

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

1. *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 grönytekra.
- 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 gestaltningsprogram, 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

**Remissutskick**

Utfärdat 2023-11-06

Ärendenummer SLK-2023-00898

Handläggare

Hedwig Andrén Gustafson

Telefon: 031-368 02 33

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

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

Remissinstanser

Bifogat ärende översänds till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden.

Svar till stadsledningskontoret

Remissvaret ska ha kommit in till stadsledningskontoret senast 2023-03-28. Svaret skickas till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se. Ange ärendenummer SLK-2023-00898 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Utformning av remissvar

Yttrandet ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads [riktlinje för kommunstyrelsens remittering](#). Av svaret ska framgå vem som fattat beslut om yttrandet.

Yttrandet ska vara nämnd-/styrelsebehandlat och tydligt uttrycka om nämnden/styrelsen tillstyrker, avstyrker eller inte tar ställning till förslagen. Yrkanden, skiljaktiga meningar, reservationer, särskilda yttranden m m från nämnd-/styrelsebehandlingen ska alltid bifogas. Om ärendet avser en motion behöver den inte skickas med som bilaga.

Följande dimensioner ska alltid kommenteras:

- Ekonomiska dimensionen
- Ekologiska dimensionen
- Sociala dimensionen

Protokollsutdraget och tjänsteutlåtandet/yttrandet skickas till stadsledningskontorets förvaltningsbrevlåda.

För frågor avseende hanteringen av remissen hänvisas till Hedwig Andrén.

För kommunstyrelsen

Jessica Granath

Avdelningschef

2023-10-12

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

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

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

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

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

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

Förslag till beslut i kommunfullmäktige:

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

Daniel Augustsson (Centerpartiet)