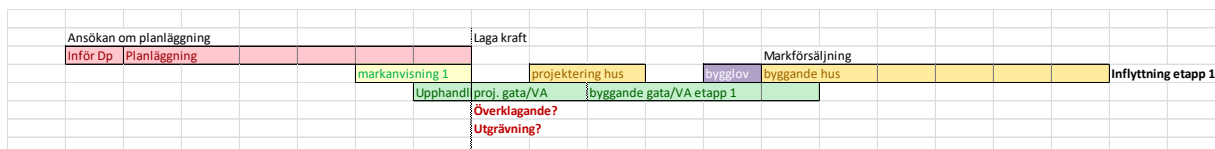


Torgny Segerstedts allé 99 på en ca 18 m bred tomt i Uppsala, stadsdelen Rosendal 2022.

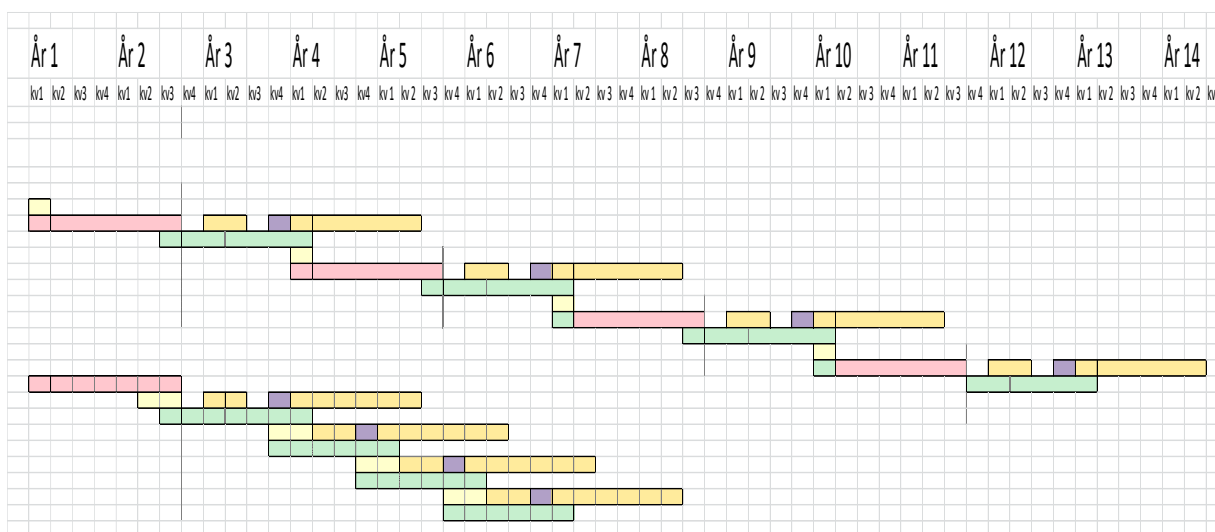
2015 presenterade Uppsala (Germund Landqvist) sitt förslag på att arbeta utifrån ”integrerade” processer i stället. Det innebar att kommunen skulle ta fram en stor men generell detaljplan själva, med färre men större upphandlingar och en exploateringsprojektledare som agerade som byggherrerepresentant under planprocessen. Efter att planen vunnit laga kraft kunde markanvisningarna sen ske i ett nära samarbete mellan handläggare från motsvarande stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen och utformningskraven ställas utifrån markägarrollen, i stället för i den generella detaljplanen. Det skulle ge en bättre helhet utifrån ett samhällsperspektiv, en förutsägbar och kort tidplan för byggherrarna samt underlätta för mindre aktörer att få lån, när marken skulle säljas i ett så sent skede. Men om Uppsala dessutom hade använt en standardiserad tomtindelning, förankrad utifrån fastighetsekonomiskt optimerade storlekar, så kunde risken för eventuella planändringar eller svag genomförandeekonomi möjligtvis ha minskat ytterligare.



Uppsalas ordinarie sekventiella processer



Uppsalas förslag från 2015 på integrerade processer (obs markanvisning för tidigt enligt bilden)



Uppsalas potentiellt kortare tidplan för stora projekt genom en integrerad process i flera etapper

Analys ur en ekologisk dimension

I Tübingen har byggemensskaper visat sig kunna nå ca 20% lägre boendekostnader än kommersiella aktörer, genom att vinstmarginalen och marknadsrisken försvinner ur kalkylen och att medlemmarna lägger ner mycket egen tid och arbete i projekten. Liknande gäller vid självbyggeri av egna småhus. Men de insparade utgifterna används inte enbart till lägre boendekostnader utan ofta på en högre materialkvalitet eller på ekologiskt innovativa lösningar i stället. En standardiserad tomtindelning kan på så sätt skapa ekologiskt positiva sidoeffekter. Det beror på att Tübingen köper in råmark som de planlägger och sedan säljer som råtomtmark (för att täcka alla utgifter) till ett fast pris, efter anbud baserat på kvalitet i stället för högstbjudande. De mindre aktörerna bygger dessutom ofta åt sig själva att förvalta, eller i en mer lokal marknad där småskaliga företags anseende kan skadas, vilket ger dem starka incitament att bygga med en hög kvalitet. De något högre investeringarna vid byggskedet kan därför löna sig ekologiskt, om det förlänger byggnadernas livslängd. Den klimatbelastning och energi som går åt vid materialframställningen och byggskedet benämns som ”inbyggd energi” och är en stor del av byggnadens totala energiförbrukning och klimatbelastning under dess livscykel.

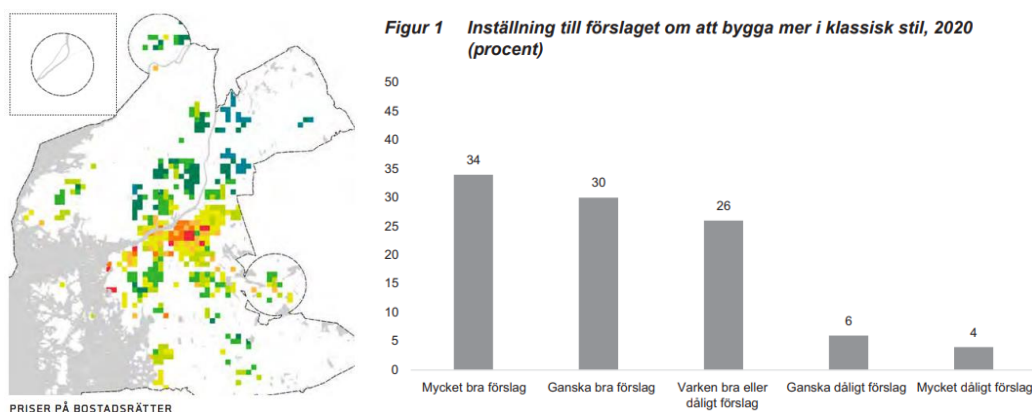
Om ett system med standardiserad tomtindelning skulle införas så kan de ekonomiska trösklarna för många fler aktörer så som; privatpersoner/byggmästare som bygger åt sig själva (med några hyresrätter för sina barn att förvalta), byggemensskaper, arkitektkontor som developer (som bygger i egen regi) och lokala mindre byggbolag kunnat sänkas, genom att de slipper delta i planprocessen. Det

ger ett ekonomiskt utrymme att ställa högre krav på kvalitet i deras anbud vid marktilldelning, vilket möjligtvis skulle kunna gynna ekologiskt, socialt eller gestaltningsmässigt mer genomarbetade förslag.

Analys ur en social dimension

En småskaligt standardiserad tomtindelning styr inte i sig självt över en blandning av funktioner men har ofta visat sig ge bättre förutsättningar för en ökad mångfald med fler nischade verksamheter, boendeformer och en ökad integration i närområdet genom ett större engagemang inom t ex gemensamma byggemansprojektet. På grund av att det ger en lämplig skala för många olika och mindre aktörer. De standardiserade tomterna kan även kravställas för en blandad funktionsanvändning i den juridiskt bindande detaljplanen.

För staden som helhet så visar rapporten ”Värdeskapande stadsutveckling” att riktiga trädgårdsstäder och kvarterstadsmiljöer, som är byggda just enligt en småskalig och standardiserad tomtindelning även har bland de högsta bostadsrättspriserna och längsta hyresköerna i Göteborg. Det tyder på att den här typen av stadsmiljöer har en mycket hög attraktivitet hos den breda allmänheten och att det efterfrågas fler liknande miljöer.



Ur *Värdeskapande stadsutveckling 2016* och *”Alltid måndag?” SOM-institutet 2020*

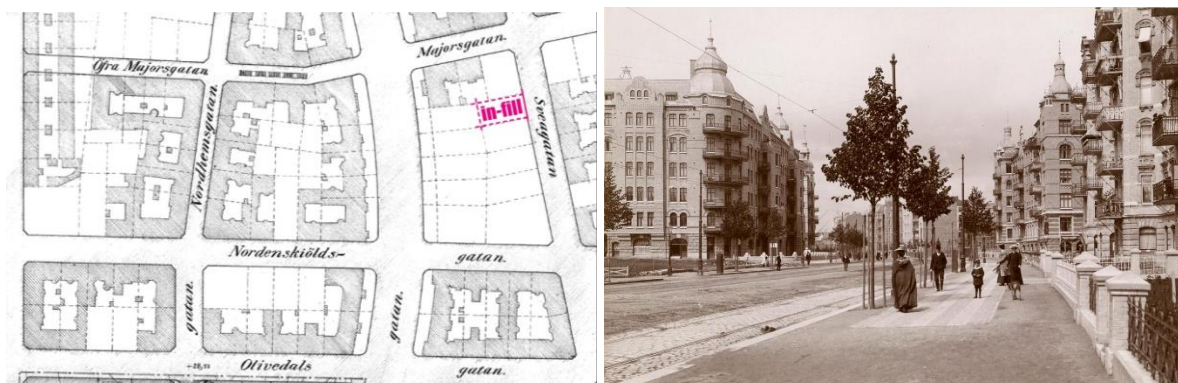
Vid flera sammanställningar under 2010-talet har svensk mäklarstatistik även påvisat ett samband mellan bostadsrättspriser och arkitekturstil/byggår. Till skillnad från de flesta andra marknadsprodukter och inte minst inom bilindustrin, så är det arkitektur från förra sekelskiftet, byggda under 1880–1920-talen i olika klassiska stilar, som har de högsta försäljningspriset per kvadratmeter. 2020 genomförde SOM-institutet en undersökning kring göteborgarnas inställning till att bygga mer i klassiska arkitekturstilar. Se stapeldiagram. Som ett led i att öka utbudet enligt den stora efterfrågan på att bygga mer i klassisk stil, så har Göteborgs stads budget 2024 en inriktning om att *nya flerbostadshus ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet genom fler projekt i klassiska eller traditionella stilar*. Förutom att dessa stilar ursprungligen byggdes på just småskaligt standardiserade och byggklara tomter så kan tomtindelningen även underlätta för stadens framtida kravställande på hög arkitektonisk kvalitet och vackrare fasader, ifall det sker i samband med villkor i ett köpeavtal efter färdig plan, i stället för i ett tidigt skede så som idag.

Hur standardiserade tomter ingår i ”Göteborgs utvidgade innerstad”

Enligt motionen ska standardiserade tomter gå att implementera inom ramen för arbetet med Göteborgs utvidgade innerstad och det går mycket väl. För själva ursprungstanken bakom arbetet var att visa ett helhetsförslag enligt stadsingenjörskontorets äldre planeringssystem med en långsiktig stadsplan, en förutsägbar byggnadsordning som bl. a. reglerar hushöjderna och just byggklara infilltomter i standardiserade storlekar igen. Arbetet utfördes enligt ett gemensamt uppdrag från både SBN

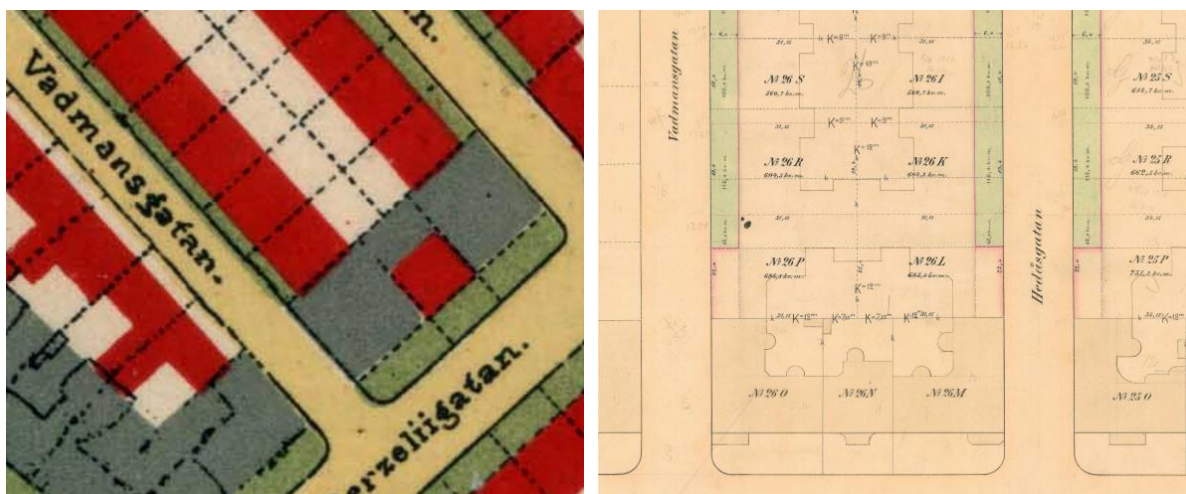
och FN (nuvarande stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden), vilket gör att det baseras på sakfrågor som ligger hos båda förvaltningarna och benämndes initialt 2016 till och med som ”infilluppdraget”, (vilket var hämtat från just stads kvarterens tomtindelning samt skriftserien *in-fill: 1-7* mellan 2011-2015).

(1.) Kartan i förslaget till Göteborgs utvidgade innerstad är tänkt att kunna fungera likt en äldre stadsplan (eller *generalstadsplan*), vilken inte var juridiskt bindande före 1907 men, som ändå gav en långsiktigt förutsägbar och beräkningsbar stadsbyggnadsvision. På både kommunägd och privat mark.



Karta ur *in-fill 5*: Linnégatans standardiserade infill-tomter till ca hälften bebyggda vid 1911.

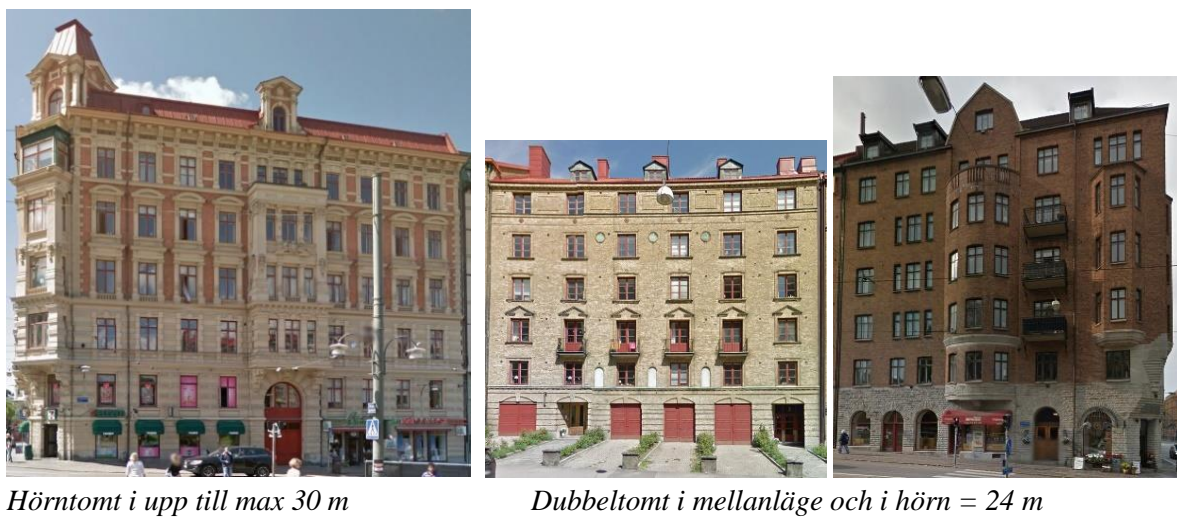
(2.) För att förverkliga stadsplanens vision behövs sedan många etapper i flera olika delområden med juridiskt bindande avtal och *detaljplaner*. Detaljplanerna behöver styra gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark samt byggnadshöjder men endast visa de tänkta tomtindelingsgränserna i den medföljande *illustrationskartan*, i stället för att låsa in fastighetsindelingsbestämmelser i millimeter i den juridiskt bindande planen. Detta för att kunna genomföra *fastighetsbildning* enligt detaljplanens illustrationskarta vid markanvisning av kommunägd mark efter laga kraft, men samtidigt ha kvar en viss flexibilitet att justera tomtstorlekarna efter rådande konjunkturläge. Då undviks att flera tomter förblir osäljbara eller att detaljplanen behöver göras om ifrån början. Uppdelningen mellan detaljplan samt illustrationsplan med efterföljande fastighetsbildning blir därmed ganska lik uppdelningen i äldre stadsplaner och tomtindelingskartor.



Stadsplanen 1904 och de justerade gränserna längs Vadmansgatan i tomtindelingskartan 1908

Hur stora tomterna bör vara för att bli fastighetsekonomiskt optimerade kan skilja sig mycket beroende på om det är en högkonjunktur eller lågkonjunktur, för att både stora och små aktörer ska kunna uppnå

en tillräcklig hög försäljningsgrad för att beviljas byggnadskreditiv. Hur konjunkturerna kan svänga var tydligt även under Albert Lilienbergs tid 1907–1927 med allt ifrån 5-vånings stenhus i Kungsladugård som blev 3-vånings landshövdingehus längs Älvsborgsgatan samt tomtstorlekar som ändrades och förgårdsmark som justerades för att hitta köpare till tomtmarken vid Vadmansgatan. Så för att kunna ge både en styrande förutsägbarhet som både stora och små aktörer efterfrågat men även en flexibel anpassningsbarhet så har de tomtstorlekar som använts i arbetet med Göteborgs utvidgade innerstad delats in i förslag på dubblingsbara eller delningsbara mått-följder. Alla tomt-mått i kedjorna har hämtats från befintliga byggnader i Göteborg enligt: **6-12-18-24-30 m** (se bildexempel nedan) eller enligt: **7,5-15-22,5-30 m** längs gatufasad. De mått som sedan visar sig vara lämpligast, även för olika mindre aktörer, ligger troligtvis ungefär här men *de behöver utredas djupare* inom ett kommande uppdrag för att kunna definieras mer exakt.



Rent genomförandemässigt så finns det en uppsjö av detaljfrågor som också behöver utredas djupare så som; om hur kvarteren ska ha en intern gemensamhetsanläggning för innergården, trots att det bebyggs i separata infill-tomter vid olika tidpunkter, om det kanske behövs bullerplank (så som förr) ut mot gatan på de obebyggda tomterna, om det blir dyrt för kommunen att betala fastighetsskatt ifall de byggklara tomterna ska beskattas som byggrätter istället för råmark vilket därigenom minskar möjligheten att genomföra stora generella detaljplaner och om hur skillnaden blir mellan kommunägd och privatägd mark samt om alla ytkrav enligt BBR får plats. Det går i praktiken att införa fastighetsindelingsbestämmelser, enligt en småskaligt standardiserad tomtindelning, för både kommunägd och privat mark i detaljplaner, ifall det medför en ändamålsenlig plan. Detta tvingar då även privata markägare att bygga bärande brandväggar mellan infill-tomterna enligt den lagakraftvunna tomtindelningen. Men det kan innebära större ekonomiska utgifter för de markägare

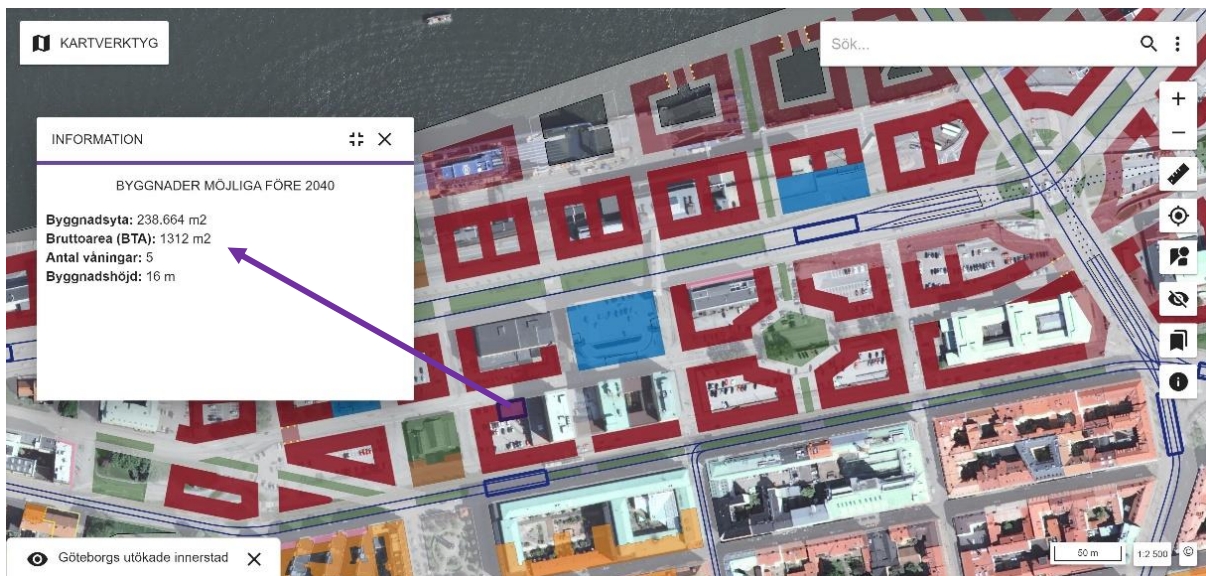
som även är fastighetsutvecklare att anpassa deras nuvarande nyproduktions-mått i en inledande fas. Så det här bör utredas i en tät dialog med både små, medelstora och stora aktörer. På lite längre sikt när staden har analyserat, beräknat, beslutat och återinfört ett standardiserat tomtindelningssystem med flera olika valbara mellantomtsstorlekar med viss dubbleringsmöjlighet för ordinarie stadsbebyggelse på kommunägd mark samt när marknaden har hunnit att anpassa sig, är det möjligt att det kan bli en ekonomisk fördel även för privata markägare att börja följa den nya och då vedertagna branschstandarderna. En standardiserad tomtindelning är dock inte lämpligt att använda för all typ av bebyggelse, som för t.ex. parkeringshus eller skola. (se Annedalskartan på sid. 4).

(3) *Byggnadshöjderna* som sätts i de generella detaljplanerna, för både kommunägd och privatägd mark, skulle kunna följa proportionerna och kvalitetskraven ur en politiskt beslutad *byggnadsordning*. Om de riktlinjer som idag brukar skrivas in i olika *gestaltningssystem*, vilka helt saknar bindande avtal på privatägd mark, i stället skulle skrivas in i ett så tungt officiellt dokument att bygglovsgivning skulle kunna ha det i beaktande, så skulle skillnaderna mellan krav på privat eller kommunägd mark kunna jämnas ut något. En byggnadsordning skulle även kunna utformas med olika plats specifika regler för olika geografiska områden. I arbetet med Göteborgs utvidgade innerstad så har proportionerna ur Göteborgs byggnadsordning från 1895 använts, vilken ger: $\text{gatans bredd} + \frac{1}{4} = \text{hushöjd till takfot}$, i centrala delar. Från ca 5 km och längre ut från stadskärnan gäller en lägre byggnadsordningen med enbart: $\text{gatans bredd} = \text{hushöjd till takfot}$ inom GUI. Takvinkeln ryms inom en halvcirkel av byggnadens tjocklek; 10–14 m.



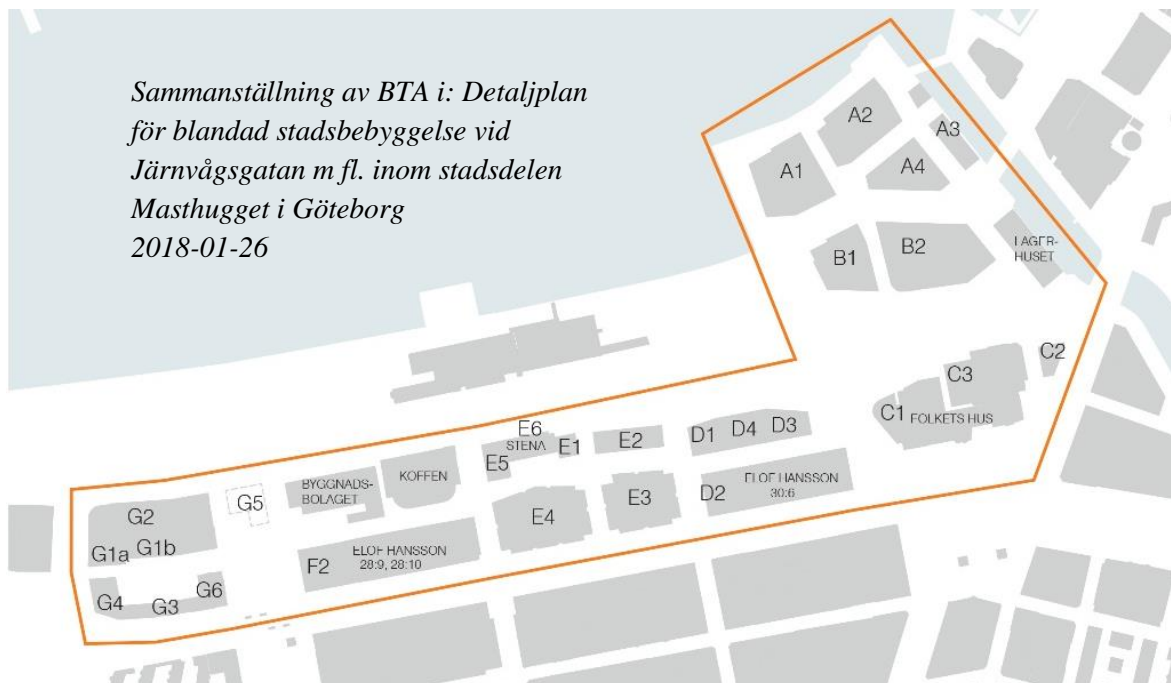
Göteborgs utvidgade innerstad omvandlat till 3D enligt byggnadsordningens mått från 1895.

2017 omvandlades förslaget till Göteborgs utvidgade innerstad till 3D genom att skriva in proportionsmått ur byggnadsordningen som en algoritm i programmet City Engine. (Se den automatiskt genererade illustrationen med varierande hushöjder ovan.)



Automatisk beräkning av en tomts BTA i Göteborgs utvidgade innerstad, ur Glenn 2019

När de standardiserade tomtstorlekarna, i kombination med byggnadsordningens tillåtna hushöjder, programmerades in i stadens GIS-program "Glenn" så kunde även antal BTA (bruttoarea) för varje byggrätt eller hela områden beräknas automatiskt. Se bilder ovan. Med antal BTA i kombination med det geografiska markvärdet så går det att göra en genomförandeberäkning mellan utgifter och potentiella intäkter göras, med ca +/- 25 % riskpåslag, i ett väldigt tidigt skede. De på förhand givna ramarna, med yta och höjd för mellantomter, gör att även byggbolag kan räkna på deras ekonomi i ett tidigt skede, utan att behöva delta i den långa planprocessen.



SAMMANSTÄLLNING BTA - 180126

TOTALT NYBYGGNAD:

313 955 kvm BTA

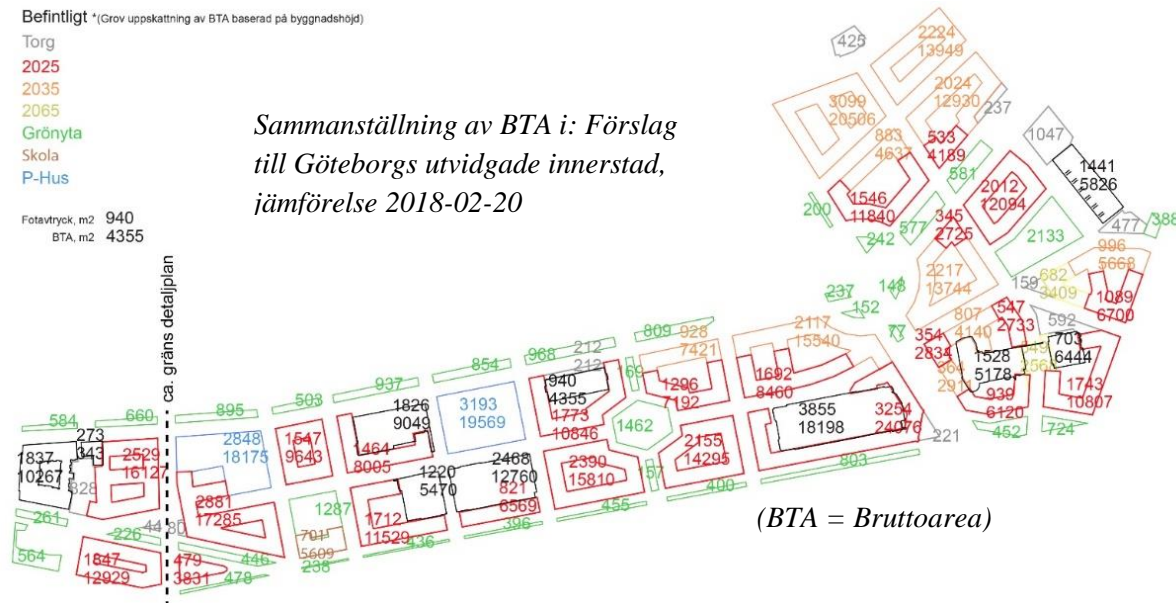
Befintligt * (Grov uppskattning av BTA baserad på byggnadshöjd)

Torg
2025
2035
2065
Grönnyta
Skola
P-Hus

Fotavtryck, m² 940
BTA, m² 4355

Sammanställning av BTA i: Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, jämförelse 2018-02-20

ca. gräns detaljplan



(BTA = Bruttoarea)

Totalt nybyggnad i samma område av Göteborgs utvidgade innerstad: 656 170 m² BTA

Enligt motionen så kan en standardiserad tomtindelning säkerställa en effektiv och optimerad markanvändning och det finns faktiskt flera beräkningar som talar för det. Se bilder ovan. 2018 genomfördes en jämförelseberäkning mellan de täta men relativt låga kvarteren i Göteborgs utvidgade innerstad och de höga men friliggande byggnadsobjekten i den pågående detaljplanen i Masthugget. Skillnaden blev ungefär dubbelt så mycket BTA i förslaget till Göteborgs utvidgade innerstad, under förutsättning att Första långgatan smalnades av från 36 till 24 m - vilket då ger en dubbelsidig kvartersbebyggelse på båda sidor om Masthammsgatan. Kvartersbebyggelse kan ofta ge runt dubbelt så hög exploateringsgrad som friliggande lameller eller punkthus eftersom den inte har stora impediment.

För att minska behovet av ankarbygggherrar och onödigt dyra konstruktionslösningar föreslår Göteborgs utvidgade innerstad även att införa restriktioner mot bilparkering inom och under de standardiserade infill-tomtarna. Vid förtätning ligger de centrala byggrätterna ofta inklädd mellan befintliga byggnader, på små restytor, vilket i sin tur minskar storleken på projekten och behovet av samordning under byggskedet ytterligare. All parkering föreslås i stället att samlas i *träd-/parkeringsremsor* längsmed stadsgator eller i gemensamma parkeringshus/*mobilitetshus* på egna fastigheter (se ljusblå färg ur Glenn 2019 ovan). Dessa ihop kan täcka hela stadsdelars parkeringsbehov. På längre sikt behöver parkering helt frikopplas från bostadsbyggnation och utvecklas till en egen fristående marknadsprodukt, för att kunna öka konkurrensen och mångfalden i bostadssektorn. Det skulle i sin tur även öka lönsamheten så det går att få ekonomi i att bygga mobilitetshus, när parkeringsplatsutbudet börjar följa den faktiska efterfrågan och marknadspriset.



Frikopplad bilparkering i mobilitetshus (Stauton, USA) och längs träd-/parkeringsremсор (Örebro)

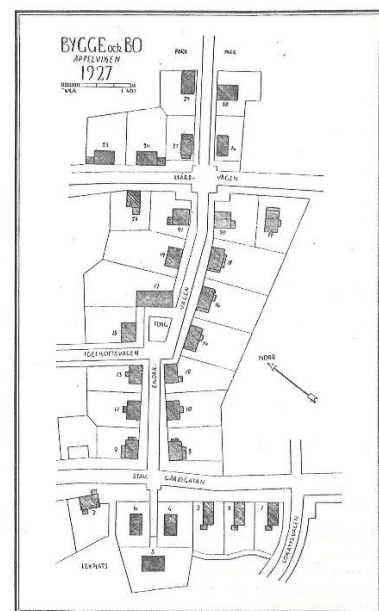
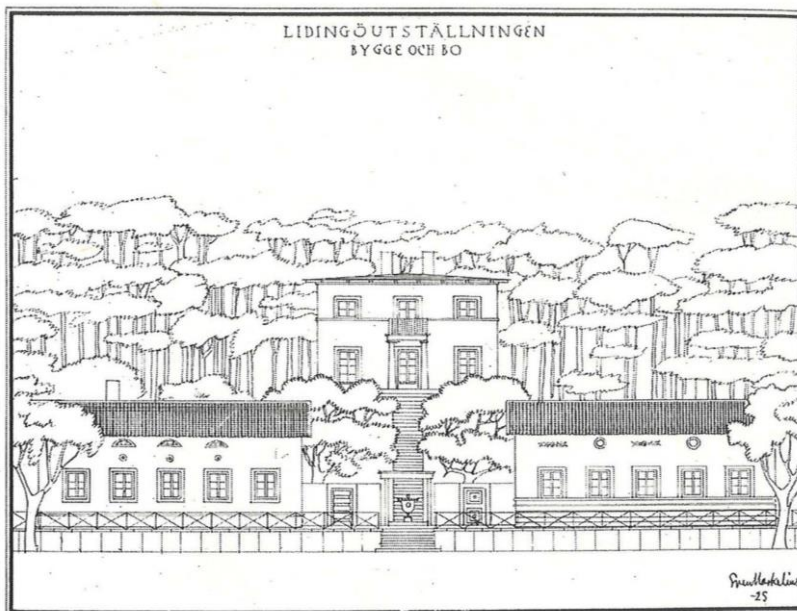
När infill-tomternas fastigheter har frikopplats från bilparkering så går det även att införa grönytekrav på att alla innergårdar ska bestå av riktig mark, med träd och odling, i stället för betongbjälklag. I förslaget till Göteborgs utvidgade innerstad så används gårdsmåtten från äldre byggnadsordningar på minst 1/3 eller 1/5-del obebyggd innergårdsyta per fastighet och minst 12 m i bredd inom kvarteren i de mest centrala delarna. I den övriga innerstaden så används Albert Lilienbergs minimimått på minst 18 m obebyggd gårdsyta inom kvarteren. Innergårdsbebyggelsen i Göteborgs utvidgade innerstad har ett spärrmått vid 6 m till takfot för att främja en blandning av småhus/radhusbebyggelse och flerbostadshus samt möjliggöra mer solinstrålning till gårdsytorna. För att kunna bevara parker, jordbruksmark och grönområden så fokuseras ny bebyggelse i stället till förtätning i befintliga trafikområden, kontorsområden och bostadsområden inom Göteborgs utvidgade innerstad. Nya parktytor följer de geografiska rekommendationerna ur Göteborgs grönstrategi, 2014. Men djupare frågor kring ekosystemtjänster och gröna tak bör snarare fastställas i detaljplaner.

(4) Motionen efterfrågar även en sammanhängande, harmonisk och enhetligt gestaltad stadsmiljö och Göteborgs stads budget 2024 har en inriktning om att nya flerbostadshus ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet genom fler projekt i klassiska eller traditionella stilar. En standardiserad tomtindelning skapar grundförutsättningarna för en större mångfald och i förlängningen potentiellt högre kvalitet men behöver då kombineras med fler styrande gestaltungskrav som villkor i ett *köpeavtal* för att kunna nå hela vägen upp till den politiska ambitionen.

Det kan verka motsägelsefullt att både eftersträva en ökad kvalitet samtidigt som detaljplaner här föreslås att bli något mer flexibla/generella i sitt innehåll för att kunna öka mångfalden av fler aktörer i byggsektorn. Men tanken i Göteborgs utvidgade innerstad är att successivt återskapa de äldre grundförutsättningarna (inklusive en standardiserad tomtindelning) vilka gynnade de byggaktörer med störst incitament att bygga med så hög kvalitet som möjligt, och i förlängningen nå tillbaka till de traditionella rollerna inom byggsektorn; där ”byggherren” (juridisk term) köpte en tomt och beställde en byggnad som den behövde och där *arkitekten* anlätades som byggherrens rådgivare för att både rita ett förslag och sedan leda *hantverkarna* på byggarbetsplatsen. Till och med de ”*spekulationsbygggherrar*” som fanns för drygt 100 år sedan var då tvungna att anpassa sitt utbud av bostäder till den faktiska efterfrågan, av vad folk ville ha, när de byggde hyresrätter åt sig själva att förvalta i en fungerande marknadsekonomi. De senaste decenniernas bygggherrar har i stället till stora delar bestått av ”*försäljarbygggherrar*”, vilka säljer nästan direkt efter färdig byggnation med mer kortsiktiga garantitider och en mycket kortare avskrivningstid för affären att gå ihop.

Arkitekter hade ursprungligen ett helhetsansvar för att uppnå en hög kvalitet, ända från idé till färdig byggnad, och hantverkarna ingick ofta i fasta byggmästarlag vilket främjade en hög gemensam yrkes stolthet. Idag är rollerna satta ur balans när arkitekter anlitas som konsulter för att bara rita illustrationer i ett tidigt skede som ska "sälja in" byggprojekt till allmänheten eller markägaren men därefter ersätts inför projekteringsskedet av andra arkitektkonsulter med motsatt uppdrag - att rita om ursprungsförslaget till billigaste möjliga. Dessa tidiga illustrationer har idag fått benämningen "fake views" eftersom de inte följs i verkligheten, på grund av att de inte har kopplats till något bindande genomförandeavtal. Även hantverkarna har idag ersatts av mer löst delaktiga installatörer, vilka bara ansvarar för var sin detalj – utan något helhetsansvar – vilket leder till en sämre helhetskvalitet.

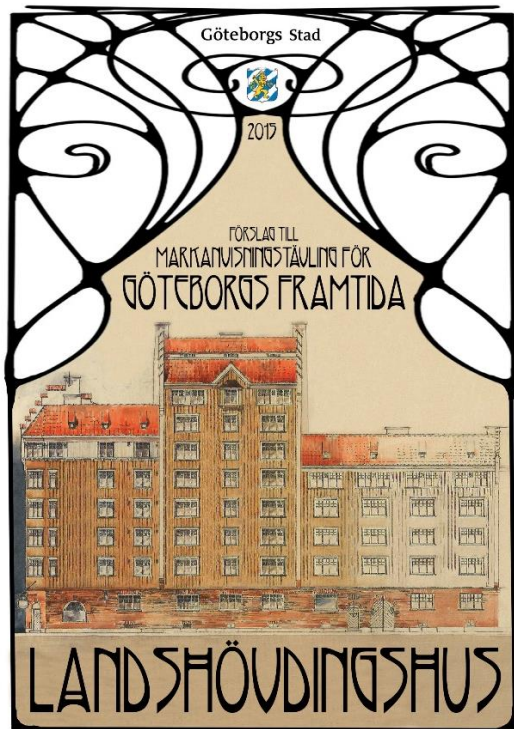
Orsaken till dagens bristande kvalitet beror även på en suboptimerad och ibland motstridig lagstiftning samt på kommunala markanvisningsrutiner som fokuserar mer på funktion, företagsekonomi och vem som för tillfället ska förvalta, än på hur byggnaden ska se ut. I ett längre perspektiv är det väldigt märkligt eftersom byggnader med hög kvalitet bör stå i ca 150-300 år och då kommer att ändra innehåll och förvaltning många gånger under sin livslängd. Jämför med Vasastadens kvartersbyggnader, på standardiserade tomter, som framgångsrikt har bytt innehåll från stora bostäder till kontor och tillbaka till (något mindre men fler) bostäder under de senaste 150 åren.



Marktilldelning till arkitekt och byggare vid "Bygge och bo" på Lidingö 1925 och i Bromma 1927

Ett intressant exempel där en kommun prioriterade markanvisningen precis tvärt om jämfört med idag var "Bygge och bo-utställningarna" i Stockholm. 1925 genomfördes först en arkitekttävling och därefter gjordes ett urval av deltagande arkitekter baserat på deras aktuella förslag. 1927 valdes 6 arkitekter ut för att skriva avtal med utställningens arbetsutskott. Det medförde då att det var arkitekterna som fick huvudansvaret för sina respektive byggnader och för att hitta en byggmästare som ville stå för den ekonomiska risken/vinsten att bygga enligt deras ritningar. På så sätt fanns det ömsesidiga incitament hos arkitekterna att rita ekonomiskt genomförbara hus och för byggmästaren att vilja bygga med så hög kvalitet att arkitekterna ville samarbeta med just dem. Arbetsutskottet kunde agera som rådgivare och även som medlare mellan arkitekter och byggmästare för att uppnå bästa möjliga helhetsresultat. De byggklara villatomterna uppläts sedan av Stockholms fastighetsbyrå till byggmästarna och var färdigbyggda inom ett år. Den begränsade storleken på varje projekt per arkitekt var också avgörande.

En viktig skillnad hos de äldre standardiserade tomterna och hos villatomterna i bygge och bo-utställningarna jämfört med idag, var att de *standardiserade det som inte syns*, så som; kommunala processer, mått på bärande bjälklag, stommar, ledningsanslutningar och ekonomiska kalkyler. Detta gjorde att de kunde lägga mer pengar på vackrare fasader och hantverksskicklighet, även för vardagsarkitektur. När funktionalismen började sätta de gamla rollerna ur balans under 1930-talet så var det med ambitionen att i stället *standardisera det som syns* så som; handtag (trycken), skåp, dörrar, fönster och hela väggelement. Det skulle se ut som om husen hade byggts industriellt (Wohn-Ford) som i en bilfabrik. Och detta synsätt har fortsatt dominera även de senaste 20 årens ”nyfunkis” (eller bilism) men är något annat än standardiserad tomtindelning. Se bild på Färgfabriksgatan på sidan 11.



2015 presenterades ett förslag på fastighetskontoret för att återinföra den äldre typen av byggklara, renodlade och standardiserade tomter till en ny markanvisningsrutin, där urvalet skulle ske utifrån arkitekturtävlingar, även för vardagsarkitektur. För att minska den administrativa bördan för mindre aktörer, samt för staden, så begränsades anbuden efter några få men väldigt tydliga inlämningskrav.

TYDLIGA INLÄMNINGSKRAV

- Anonymt motto med 4 st. A3 per tomt och endast innehållande:
- Beskrivande text (max 1000 ord)
 - Mark-, mellan- & övre plan 1:100
 - Fasad mot gata & baksida 1:100
 - Sektion med marknivå 1:100
 - Perspektiv på bifogat foto
 - Ornament 1:10

Förslag på markanvisningstävling med tydliga krav på byggklara infill-tomter (ur in-fill: 7)

Till skillnad från vanliga markanvisningar där en enda aktör ofta vinner hela området så användes en småskalig tomtindelning för att kunna utse 6 vinnare. En enda aktör fick som högst vinna 2 tomter men eftersom tanken sedan var att använda samma mått runt om i staden, så skulle aktörerna även kunna återanvända sina förslag, med vissa förbättringar, vid fler markanvisningstävlingar på typ 4-8 infill-tomter per omgång. Detta minskar då den ekonomiska risken för aktörerna att ta fram några så genomarbetade förslag – att staden kunde låsa gestaltningen (eller byggemskapens specifika idé) i bindande tomträtts- eller tomtförsäljningsavtal, vilka sedan skulle ligga till grund för bygglovsansökan. För att markpriset inte skulle utgöra någon bedömningsgrund föreslogs ett fast pris baserat på infill-tomtens antal BTA efter byggnadsordningens proportioner, enligt det geografiska marknadspriset per BTA samt enligt de specifika krav som staden ställde.

Som ett led i att öka utbudet efter den stora efterfrågan (enligt mäklarstatistik) på att bygga mer i klassisk eller traditionell stil, så tänktes den här markanvisningstävlingen uttryckligen premiera alla andra arkitekturstilar så som jugend, expressionism, art deco, googie eller steam punk vilka inte representerades alls inom nyproduktionen 2015. Och för att anpassa arkitekturen efter vår samtid föreslogs att bjuda in allmänheten till en digital rådgivande omröstning, kring vilka förslag de ville skulle vinna. Så länge som byggsektorn inte har en fungerande marknadsekonomi mellan utbud och

efterfrågan så kan infill-tävlingar fungera för att ge byggbolag och arkitekter incitament att börja rita och bygga i den stil som allmänheten och framför allt grannarna efterfrågar. Om de vill vinna markanvisningen.

Upplägget som nu ingår i Göteborgs utvidgade innerstad, blev aldrig använt vid markanvisningstävlingen som följde på Gibraltarvallen. Nacka kommun hann före med en digital allmän omröstning som vanns av Vera arkitekter 2017. Göteborg genomförde senare också en markanvisningstävling med digital omröstning på Skanstorget 2017 men inte uppdelat på flera tomter till flera olika vinnare. Upplägget från 2015 blev dock nationellt omtalat via Arkitekturupproret och 2020 genomförde Upplands Väsby en mer liknande markanvisningstävling som både förespråkade klassisk och traditionell arkitektur samt erbjöd tomter till 3 vinnare efter en allmän omröstning.



En markanvisningstävling med 3 vinnare i Upplands Väsby, 1:a pris Nils Freckeus arkitekter 2020

Med tanke på den livliga debatt som efterföljt de här allmänna omröstningarna, där enskilda arkitekter uttalar sig, lika hårt som i skriften "acceptera" från 1931, om *pastisch*, *otidsenligt* och till och med att; "Vi kan inte ha ett pöbelvälde baserat på klickbete", så går det att göra tolkningen att arkitektkåren inte vill uppnå en jämnare balans mellan arkitekturutbud och befolkningens faktiska efterfrågan inom nyproduktionen. Samt att arkitekter inte framstår som pålitliga avtalsparter. Men de här individerna ska inte ses som talespersoner för hela yrkeskåren. Både i Göteborg och nationellt samt internationellt finns flera arkitektkontor med kompetens att rita i den stil som efterfrågas i Göteborgs budget 2024. Som vanligt vid ett paradigmskifte så kommer den efterfrågade kvaliteten dock att kunna förbättras successivt i steg, inte ögonblickligen. När Funktionalismen infördes på 1930-talet så tog det ungefär 10 år att ersätta den standardiserade tomtindelningen, för att skapa förutsättningar till en industriell byggprocess, och mer än 30 år, tills 1960-talet, innan hela bostadsområden kunde byggas industriellt i den stora skala som Le Corbusier drömt om 1922.

Det kommer troligtvis ta lång tid att fullt ut nå den nya politiska arkitekturinriktningen och framför allt att återskapa incitamenten och de traditionella rollerna inom byggsektorn. Men redan på vägen dit: när arkitekturskolor återigen börjar lära ut hur man även ritat enligt de klassiska proportionerna och erbjuder praktikplatser på byggarbetsplatser, när byggbolagen börjar anpassa sina affärsmodeller efter de standardiserade och byggklara tomter som staden erbjuder inom en utvidgad innerstad och när den idag polariserade debatten allt mer övergår till att sätta befolkningens faktiska efterfrågan i första led, så som i en fungerande marknadsekonomi, kommer nog dramatiska förbättringar att bli möjliga.

Albert Lilienberg: "Utan en klar vision finns inget att reservera för..."