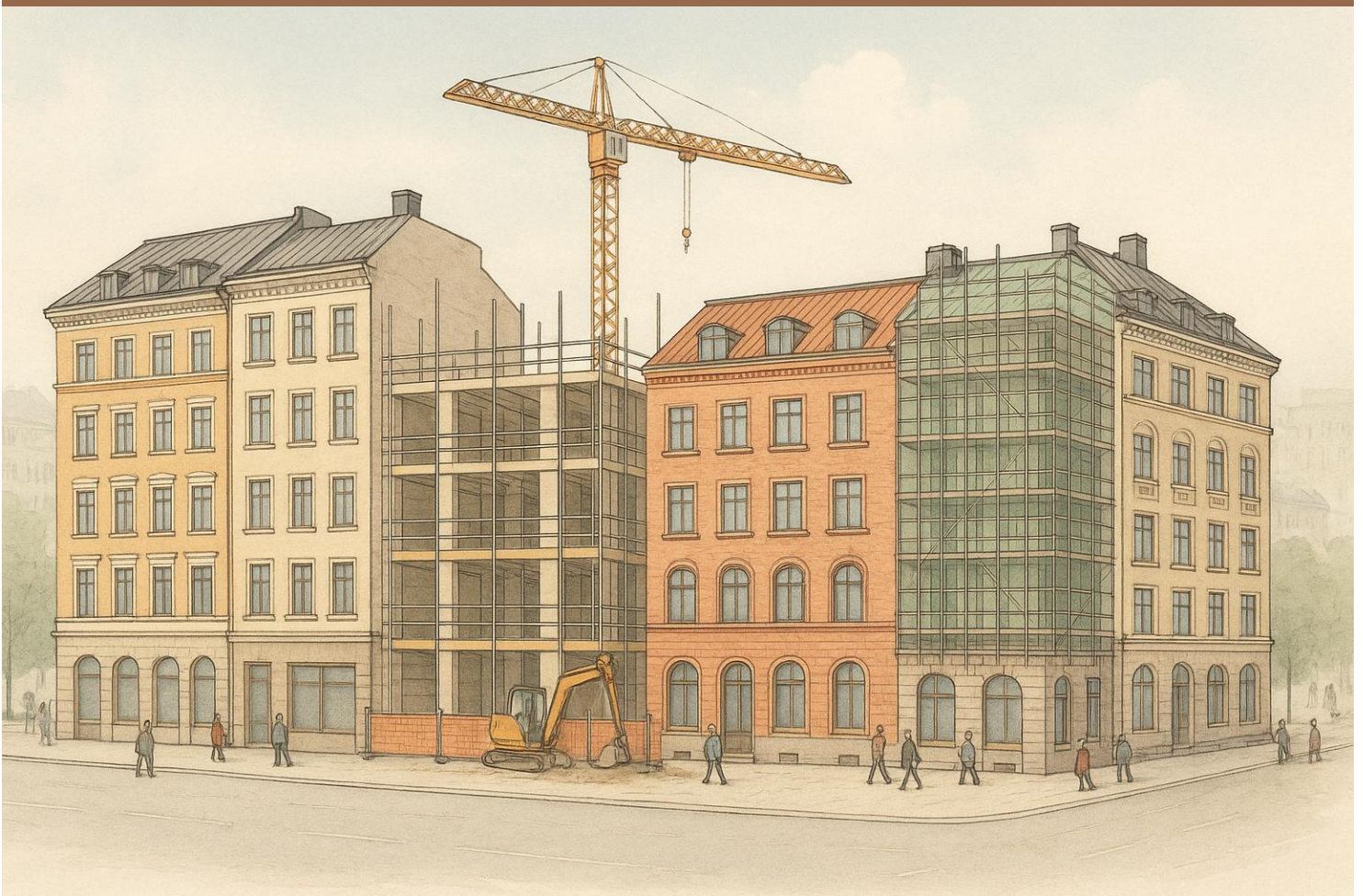




CHALMERS



Standardiserad tomtindelning

En väg till ökad byggtakt eller ökad komplexitet?

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

SIGRID RAHMBERG
HANNA SCHMIDT

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2025
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Standardiserad Tomtindelning

En väg till ökad byggtakt eller ökad komplexitet?

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

SIGRID RAHMBERG
HANNA SCHMIDT

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management & Engineering
Examinator: Göran Lindahl
Handledare: Shahin Sateei
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2025

Standardiserad Tomtindelning
En väg till ökad byggtakt eller ökad komplexitet?
SIGRID RAHMBERG
HANNA SCHMIDT

© Sigrid Rahmberg & Hanna Schmidt, 2025

Examensarbete ACEX20
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola, 2025

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management & Engineering
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:
Framtagen med hjälp av chatGPT, OpenAI. illustrerar ett kvarter som uppförs vid standardiserad tomtindelning.

Alla figurer i rapporten är skapade av författarna själva om inte annat anges.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Göteborg 2025

Standardiserad Tomtindelning
En väg till ökad byggtakt eller ökad komplexitet?

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

SIGRID RAHMBERG
HANNA SCHMIDT

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management & Engineering
Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Denna studie undersöker de potentiella effekterna av att återinföra standardiserade tomtstorlekar i Göteborg. Den föreslagna modellen lyfts fram i en motion från 2023 som innebär att förutbestämda tomtstorlekar återinförs som planeringsverktyg i stadens markanvisningsprocess inom ramen för ett pilotprojekt. Den nuvarande markanvisningsmodellen tenderar att gynna stora byggaktörer som har mycket resurser för exploatering av omfattande markytor, vilket kan exkludera mindre aktörer och begränsa konkurrensen. Målet med den nya modellen är att skapa en mer transparent, inkluderande och effektiv tilldelning av kommunal mark.

Studien syftar till att analysera vad en förändrad markanvisningsmodell med standardiserade tomter kan medföra för potentiella effekter för små och stora byggaktörer verksamma i Göteborg. Analysen fokuserar på aktörernas upplevelse av den nuvarande markanvisningsprocessen, deras incitament att delta i en ny modell samt potentiella utmaningar. Studien genomförs som en jämförande flerfallstudie med fyra privata bostadsutvecklare i Göteborg, utifrån kvantitativa data på antal anställda och omsättning (tkr SEK) klassificeras aktörerna som små eller stora. Kvalitativa data har inhämtats genom semistrukturerade intervjuer med nyckelpersoner inom respektive organisation. Det insamlade materialet har analyserats tematiskt för att identifiera mönster i aktörernas strategier och möjligheter att verka inom ramen för ett standardiserat tomtsystem.

Resultatet indikerar på att standardiserad tomtindelning behöver specifika anpassningar. Studien förväntas ge stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborg en fördjupad förståelse för branschens nuläge och kunskap som kan stödja dem i utformningen av en markanvisningsmodell som balanserar kommunala mål med byggaktörers strategier. Genom att ta hänsyn till aktörernas behov och incitament ökar chanserna att en modell med standardiserad tomtindelning blir framgångsrik.

Nyckelord: Affärsstrategier, Bostadsutveckling, Exploatör, Fastighetsutveckling, Göteborgs Stad, Kommunal markpolitik, Markanvisning, Stadsplanering, Standardiserad tomtindelning.

Standardized plot sizes
Achieving faster construction or greater complexity?

*Degree Project in the bachelor programme
Business Development and Entrepreneurship in civil engineering*

SIGRID RAHMBERG
HANNA SCHMIDT

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Construction Management & Engineering
Chalmers University of Technology
Written in Swedish

ABSTRACT

This study investigates the potential impact of introducing standardized building plot sizes in Gothenburg, Sweden. Proposed in a 2023 motion, this model aims to reintroduce predetermined plot sizes in urban planning, an approach not utilized in the city for over 80 years. The current system favors large developers with the resources to exploit extensive plots, creating barriers for smaller actors and cooperative housing initiatives. Standardized plot sizes could enhance market accessibility, reduce construction costs and increase land use efficiency by offering smaller plots that appeal to a broader range of developers. However, its success hinges on understanding the interests of urban developers.

This study's objective is to examine how standardized plot sizes affect small and large developers. Specifically, it explores the factors influencing their choice of land allocation agreements, the advantages and challenges of the existing system, and the incentives required to adopt a new model. A comparative case study is employed, focusing on four private housing developers in Gothenburg, categorized by quantitative data. Based on the number of employees and turnover (SEK thousands) the developers are classified as small or large actors. Semi-structured interviews with key decision makers offer qualitative insights into their strategic priorities and adaptability to the proposed changes. Thematic analysis identifies patterns in motivation, perceived benefits, and barriers.

The findings reveal that standardized plot sizes must be adjusted according to the current situation. Findings will provide Gothenburg's urban planning authorities with insights into the industry's situation, informing a land allocation model that aligns with both municipal goals and developer's strategies. By addressing the needs of various developers, standardized plot sizes in land allocation agreements might be more successful.

Keywords: Business strategies, Developer, Gothenburg, Housing, Land allocation, Municipal politics, Property development, Standardized plots, Urban development.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	ii
ABSTRACT	iii
Förord	vi
Begreppslista	vii
1. Inledning	1
1.1 Syfte	1
1.2 Precisering av frågeställning	2
1.3 Avgränsningar	2
2. Teoretiskt ramverk	3
2.1 Stadsplaneringens framväxt	3
2.1.1 Kvarterstad	3
2.1.2 Funktionalismens genombrott	5
2.1.3 Stadsplanering idag.....	6
2.2 Markanvisningsprocessen	7
2.2.1 Förfaranden	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
2.2.2 Göteborgs Stads budget.....	10
2.3 Konkurrens i byggsektorn	10
2.3.1 Bygg- och produktionskostnader	12
2.3.2 Konkurrensen i Göteborg.....	14
2.4 Samverkan	14
2.5 Moderna exempel liknande standardiserad tomtindelning.....	15
2.5.1 Tübingen, Tyskland.....	15
2.5.2 Fyrklövern, Upplands Väsby.....	17
2.5.3 Rosendal, Uppsala.....	18
2.5.4 Röda bryggan, Göteborg	19
3. Metod	23
3.1 Urval.....	23
3.2 Undersökningsdesign	24
3.3 Undersökningsstrategi.....	25
3.4 Undersökningsmetod.....	25
3.5 Analys	25
3.6 Kvalitetssäkring.....	26
3.6.1 Validitet, tillförlitlighet och generaliserbarhet.....	26
3.6.2 Reflektion kring metod	27
4. Resultat och diskussion	29
4.1 Kvantitativ analys av markanvisningar som utförts i Göteborg	29
4.2 Byggaktörers upplevelse av dagens markanvisningar med stora, otydligt definierade ytor	33
4.2.1 Fastighetsindelning, yta och antal bostäder	34
4.2.2 Bedömning och tilldelning	35
4.2.3 Konkurrens.....	37
4.3 Positiva aspekter för byggaktörer vid standardiserad tomtindelning.....	38
4.3.1 Förutsägbarhet, ansvar och samverkan.....	38
4.3.2 Konkurrens.....	41
4.4 Hinder och utmaningar för byggaktörer vid standardiserad tomtindelning.....	42
4.4.1 Ekonomi.....	42
4.4.2 Samverkan på och utanför byggarbetsplatsen.....	45

4.4.3	Regelverk.....	47
4.5	Alternativa metoder för att uppnå motionens syften	48
4.6	Begränsningar	50
5.	Slutsats	51
5.1	Vidare Studier	52
6.	Referenser	54
7.	Bilagor	60
A -	Intervjuunderlag	60
B -	Sammanställning av markanvisningar utförda mellan 2015-2024.....	63
C -	Sammanställning av bostadshus och upplåtelseform per markanvisning.....	66
D -	Bedömningskriterier som uppgetts vid jämförelseförfarande	69

Förord

Denna studie har genomförts som en avslutande del i kandidatutbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik, inom ramen av intuitionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers Tekniska högskola. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och har utförts under våren 2025.

Vi vill rikta ett stort tack till de representanter från bygg- och fastighetsbranschen som har deltagit i intervjuer och bidragit med erfarenheter och kunskap till studien. Tack till Anna-Maria Sköld för diskussioner, konstruktiv granskning och värdefulla synpunkter på arbetet.

Stort tack till vår externa handledare Lukas Memborn på Stadsbyggnadsförvaltningen för engagemang, intressanta diskussioner och bidragande till forskningsämnet. Vi vill även tacka Julia Malmsten för tillgång till er databas.

Till sist vill vi tacka Chalmers tekniska högskola, vår examinator Göran Lindahl och vår handledare Shahin Sateei för det stöd och den vägledning vi fått under arbetets gång.

Göteborg juni 2025
Sigrid Rahmberg & Hanna Schmidt

Begreppslista

Anbudsförfarande: Ett markanvisningsförfarande som används för att fastställa marknadsvärdet på mark eller byggnader. Den aktör som lämnar högsta budet får i regel möjligheten att förvärva objektet förutsatt att kommunens andra villkor är uppfyllda (Göteborgs Stad, 2025).

Ankarbyggherre: Byggaktör eller byggherre som har ett vidare ansvar, sätter ramar och nivåer samt förväntas bidra tidigt i projekt.

Blandstad: Avser ett område där olika funktioner som bostäder, arbetsplatser och service integreras, ofta med varierande byggnadstyper och upplåtelseformer.

Byggemenskap: Grupper av privatpersoner som gemensamt planerar, bygger och äger sina bostäder.

Byggaktör: Avser i detta arbete ett företag eller juridisk person som enligt verksamhetsbeskrivning förvärvar mark i syfte att exploatera och utveckla marken.

Direktanvisning: Ett markanvisningsförfarande där kommunen bedömer särskilda skäl att anvisa till en specifik aktör. Kan vara aktuellt vid kommunal tillskottsmark eller där markens begränsade storlek eller läge utesluter att en ny aktör tilldelas. Kan också användas vid strategiska markaffärer mellan kommunen och andra aktörer (Göteborgs Stad, 2025).

Jämförelseförfarande: Ett markanvisningsförfarande där kommunen tar fram en inbjudan med vision, bedömningskriterier och förutsättningar för markanvisningen. De inkomna ansökningarna utvärderas och tilldelas den aktör som presenterar det med fördelaktiga anbudet enligt givna kriterier (Göteborgs Stad, 2025).

Kapitalmarknad: En marknad för utbud av och efterfrågan på långfristiga lånemedel (Svenska Akademiens ordböcker, u.å).

Kvarter: Ett avgränsat område i form av ofta hopbyggda/sammanhängande byggnadskroppar som kan innehålla en eller flera byggnadstomter samt eventuellt gemensam mark.

Liten markyta: Avser i detta arbete ett begränsat område mark om under 100 bostäder.

Markanvisningstävling: Ett markanvisningsförfarande där kommunen beslutat om kriterier som kan vara baserade på högsta bud, arkitektonisk kvalitet eller hållbart byggande. Vinnaren beslutas av en tillsatt jury (Göteborgs Stad, 2025).

Markreservation: En typ av markanvisning där kommunen gav aktörer möjlighet att utreda förutsättningarna för utveckling i ett område i ett mycket tidigt skede. Markreservationer användes av kommunen som ett sätt för att få tag på bostäder som skulle förmedlas till grupper med svårigheter att anskaffa bostad på egen hand, därför ställdes krav på aktörer som sökte markreservationer att genom kontrakt upplåta lägenheter ur aktörens befintliga bestånd (Fastighetskontoret, 2017)

Oligopol: När fåtal företag dominerar en marknad.

Platssamverkan: En metod att uppnå samordning av aktörer och intressenters resurser för att gemensamt göra förändringar, åtgärder och tillhandahålla service inom ett geografiskt avgränsat område (Boverket, 2021a).

Tomt: Ett avgränsat område som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader, samt den tillhörande mark som krävs för att byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål. Avser inte allmän plats. En tomt kan vara densamma som en fastighet, en del av en fastighet, eller sträcka sig över flera fastigheter 4§ (SFS 2010:900).

Samverkan: Innebär ett samarbete där flera aktörer gemensamt arbetar mot ett gemensamt mål genom ömsesidigt ansvar och dialog.

Standardiserad tomt: I denna rapport innebär en standardiserad tomt ett avgränsat område mark som har ett bestämt mått utåt gatan. Tomten tillåter upp till 30 bostäder i ett flerbostadshus, men innefattar även radhus och småhus beroende på måttet utåt gatan.

Stor markyta: Avser i detta arbete ett omfattande område mark om över 100 bostäder

1. Inledning

I Sverige är det kommunerna som har ansvaret för den fysiska planeringen av mark- och vattenområdena inom sina geografiska gränser. Staten har satt upp lagar som reglerar denna planering åt kommunerna, en betydande del i detta är att kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar. I den senaste bostadsmarknadsenkäten uppgav Göteborg att det råder bostadsbrist i kommunen (Boverket, 2025b).

Ett centralt verktyg i Göteborgs bostadsförsörjning är de kommunala markanvisningarna. De styr vilka aktörer som får tillgång till mark och därmed vilka som får möjlighet att bygga. I praktiken tenderar större byggaktörer att dominera denna process eftersom markanvisningar ofta avser stora och otydligt definierade markytor. Ytor som kräver omfattande kapital, kompetens och riskbenägenhet. Denna struktur riskerar att utesluta mindre byggaktörer, vilket kan leda till minskad konkurrens och sämre mångfald i stadsutvecklingen (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

För att möta dessa utmaningar föreslog Daniel Augustsson (Centerpartiet) i en motion till kommunfullmäktige den 12 oktober 2023 ett pilotprojekt där en stadsplaneringsprincip med standardiserad tomtindelning prövas. Standardiserad tomtindelning skulle enligt motionen innebära fastställda riktlinjer för tomtstorlekar och former, fastställande av byggrätter och möjlighet att reglera andel markanvisningar till enskilda aktörer. Vidare nämns det även att möjlighet till tydliga krav på grönytor, främjad blandad användning samt en transparent modell för markanvisningar uppnås när standardiserad tomtindelning används. Modellen bygger på att kommunen planlägger marken innan markanvisning sker, men tillåter så kallade ankarbyggare att vara med och finansiera delar av planarbetet. Målet är att åstadkomma en sammanhängande stadsmiljö, hög byggtakt och en ökad mångfald bland byggande aktörer (Motion SLK-2023-00898).

Standardiserad tomtindelning var vanligt förekommande i stadsplanering förr, men har inte använts i Göteborg på över 80 år (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Genom historisk tillbakablick kan innebörden av standardiserad tomtindelning ligga till grund för hur standardiserade tomter skulle kunna se ut idag. Standardiserade tomter innebär i denna rapport bestämda mått utåt gatan och ett bestämt antal tillåtna bostäder, upp till 30 per tomt, som i regel är färre enheter än det som återfinns på en fastighet i en markanvisning idag. En aktör kan tilldelas flera tomter för att uppnå samma mängd bostäder som är vanligt förekommande i flerbostadshus idag, men tomterna behöver nödvändigtvis inte vara placerade bredvid varandra.

Trots modellens potential saknas idag kunskap om hur en sådan förändring skulle påverka olika typer av byggaktörer. Det finns få studier som belyser byggaktörernas strategiska perspektiv i relation till denna typ av förändring. För att modellen ska bli framgångsrik krävs en förståelse för hur både stora och små aktörer påverkas, vilka incitament som kan motivera dem att delta och vilka hinder som behöver hanteras. Därför tar studien sin utgångspunkt i att undersöka hur både stora och små byggaktörer ser på den nuvarande markanvisningsmodellen och hur de skulle påverkas av en övergång till standardiserade tomter.

1.1 Syfte

Syftet med studien är att undersöka hur stora och små byggaktörer verksamma i Göteborg skulle påverkas av en förändrad markanvisningsmodell med standardiserade tomter.

Resultatet förväntas även ge stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborg en tydligare bild av byggaktörernas intressen samt ge ett underlag till en markanvisningsmodell med standardiserad tomtindelning som fungerar för både staden och byggaktörerna. Med en modell som tillgodoser de behov och strategier som byggaktörerna har ökar sannolikheten för att standardiserad tomtindelning blir framgångsrikt.

1.2 Precisering av frågeställning

Den övergripande forskningsfrågan är: Hur påverkas små respektive stora byggaktörer av en förändrad markanvisningsmodell med standardiserade tomter? Denna fråga besvaras i rapporten genom följande frågor:

- Hur upplevs markanvisningsprocessen idag där stora, ibland inte tydligt definierade marktytor dominerar?
- Vilka incitament skulle kunna locka byggaktören till att välja standardiserade tomter?
- Vilka hinder och utmaningar ser byggaktören med en övergång till standardiserade tomter och hur kan dessa bemötas?

1.3 Avgränsningar

Studien är genomförd med fokus på fyra privata bostadsbyggande aktörer verksamma i Göteborg. Detta avgränsningsval har gjorts eftersom motionen endast täcker markanvisningsprocessen i Göteborg. Markanvisningsprocessen i Göteborg skiljer sig dessutom från andra kommuner vad gäller kriterier, struktur och genomförande.

Markanvisningarna avgränsas inom tidsperioden 2015–2024. Detta grundas i att markanvisningar från dessa år är lättillgängliga via Göteborgs Stads hemsida och via tjänsten markanvisning.se, med det har också sin grund i införandet av lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen om riktlinjer vid kommunala markanvisningar började gälla den 1 januari 2015 och innebar bland annat att begreppet markanvisning fick en tydlig definition men även att markanvisningsprocessen regelsattes på statlig nivå med krav på tydliga riktlinjer vid förfarandet, vilket den inte varit innan.

Samtliga aktörer som inkluderas i studien har en primär verksamhetsinriktning mot bostadsbyggande. Bostäder omfattar bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter, i flerbostadshus såväl som småhus. Byggaktörerna har även fokus på eller kunskap om att utveckla bostäder i områden som ska följa konceptet ”blandstad” vilket innebär funktionsblandade stadsmiljöer och att ett bostadshus kan ha kommersiella lokaler i botten.

2. Teoretiskt ramverk

Detta kapitel presenterar de teoretiska ramverk studien förhåller sig till. Kapitlet börjar med en historisk tillbakablick på stadsplanering där standardiserad tomtindelning använts och för att klargöra hur dagens fastighetsindelning växt fram. Därefter presenteras markanvisningsprocessen i Göteborg idag och de olika processer som styr dessa. Kapitlet täcker även konkurrens och samarbeten i bygg- och fastighetsbranschen för att återge de problem som motionen om standardiserad tomtindelning vill hantera. Avslutningsvis för kapitlet nämns moderna exempel på stadsplanering där principer liknande standardiserad tomtindelning, eller projekt där vissa av motionens mål uppfyllts, har använts.

2.1 Stadsplaneringens framväxt

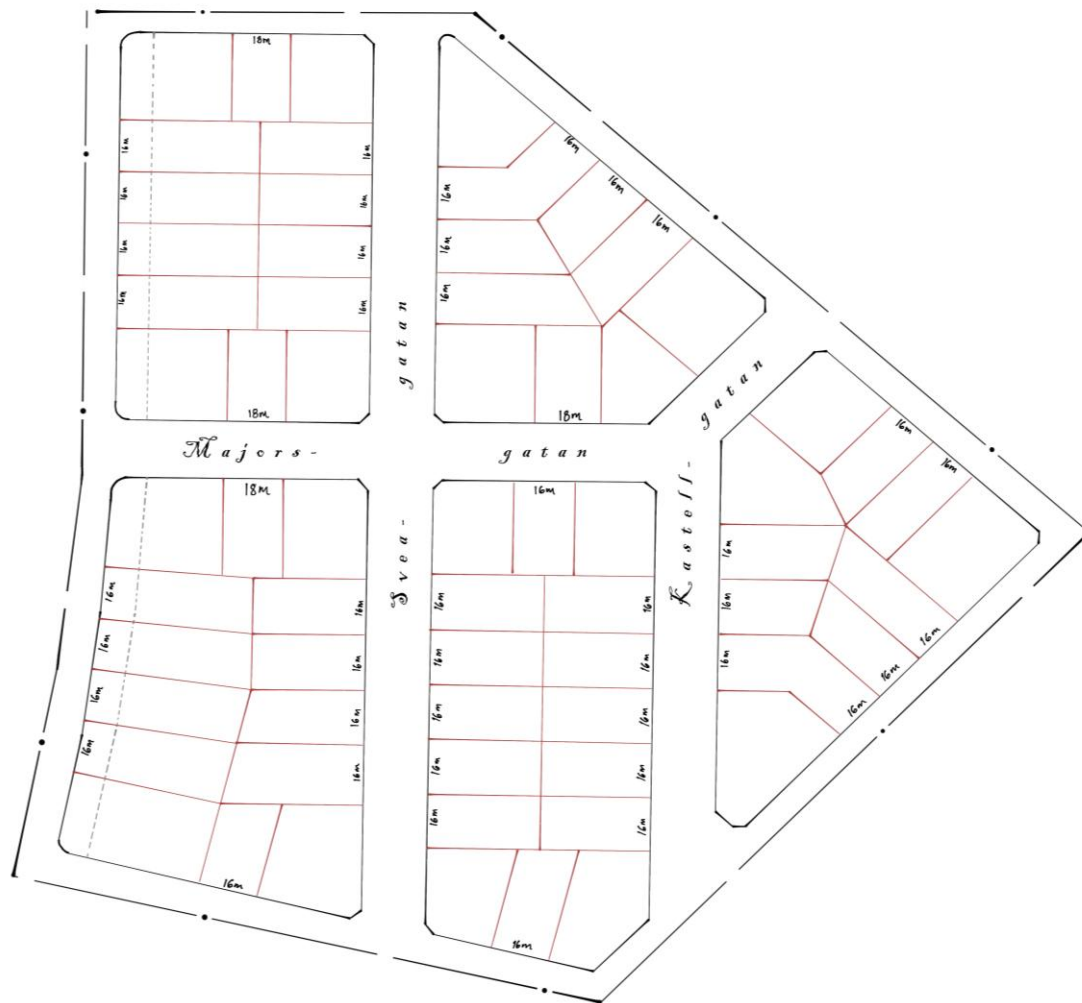
I följande avsnitt presenteras den svenska stadsplaneringens historiska utveckling med fokus på Göteborg. Enligt Augustssons motion är strukturerad tomtindelning en beprövad metod då dessa har använts historiskt (Motion SLK-2023-00898). Genom att se över olika epoker och deras lagstiftning, ideal och planerings principer ges en förståelse för hur Göteborg formats och utvecklats från 1800-talet fram till idag, samt hur regelverk och marknad påverkat varandra.

2.1.1 Kvarterstad

Från tidigt 1800-tal fram till år 1987 reglerades stadsplaneringen av stadsplaner och lokala byggnadsordningar. Dessa kompletterades av 1874 års byggnadsstadga som utgjorde ett juridiskt bindande regelverk. Byggnadsstadgan styrde fastigheters byggnadshöjd i förhållande till gatans bredd, vilket skapade tydliga ramar för hur staden fick utformas. Vidare reglerades även tomtindelningen i byggnadsstadgan, där syftet var att strukturera och organisera markanvändningen. Stadsplan och tomtindelning upprättades i regel samtidigt, vilket gav ett stort utbud av färdigplanerade tomter som endast krävde bygglov för att bebyggas (Sedermalm, 2016; Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

Enligt 1907 års lag (SFS 1907:67) angående stadsplan och tomtindelning var tomtindelningen juridisk bindande och kunde inte ändras utan en formell planändring, det tillkom stadens byggnadsnämnd att besluta och fastställa tomtindelningen. Däremot var inte nämndens beslut gällande förens det blivit fastställt av Sveriges konung, i egenskap av statschef. Stadsplanen, även kallad gatureglingsplan, skulle antas av stadsfullmäktige eller allmän rådstuga. Stadsplanen saknade dock juridiskt bindande bestämmelser för markens användning, vilket innebar ett ramverk snarare än ett regelverk. Detta innebar att bebyggelsen i form av byggnadshöjd och indelning var tydlig och reglerad, medan antalet bostäder, byggandens utformning och arkitekturen var friare och ofta oreglerat i planerna. Detta skapade en mångfald och flexibilitet i byggnaderna (Jacobsson m.fl., 2008). Tomtindelning förblev ett obligatoriskt krav för att bilda fastigheter inom stadsplanelagda områden fram tills 1972 (SFS 1970:988).

Den tidiga tomtindelningen utgick ifrån kvarter indelade efter idealmåttet 60 x 120 meter, medan tomternas storlek varierade mellan 6 till 14 meter i bredd mot gatan och omkring 30 meter i djup. Hörntomter, som ofta gavs större bredd tilläts även en högre byggnadshöjd, till följd av att fler anpassningar till omgivning krävdes. I stadsdelar som Linnéstaden och Vasastaden i Göteborg återfinns denna struktur med enhetliga gatulinjer och fasta byggnadshöjder. Planen kännetecknade den förmodernistiska kvarterstaden med kvarter och rutnätssystem, se figur 1 (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).



Figur 1: Rutnätsbaserad gatustruktur och tomtindelning i Linnéstaden, Göteborg. Avritad tomtindelningskarta över 7:e roten av förstaden Majorna upprättad 1894. Originalen återfinns i 1480K-III-2060 (1894).

Under denna tidsperiod i Göteborg var det främst privatpersoner, mindre byggföretag och byggemskaper som byggde, eftersom standardiserad tomtindelning gav gynnsamma förutsättningar till även ekonomiskt svagare aktörer. Byggprocessen leddes i vissa fall av arkitekter som hade ett helhetsansvar från idé till färdig byggnad, i nära samarbete med hantverkare (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

I början av 1900-talet formulerade Albert Lilienberg, dåvarande förste stadsingenjör i Göteborg en programförklaring till Byggnadsnämnden. Han lyfte att kommunen själv bör ta ett övergripande ansvar för gestaltningen av nya stadsdelar. På samma sätt som kommunen investerar i kulturinstitutioner som teatrar och konserthus, ansåg han att medel bör avsättas för att skapa estetiskt tilltalande gaturum. Lilienberg influerades av Camillo Sittes idéer om att se gaturummet som ett konstverk. Samtidigt riktade han kritik mot stadens oförmåga att skapa genomtänkta stadsrum på kommunens egen mark. Lilienberg menade att enskilda byggaktörer ofta saknade förståelse för helhetsgestaltning och stadens långsiktiga karaktär. Därför förespråkade han att all arkitektonisk utformning skulle ske via arkitekter (Riksarkivet, u.å).

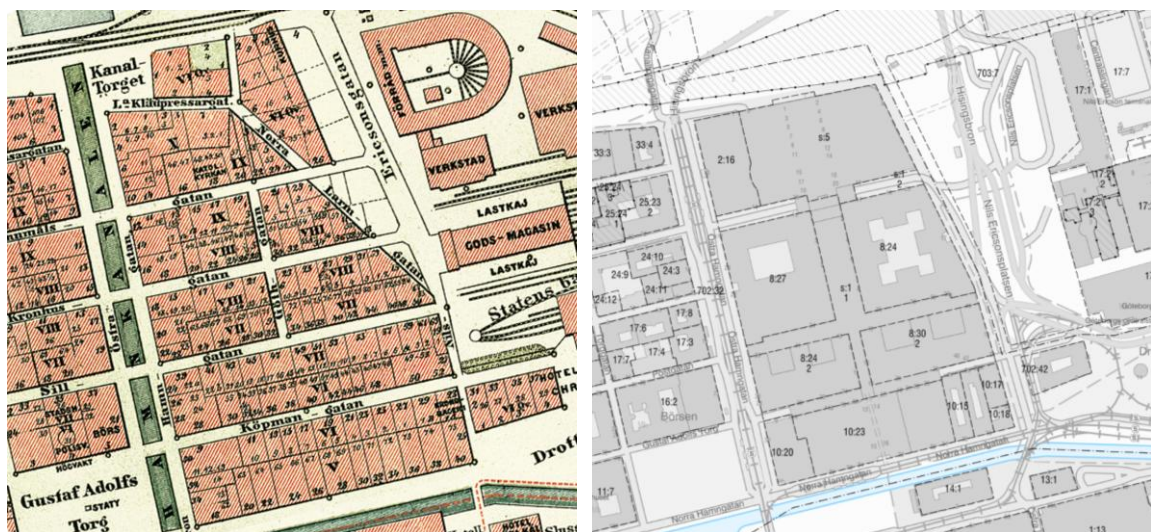
2.1.2 Funktionalismens genombrott

Stadsplanelagen uppdaterades år 1931 vilket medförde en omvandling av stadsplaneringen och bostadsarkitekturen i Göteborg (Kungl. maj:ts, 1931; SFS 1931:142). Samtidigt bröt funktionalismen igenom som ideal i stadsplaneringen och ersatte den förmodernistiska kvartersstaden. Den nya arkitektoniska riktningen förespråkade rationella bostadstyper såsom lamellhus, skivhus och punkthus (Bjarnegård, 2019). Lamellhus är flerbostadshus uppförda som friliggande byggnadslängor placerade i rader. Om längan är högre än fyra våningar kategoriseras det som skivhus. För att ställa det i perspektiv till föregående ideal om kvarter på 60 x 120 meter och tomtindelning på ungefär 10 x 30 för en tomt, var nu lamellhusets byggnadskropp istället i genomsnitt 11 x 60 meter och tomtindelningen betydligt större (Lantmäteriet, u.å).

Funktionalismen hämtade inspiration från den industriella bilproduktionen och italienska futurismen, där målet var att uppnå effektivitet genom en industrialisering av byggsektorn. Detta för att byggsektorn skulle nå samma skal fördelar och produktionskostnader som industrin (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Den funktionalistiska stadsplaneringen byggde på principen om zoner, en uppdelning av staden i separata områden för bostad, arbete och rekreation. Detta resulterade i en mer funktionellt uppdelad stad, där exploaterings- och rymlighetsnormer prioriterades framför estetiska och sociala kvalitéer (Boverket, 2019).

År 1947 antogs byggnadslagen, vilket förstärkte statens och kommunens kontroll över den fysiska planeringen. Genom denna lag inskränktes markägarnas inflytande, samtidigt som kommunerna fick ensamrätt att upprätta planer och avgöra vad dessa skulle innehålla, kommunerna gavs alltså planmonopol (Holmgren, 2020).

Under 1960-talet förändras stadsrummet till följd av bilismens framväxt. Gator breddades, fler parkeringsgarage anlades och äldre bebyggelse revs för att ge plats åt funktionsuppdelade byggnader. Denna utveckling ledde till projekt såsom Nordstans köpcentrum och Arkaden i centrala Göteborg. Här bröts den tidigare tomtindelningen upp, vilket resulterade i längre byggnadsfasader, byggnadshöjden fortsatte däremot vara anpassad till en äldre skala om 2 till 3 våningar. Rivningen blev ett resultat av nya krav på rörlighet, handel och arbetsplatser i centrum, se figur 2 (Göteborgs Stadsmuseum, 2020).



Figur 2: Tomtindelning i Nordstan. Till vänster, 1888 (Public domain) (Simon, 1888). Till höger idag efter ändrad tomtindelning från 1960-talet (Lantmäteriet, u.å).

Efter ett stort behov på bostäder, införde Sverige ett statligt utlåningssystem med bidrag för att öka bostadsbyggandet. Bostadsbidraget riktades främst till de största byggaktörerna och dessa kom under 1965–1974 att stå för cirka 90 % av landets bostadsproduktion. Staten prioriterade byggföretag som kunde bygga minst 1 000 bostäder med en och samma teknik, med andra ord en serieproduktion i syfte att få billigare byggkostnader och lägre bostadspriser (Boverket, 2007). Även hela byggnadselement som bjälklag och fasader började tillverkas i fabriker, så kallad prefabricering (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

1987 infördes Äldre plan-och bygglagen (ÄPBL), denna lag innebar att tidigare tomtindelningar omvandlades till fastighetsplaner. Detta system var i bruk fram till 2011, då fastighetsplanen ersattes av fastighetsindelningsbestämmelser inom ramen för detaljplaner. Dessa bestämmelser har företrädare framför reglerna i fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988), vilket gör Lantmäterimyndigheten skyldig att följa detaljplanens intentioner vid fastighetsbildning. Detta innebär att fastighetsägare kan tvingas anpassa sig till planens bestämmelser även om de motsätter sig förändringen (SFS 2010:900). Denna förändring markerar ett skifte mot en mer juridiskt bindande planprocess, där fastighetsbildning i allt högre grad måste anpassas till det som fastställs i detaljplanen.

2.1.3 Stadsplanering idag

Idag är det kommunens ansvar att planlägga mark och uppfylla bostadsförsörjningen enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) (PBL) och Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. PBL (SFS 2010:900) innehåller bestämmelser om hur planläggning och byggande ska ske och specificerar att det är kommunen som ansvarar över den fysiska planeringen. Enligt PBL ska planeringssystemet utgöras av regionplan, översiktsplan, områdesbestämmelser och detaljplan (Boverket, 2021b). Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar specificerar i 2§ att det är kommunfullmäktige som under sin mandatperiod antar en handlingsplan för bostadsförsörjningen. I handlingsplanen ingår bland annat behovet av tillskott av bostäder, mål kommunen har för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt åtgärder som krävs för att nå dessa mål.

Göteborg stad har genom åren haft flertalet program för bostadsbyggande och specificerar årligen genom sin budget vad de vill uppnå inom bostadsförsörjning. Enligt det övergripande bostadsförsörjningsprogrammet 2021–2026 ska Göteborg stad trygga tillgången till goda bostäder. Strategier innefattar att genom en aktiv markpolitik och god planeringsberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter befolkningsutvecklingen och svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Göteborg stad uppger i senaste bostadsmarknadsenkäten att det inte råder någon brist på detaljplanelagd mark. Staden har även genom frivilliga överenskommelser och samarbeten med andra aktörer och kommuner möjlighet att verka för bostadsförsörjningen, exempel på sådana projekt är Sverigeförhandlingen som innefattar att 46 000 bostäder byggs i definierade områden kring planerade kollektivtrafiksobjekt, Gbg7000+ som innebär att genom nyproduktion tillskapa minst 7000 studentbostäder under perioden 2016-2026 och BoStad2021 där 7000 bostäder utöver de ordinarie planerade skulle färdigställas inför Göteborgs 400-årsjubileum år 2021 (Boverket, 2025b; Göteborgs Stad, 2020a, u.å-b)

Lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar började gälla den 1 januari 2015, och gav begreppet kommunal markanvisning en tydlig definition som tidigare tolkats olika i olika kommuner (Statskontoret, 2012). En markanvisning definieras i 1§ i

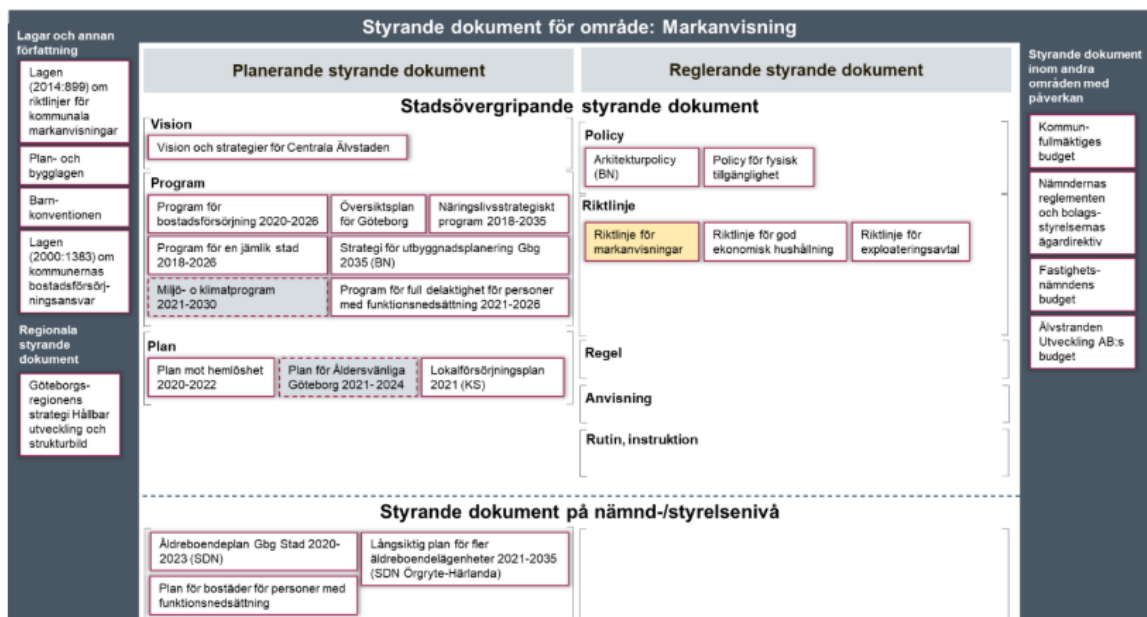
lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre att under en begränsad tid och under givna villkor ge byggherren möjlighet att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Lagen reglerar vilka riktlinjer kommunen ska ange vilket innefattar att utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden ska finnas, och hur markanvisningen används för att följa kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna ska även beskriva handläggningsrutiner, grundläggande villkor samt principer för markprissättning.

Antalet utfärdade markanvisningar har totalt sett minskat i Sverige. Under 2022 registrerade kommunerna i Sverige totalt 520 markanvisningar (Boverket, 2025c), år 2023 registrerades 385 markanvisningar, år 2024 registrerades 216 vilket innebär en minskning på cirka 25 % mellan 2022 och 2024. Kommunerna uppger att detta beror på den rådande lågkonjunkturen. Det minskade intresset har lett till att flera markanvisningar antingen har återkallats på grund av bristande efterfrågan eller återlämnats. I vissa fall har byggstarten försenats vilket medfört att byggaktörer ansökt om förlängning av gällande markanvisningsavtal (Boverket, 2025a).

2.2 Markanvisningsprocessen i Göteborg

Markanvisningsprocessen i Göteborg styrs av exploateringsnämnden, som ansvarar för stadens mark- och bostadsförsörjning. Exploateringsnämnden förvärvar, säljer och upplåter mark enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat. I Göteborgs stad äger kommunen cirka hälften av all mark inom kommungränserna. När mark anvisas annonseras detta på Göteborgs stads hemsida, markanvisningens innehåll, krav och villkor anges i de projektbeskrivningar som är en del av förfarandet. Inom Göteborgs Stad finns olika förfaranden för att anvisa mark. Dessa förfaranden inkluderar anbudsförfarande, jämförelseförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling, under åren 2017 och 2018 infördes även markreservationer. En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en tydlig redogörelse för hur den sökande planerar att uppfylla de krav och villkor som fastställts för det aktuella projektet (Fastighetskontoret, 2017; Göteborgs Stad, 2025, u.å-a)

När en ansökan om en markanvisning lämnas in gör exploateringsförvaltningen en bedömning av förslaget. De analyserar ansökan utefter de krav och villkor som fastställts för det aktuella projektet. Besluten grundas på den budget som kommunfullmäktige har antagit samt eventuella styrande dokument, se figur 3. Exploateringsnämnden har rätt att fastställa specifika krav för varje enskilt projekt. För att säkerställa att den sökande aktören har förmåga att genomföra projektet kan exploateringsförvaltningen begära in kompletterande underlag såsom ekonomiska rapporter och referensprojekt som visar på tidigare genomförda byggprojekt. Göteborg stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden (Göteborgs Stad, 2025).



Figur 3: Styrande dokument som påverkar markanvisningar. Dessa är bra för en byggaktör att känna till vid ansökan om markanvisning (Göteborgs Stad, 2025).

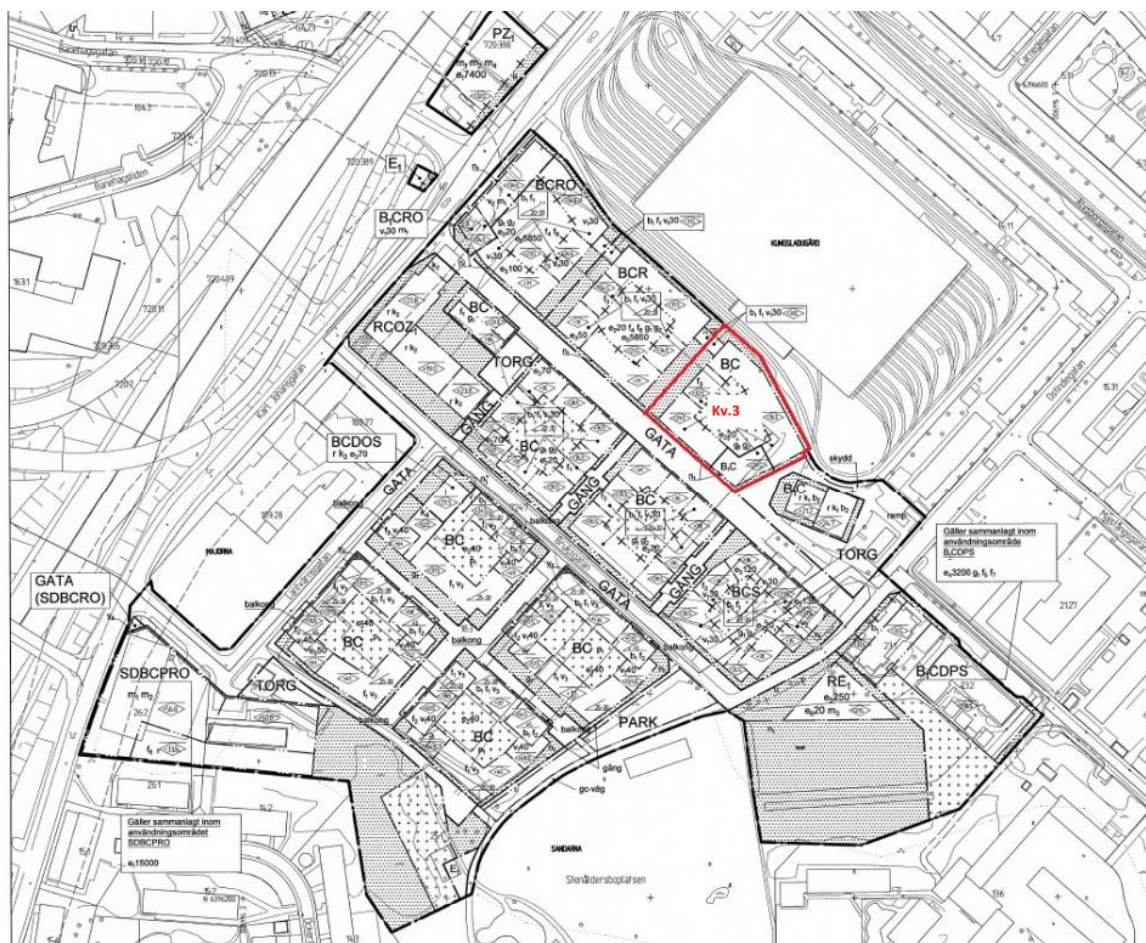
Vid beslut om markanvisning avgör exploateringsnämnden samtidigt vilken upplåtelseform som ska tillämpas. De kan antingen besluta om att marken ska säljas direkt till byggaktören eller att den i stället ska upplåtas med tomträtt, vilket innebär att staden behåller ägandet av marken men aktören får nyttjanderätt mot en årlig avgift. Beslutet beror på stadens mark- och bostadsförsörjningsstrategi samt de ekonomiska förutsättningarna för det aktuella projektet. All mark i Göteborg säljs till marknadsvärde, där marken värderas används exploateringsförvaltningens interna värderingsfunktion som utgår från vedertagna värderingsprinciper i branschen (Göteborgs Stad, 2025).

Markanvisningar är tidsbegränsade till högst tre år, under denna period ska en bindande exploateringsöverenskommelse ingås. Om överenskommelsens inte ingås inom tidsramen kan markanvisningen återtas eller förlängas om förseningarna beror på omständigheter utanför byggaktörens kontroll. Markanvisningen får inte överlåtas utan godkännande och om byggaktören inte kan genomföra projektet enligt plan kan staden återta markanvisningen utan ekonomisk ersättning (Göteborgs Stad, 2025).

När marken annonserar innan antagen detaljplan har anvisningen ofta ett markerat område som anvisas på liknande sätt som återfinns i figur 4. Är marken anvisad efter lagakraftvunnen detaljplan finns ofta fastställda byggrätter som annonseras, se figur 5.



Figur 4: Exempel på markanvisning för bostäder vid radiotorget – del av jubileumssatsningen (BoStad2021) som utfördes 2015. Marken anvisades innan lagakraftvunnen detaljplan (Göteborgs Stad, 2015).



Figur 5: Exempel på markanvisning i fixfabriksområdet där kvarter 3 annonserades efter lagakraftvunnen detaljplan 2020, området är tydligt definierat efter de byggrätter som fastställdes i detaljplan, här ett helt kvarter (Göteborgs Stad, 2020b).

Där marken anvisas utan antagen detaljplan ska kostnaderna för planläggning finansieras av den byggintressent som har nytta av detaljplanen, avbryts detaljplanarbetet eller om detaljplanen inte vinner laga kraft har byggaktören inte rätt till någon ersättning för kostnaderna (Göteborgs Stad, 2025).

2.2.1 Göteborgs Stads budget

Markanvisningarna styrs av den budget som fastställs av kommunfullmäktige för det aktuella året och är överordnad stadens övriga styrande dokument. Det är främst olika mandatperioder som påverkar de årliga budgeternas fokus och ändringar. I Göteborg hade Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Feministiskt initiativ mandat 2014–2018. Mellan åren 2018–2022 hade Moderaterna, Liberalerna, Centerpartiet och Kristdemokraterna mandat. Från år 2022 fram till kommande val har Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet mandat (Valmyndigheten, 2024).

Mandatperioden 2014–2018 hade stort fokus på byggande av hyresrätter med låg hyra. 2017 och 2018 specificerades bland annat hyrestak på markanvisade hyresrätter. Fokus låg även på nybyggnation av bostäder av upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga områden ska främjas, likaså blandstad. 2016 specificerades att antalet markanvisningar skulle öka och studentbostäder, gemensamhetsboenden, trygghetsboenden och äldreboenden skulle bidra till en mer blandad stadsmiljö. 2018 lades det till att fler småskaliga byggbolag eller byggemskaper skulle ges möjlighet att bygga i Göteborg (Hermansson m.fl., 2017; Hermansson m.fl., 2016; Hulthén m.fl., 2013; Hulthén m.fl., 2015; Socialdemokraterna, 2014).

Under mandatperioden 2018–2022 präglades de årliga budgetarna av högt tillskott av bostäder med blandad upplåtelse. I budget för 2020 nämns ”Göteborgs utvidgade innerstad” utgöra grunden inför pilotprojekt i stadsutveckling och markanvisningar ska genomföras först efter antagen detaljplan. Budget för 2021 kommenterar på bristande konkurrens i byggbranschen, fler aktörer behöver kunna bidra till Göteborgs utveckling genom att fler markanvisningar utförs. Gemensamt för denna mandatperiods budgetar nämns även att bygglovsprocessen är långsam och behöver förbättras (Josefson m.fl., 2022; Josefson m.fl., 2019; Josefson m.fl., 2018; Josefson m.fl., 2020).

”Göteborgs utvidgade innerstad” (GUI) är ett förslag som tas fram av stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med exploateringsförvaltningen och AB Framtiden. GUI ska bidra till Göteborgs utbyggnad med värdeskapande stadsutveckling. Förslaget som tas fram ska visa hur Göteborg kan bebyggas under de kommande 100 åren, inom 20 minuters cykelavstånd från stadskärnan och använder sig till stor del av äldre stadsplanerings-principer (Göteborgs Stad, u.å-c).

Under nuvarande mandatperiod skiljer sig inte budgeterna i vidare utsträckning från tidigare mandatperioder när det kommer till stadsutvecklingens övergripande mål. Nuvarande mandat vill se hög produktion och planering av bostäder, men med tillägg av ökad verkan för byggandet av kategoribostäder såsom studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder. GUI nämns utgöra grunden för stadsutveckling under mandatperioden där blandstad i trädgårds- och kvartersstad ska premieras. 2023 års budget tillåter att krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat material får ställas i markanvisningar, samt att nytt bostadsbestånd får ställa krav på att 12,5 procent ska överlätas till sociala ändamål. Även i nuvarande mandatperiod bör en ökad mängd markanvisningar ske till småhus (Attenius m.fl., 2022, 2023, 2024).

2.3 Konkurrens i byggsektorn

Detta avsnitt ämnar presentera rådande konkurrens inom bygg- och fastighetsbranschen i Sverige som stort och i relation till konkurrensen i Göteborg. Markanvisningar ska i regel genomföras med god konkurrens. Konkurrensen påverkas såväl av utbud av produkter som

efterfrågan på bostäder till följd av befolkningstillväxt, demografiska förändringar, kostnader på material, konjunkurläge och utbud av krediter. Bostadsmarknaden och bostadsbyggande aktörer behöver vara flexibla och anpassa sig snabbt efter såväl förändrade behov som kravställningar. Men processerna vid markanvisning är långsamma, och även beroende på i vilket planskede marken anvisas, vilket innebär att snabb omställning för byggaktörer försvåras (Konkurrensverket, 2018).

Flera utredningar kring konkurrensen i byggbranschen i Sverige har utförts genom åren. Bland annat ett antal statliga offentliga utredningar, från konkurrensverket, Statistikmyndigheten och Boverket. Utredningarna är antingen årliga undersökningar eller rapporter över specifika tidsperioder. En återkommande slutsats i utredningarna oavsett när de utförs eller vilka år de jämför med är att byggkostnaderna ökar, vilket resulterar i höga kostnader för slutkonsumenten. Utredningarna och rapporterna görs främst för att analysera konkurrensen och bostadspriser, samt dess bakomliggande faktorer (Boverket, 2025a; Konkurrensverket, 2018; SOU 2015:105; Statistikmyndigheten, u.å).

De risker som finns på marknader med fåtal aktörer eller hög marknadskoncentration innebär bland annat att det är lättare för företag att ingå och upprätthålla konkurrensbegränsande samarbeten, som exempelvis kartellbildning. Marknadskoncentrationen av aktörer varierar i olika delar av landet. På nationell nivå rapporterades det att koncentrationen 2013 var lägre än de varit tidigare år, undantaget av vissa strategiska insatsvaror och projektutveckling av bostadsrätter. På lokala nivåer rapporterades det att marknadskoncentrationen i regel var högre (SOU 2015:105). Vid 2018 sades det att fler aktörer inom bostadsbyggande hade kommit in på marknaden i jämförelse med tidigare år, och att marknadskoncentrationen minskat ytterligare på nationell nivå, men att det inte fanns några tydliga tecken på att konkurrensen förbättrats (Konkurrensverket, 2018).

Eftersom kommunerna dels har planmonopol, dels äger stora delar av marken är det även kommunerna som påverkar konkurrensen. Kommunernas arbetssätt och tolkning av bland annat lagar, regler och författningar skiljer sig dock åt och fragmenterar marknaden eftersom plan- och markanvisningsprocesserna skiljer sig åt mellan kommunerna. Detta försvårar för aktörer att verka i flera olika kommuner samtidigt och hämmar konkurrens (Konkurrensverket, 2018).

Samtidigt kan kommuners begränsade planresurser för detaljplanearbete leda till brist på byggbar mark. I boverkets bostadsmarknadsenkät från 2025 bedömer 127 kommuner att de har underskott på bostäder, medan 160 kommuner uppger balans eller överskott, alla kommuner i storgöteborgsområdet bedömer underskott. 134 kommuner bedömer att det kommer råda underskott på bostadsmarknaden inom tre år. Där det idag finns svaga incitament till att planera och ge förutsättningar för ökat bostadsbyggande riskerar marknaden fragmenteras och öka marknadskoncentrationen (Boverket, 2025b; Konkurrensverket, 2018; SOU 2015:105).

I bostadsmarknadsenkäten från 2025 uppger Göteborgs stad att det råder underskott på bostadsmarknaden där stora bostäder, bostäder för äldre och bostäder med rimlig hyresnivå utgör det största behovet. Staden nämner även svårigheter för byggherrar att få långivare, krav på nedskrivning/direktavskrivning, höga produktionskostnader samt svag inkomstutveckling för hushåll som de främsta faktorerna för begränsat bostadsbyggande (Boverket, 2025b).

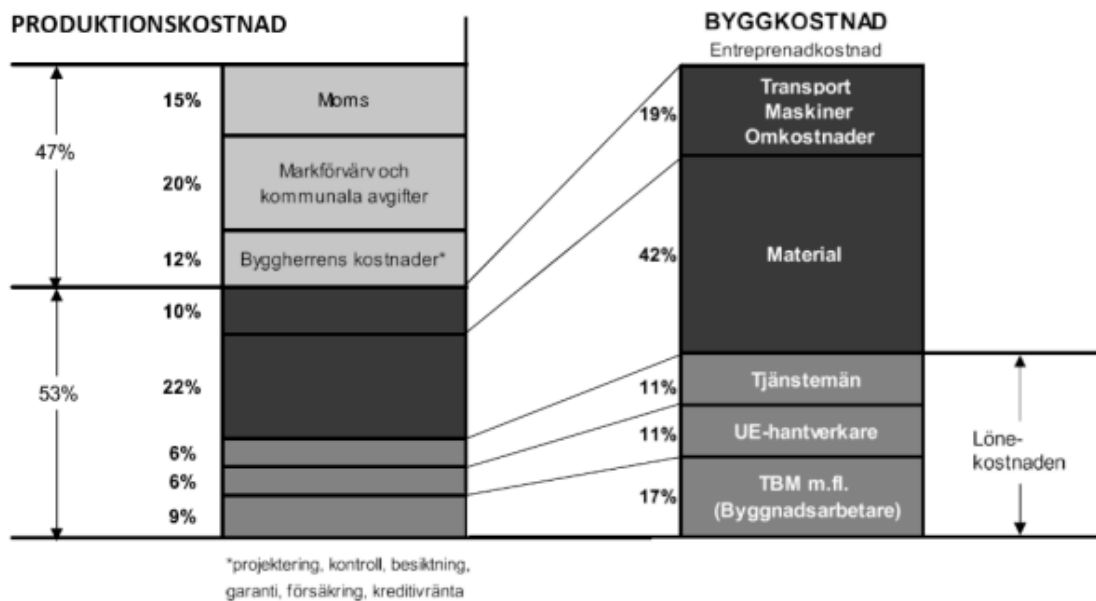
Projekt finansieras oftast via kapitalmarknaden eller eget kapital, som i sin tur påverkas av konjunkturläge (Konkurrensverket, 2018; SOU 2015:105). Redan före produktionsstart behöver bostadsutvecklare sälja bostäder på förhandsavtal och kan därefter ansöka om byggnadskreditiv från banker. Banker sätter krav på andel sålda bostäder före byggstart för att minska risken att projektet blir olönsamt, andelen varierar beroende på aktörens kreditvärdighet men är vanligtvis mellan 50–80 %. Bankernas krav på tecknade förhandavtal är generellt sett högre för mindre bolag. Dessutom behöver mindre bolag bidra med en större andel eget kapital för att bli beviljade lån. Merparten av bankernas utlåning sker till större bostadsutvecklare, de mindre bolagen har generellt byggnadskreditiv på lägre belopp då deras projekt till antal och storlek är mindre. Hushåll i nuvarande marknadsläge är avvaktande med att teckna förhandavtal vilket lett till svårigheter hos mindre bolag (Sveriges Riksbank, 2018).

Konkurrensverkets utredning nämner att nyetablerade aktörer ofta är särskilt beroende av kommunala markanvisningar då de inte har samma förutsättningar som stora, väletablerade aktörer. Stora aktörer har ofta en markportfölj med ett jämnt kapacitetsutnyttjande, där de själva äger mark och utvecklar den när de har möjlighet. Vidare nämns att markanvisningsförfarandet behöver ha en spridning, en stor andel direktanvisningar är problematiskt ur en konkurrenssynpunkt, oftare är det större byggaktörer som har möjlighet att få direktanvisning. Jämförelseförfaranden och tävlingar anses oftare som mer rättvisa förfaranden. Tävlingar kan även leda till nyskapande förslag och utmana byggaktörer. Utförs en tävling efter antagen detaljplan är det ofta priset som avgör vem som får bygga (Konkurrensverket, 2018).

Produktutveckling och effektivisering hos byggande aktörer är till fördel för konkurrensen, men 2015 rapporterades det att nya aktörer på marknaden ofta kom in med samma nivå och effektivitet som befintliga aktörer redan hade, utan vidare process eller produktionseffektivisering i byggandet. Detta innebär att konkurrensen hämmas. Vidare menas att de innovativaste lösningarna oftast kom från den kommunala markanvisningsprocessen där särkrav skulle uppfyllas. Däremot har sådana lösningar svårt att sprida sig och kommersialiseras på en större marknad (Konkurrensverket, 2018).

2.3.1 Bygg- och produktionskostnader

Bostadsbyggande innebär flera led av aktörer och leverantörer, vilket i sin tur påverkar varandra och konkurrensen. Något som konkurrensverket trycker på i sina utredningar är bygg- och produktionskostnader, och att konkurrensen redan i byggmaterialsbranschen påverkar vilka aktörer som i slutändan har möjlighet att bostadsutveckla. Produktionskostnaderna för ett projekt redovisas i figur 6, material står vanligtvis för 42 procent av den totala byggkostnaden (Konkurrensverket, 2018).



Figur 6: Produktion och byggkostnader för ett byggprojekt (Konkurrensverket, 2018).

Konkurrensverkets rapport från 2018 nämner risker som att dålig pristransparens på byggmaterial tyder på konkurrensproblem i byggmaterialektorn och inlåsnings effekter för byggaktörer. Är det dålig konkurrens på byggmaterial blir det i slutändan dyrare att bygga, vilket dels kan leda till att nyare aktörer som inte är lika kapitalstarka som väletablerade aktörer får en högre inträdeströskel. Det kan också bli svårare att göra vinst på affärer vid anbudsdrivna markanvisningar när byggmaterialen är dyra (Konkurrensverket, 2018).

Byggmaterials marknaden ser olika ut beroende på aktör eftersom de som köpare har olika förutsättningar för att pressa kostnaderna. En mindre aktör som köper material från grossister eller byggvaruhus kan drabbas av inlåsnings effekter till följd av rabattsystem och bonusar. Dessa system minskar pristransparensen och hämmar möjligheter till prisjämförelser vilket i det långa loppet leder till höga byggkostnader (Konkurrensverket, 2018).

Byggmaterialkostnader påverkas av det rådande konjunktur- och kostnadsläget, vid lågkonjunktur, höga räntor och ökade råvarupriset sker prisökningar på byggmaterial (Konkurrensverket, 2021). Detta leder till att byggaktörer blir återhållsamma med att påbörja nya projekt, Exempelvis påbörjades cirka 1400 bostäder i Göteborg under 2024, vilket är det lägsta sedan 2009 (Göteborgs Stad, 2024).

Standardiserad tomtindelning skulle kunna leda till standardiserade mått på vissa byggmaterial (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Enligt konkurrensverkets utredning kan standardisering i byggmaterialektorn utveckla konkurrensen och sänka materialkostnaderna. För att standardisering på byggmaterial ska fungera krävs dock en vidare spridning både nationellt och internationellt för att bli lyckat. Är inte standarden väl etablerad finns risk att konkurrensen blir det motsatta, med fåtal aktörer som förstår sig på och kan erbjuda den standardiserade produkten (Konkurrensverket, 2018). Byggaktören BoKlok använder standardiserade element i deras byggprojekt och menar att de genom standardiserade metoder kan sänka kostnaderna och försäljningspriset på bostäderna, även för flerbostadshus (BoKlok, u.å).

Vissa aktörer har sett standarder som en positiv effekt på produktiviteten i byggprocessen. Samtidigt kan stora antal standarder och regelverk missgynna mindre leverantörer, eftersom helheten kan vara svår att överblicka samt kostsamma att utveckla och tillämpa. Även krav från myndigheter och certifieringar samt märkning kan begränsa leverantörer och minska konkurrensen i byggmaterialektorn vilket leder till ökade priser (Konkurrensverket, 2018).

2.3.2 Konkurrensen i Göteborg

Göteborg stad ska enligt näringslivsstrategiskt program främja näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt. Detta innebär bland annat att staden ska skapa goda förutsättningar för företagande för flera typer av företag, små som medelstora ska kunna växa. Det finns även en strategi för markberedskap och fysisk planering där förutsättningar för fastighetsmarknadens aktörer ska ges för att dessa ska kunna utveckla bland annat lokaler för näringslivets behov (Göteborgs Stad, 2018).

Konkurrensen på marknaden i Göteborg idag upplevs av staden själva till viss del som oligopolistisk, där stora aktörer är de som främst utvecklar staden (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Enligt Josefson m.fl. (2020) i budget för 2021 är den höga slutpriskostnaden för bostäder en följd av bristande konkurrens i byggbranschen. Dock har även höga byggkostnader samt långa och resurskrävande detaljplane- och markanvisningsprocesser lett till en situation där vinstdrivande företag behöver höja priserna för slutkunden (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Augustsson menar i sin motion att standardiserad tomtindelning kan säkerställa hög konkurrens och hög variation i utförande då möjlighet finns att reglera andelen tilldelade markanvisningarna till en enskild aktör (Motion SLK-2023-00898).

Detaljplaneprocessen i Göteborg är dubbelt så dyr gentemot Stockholm och Malmö enligt Västsvenska handelskammaren (2017). Detta påverkar i sin tur vilka aktörer som har möjlighet att delta i processen (Granström & Vestin, 2016). Stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborg menar att markanvisning eller markförsäljning efter antagen detaljplan snabbare kan tillgodose bostadsbehovet och minska byggaktörernas ekonomiska risker. Detta då kommunen kan avvakta med betalning för mark, plan- och anslutningsavgifter till ett senare skede, vilket i sin tur underlättar mindre byggaktörer eller aktörer med svagare ekonomiska resurser, att få beviljat byggnadskreditiv med den aktuella byggrätten som säkerhet (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

Bröchner (2020) lyfter i sin rapport de särkrav som ställs i Göteborgs Stad och aktörernas kritik mot dessa. De speciallösningar som Göteborgs Stad kräver leder till att bra och kvalitetssäkrade lösningar i resten av landet inte går att använda. Hanteringen av kraven uppfattas även som administrativt krävande för både kommun och aktör.

2.4 Samverkan

Detta avsnitt presenterar den samverkan och samordning som krävs för att ett projekt ska bli verklighet. Bostadsbyggande påverkas av många olika intressenter, både interna som externa. Ju fler som deltar i ett projekt desto mer komplicerat kan samordning och samverkan mellan olika intressenter bli. Vid standardiserad tomtindelning kan fler byggaktörer tilldelas mark vilket ställer ökat krav på samverkan och samordning.

Ett fastighetsutvecklingsprojekt som genomförs med markanvisning innebär samordning mellan intressenter såsom kommun, byggherre, andra markägare i området, grannar, allmänheten, leverantörer med mera. Ett område där fler byggaktörer ska exploatera olika fastigheter innebär även ökad samordning med andra byggaktörer. Detta påverkas också av den tidsmässiga aspekten av när en aktör eller intressent involveras. Beroende på projekt förutsätts dessutom olika typer av samverkan och samordning (Boverket, 2022).

Flertalet olika samverkansorganisationer är både prövade och studerade, koncept som exempelvis partnering och konsortium har använts i stads- och fastighetsutveckling i Göteborg tidigare. Partnering innebär en samverkansform mellan exempelvis en byggherre och entreprenör (Byggpartner, u.å). Konsortium innebär att två eller fler företag samverkar tillfälligt mot ett gemensamt mål, företagen kan vara exempelvis två eller fler byggaktörer (Fortnox, u.å). Ett exempel där konsortium använts är Masthuggskajen, där Älvstranden Utveckling, som ägs av Göteborgs Stad, tillsammans med flertalet byggaktörer gått ihop i ett konsortium för att gemensamt utveckla och bygga Masthuggskajen. Älvstranden utveckling står för samordning och koordinering mellan byggaktörerna och kommunens förvaltningar (Masthuggskajen, u.å).

Vid byggnation kan även platsanpassad samverkan krävas. Det område en byggnad eller annat projekt ska uppföras i påverkas stort av byggarbetsplatsen. De lagar, regler och bestämmelser som finns kring en byggarbetsplats ställer krav på bland annat tillgänglighet, bullernivåer och påverkan på omkringliggande fastigheter. Ahlgren och Nilsson (2024) genomförde en fallstudie på station Haga i projekt Västlänken och dess påverkan på Rosenlundsområdet där problematiken kring en pågående byggarbetsplats i stadsmiljö lyfts. Bland annat framkom minskad känsla av trygghet och minskat besöksunderlag till lokala näringsidkare till följd av barriärer från byggarbetsplatsen. Rapporten lyfter även problematik med uthyrning av lokaler i områden med pågående byggprojekt, därför krävs vidare samverkan med intressenter såsom grannar och näringsidkare såväl som andra byggaktörer vid byggnation.

Samverkan innebär även en del risker och utmaningar. Vanliga problem vid samverkan är differentierade organisationsstrukturer, ensidig kommunikation, bristande engagemang hos någon aktör, dolda agendor, maktkamper och bristande ansvarstagande. För att undvika dessa utmaningar krävs vidare förståelse för projektet och de inblandade aktörerna där öppen dialog, ärlighet och erfarenhetsutbyte främjas (Boverket, u.å). I områden där många aktörer samverkar ökar även behovet av tillfällig organisering som kan underlätta kommunikation (Ahlgren & Nilsson, 2024).

2.5 Moderna exempel liknande standardiserad tomtindelning

Följande avsnitt presenterar ett antal exempel på småskalig tomtindelning eller stadsplanering som överensstämmer med intentionerna i motionen. Samtliga exempel är hämtade från både svenska och europeiska städer, inklusive referens från Göteborg där den arkitektoniska utformningen illustrerar de uttryck som kan uppstå vid standardiserad tomtindelning.

2.5.1 Tübingen, Tyskland

Tysklands bostadsproduktion skiljer sig från Sveriges då mindre aktörer har en betydligt större marknadsandel. Enligt en tysk studie fanns det den 1 juni 2017 drygt 75 000 företag verksamma i byggbranschen i Tyskland. Endast 0,3 % av dessa företag hade fler än 200

anställda. Tyskland är likt Sverige i behov av fler bostäder, men Tyskland har stor brist på byggbar mark (Konkurrensverket, 2018).

Tübingen har cirka 90 000 invånare (Nationalencyklopedin, u.å), och har sedan mitten av 1980-talet arbetat med småskalig fastighetsindelning. Tomterna är vanligtvis mellan 10 till 20 meter breda längs gatan, se figur 7. Stadens utvecklingsstrategi fokuserar på småskalig urban mångfald, som ett sätt att möta både en snabb befolkningstillväxt och stigande bostadspriser. I stället för att exploatera grönområden har Tübingen valt att förtäta och utveckla redan bebyggda eller underutnyttjade områden (Cord Soehlke, 2019). Kommunen säljer planlagd mark till fasta priser i stället för till högsta bud, tilldelningen av tomter sker i stället utifrån anbudens kvalitet, där projekten behöver bidra till området som helhet (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).



Figur 7: Tomtindelning i Tübingen, streckad linje visar tomtens gräns (Cord Soehlke, 2019).

Detta arbetssätt har lett till att cirka hälften av alla nybyggnadsprojekt i staden idag genomförs av byggemskaper. Eftersom byggemskaper ofta saknar vinstintresse har boendekostnaderna i genomsnitt blivit 20 % lägre än i kommersiella projekt. Mindre aktörer som byggemskaper har ofta ett incitament att bygga med hög kvalitet eftersom de själva ska förvalta och bo i det som byggs (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Bankerna i Tyskland är ofta mer välvilliga att ge ut lån till byggemskaper i jämförelse med

kommersiella projekt. De har särskilda lånevillkor och kreditprodukter för att underlätta och minska riskerna för byggemenskaper (Wessel & Hedström, 2016).

Sedan 1990-talet har Tübingens stadsutveckling fokuserat på att omvandla tidigare militärt använda områden, så kallade konversionsområden. Kommunens godkända riktlinjer för stadsutveckling från 2003 lyfter särskilt fram den sociala hållbarheten, samt förtätning och utveckling inom den befintliga stadsstrukturen. Däremot har kostnader för specifika markförhållanden mellan tomterna lett till intressekonflikter och krav på kompromisser i genomförandet. Projektet Alte Weberei nära floden Neckar, visade sig vara ett svårt område att bygga på. Fokuset på social hållbarhet och prisvärda bostäder försumades till förmån för utrymmesbesparing, sanering och översvämningsskyddsåtgärder. Att använda små tomter och en mångfald av aktörer har därför visat sig vara tidskrävande i flera fall, men har samtidigt medfört en stor social och urban nytta till staden (Grove & Freytag, 2019)

2.5.2 Fyrklövern, Upplands Väsby

Under 2020 utfärdades en markanvisningstävling i Upplands Väsby för tre kvarter inom ett område med blandad 1970-talsbebyggelse. Tävlingen ställde krav på att den nya bebyggelsen skulle utformas enligt stilförlagor från perioden 1880 till 1930. Bland de inkomna förslagen var fasaderna i 20-talsklassicism, nationalromantik eller en blandning i stilar inom samma kvarter, se figur 8. I tävlingsprogrammet fanns alltså inga kvalitetskrav för lägenheterna, krav på upplåtelse eller krav på hållbarhetslösningar. Tävlingen byggde helt och hållet på önskemål från invånarna. Både politiker och sakkunniga har uttryckt kritik mot markanvisningstävlingen. Att tävlingen enbart fokuserade på exteriör gestaltning uppfattas som en allvarlig brist i ett planeringsammanhang då helhetsupplevelsen inte tas i beaktning. Arkitekturhistorikern Magnus Rönn beskriver upplägget som ovanligt strikt och menar att den begränsar den arkitektoniska friheten (Arkitekten, 2021).



Figur 8: Ett av de vinnande förslagen i markanvisningstävlingen med uppdelade fasade för att ge ett intryck av flera mindre huskroppar (Upplands Väsby, 2024)

Detaljplanen omfattar tre kvarter och möjliggör uppförandet av cirka 270 bostäder. Planförslaget var ute på samråd mellan den 3 februari och 17 mars 2021, följt av en granskningsperiod under hösten 2022. Behovet av ytterligare utredningar har dock fördröjt processen, vilket lett till en senarelagd tidplan. Det slutliga antagandet av detaljplanen beräknas ske under fjärde kvartalet 2025 (Upplands Väsby, 2025).

2.5.3 Rosendal, Uppsala

När Uppsala kommun planerade stadsdelen Rosendal var ambitionen att skapa en traditionell kvartersstruktur med flera mindre tomter, liknande standardiserad tomtindelning. Målet var att åstadkomma ett tätare gatunät som underlättar kvartersbebyggelse. Bostadshusen föreslogs placeras i kvarter med räta vinklar, där byggnaderna huvudsakligen ligger utmed gatan. I samband med genomförandet kan det därför bli nödvändigt att underindela marken i tomtmark respektive kvartersgator, se figur 9 (2000/20084-1)

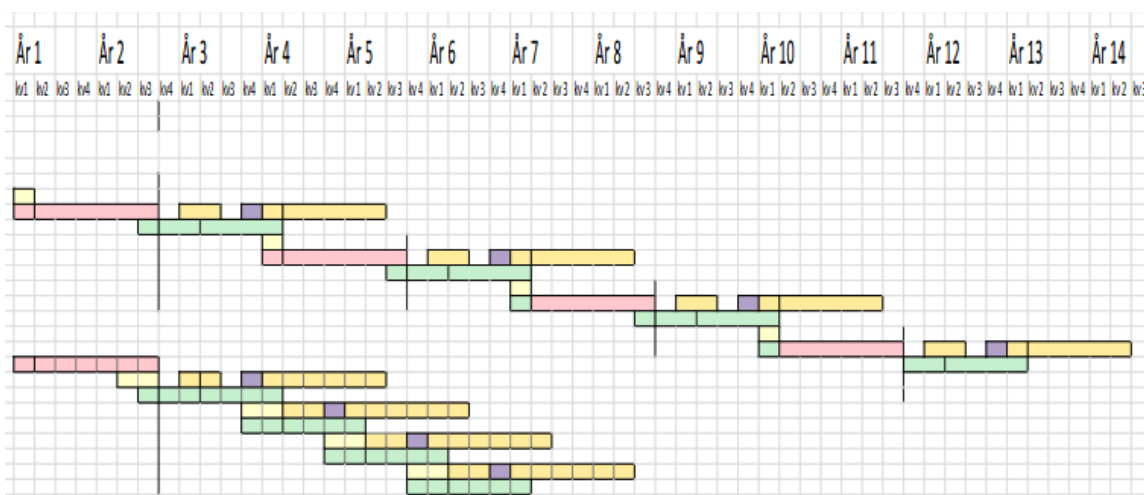


Figur 9: Illustration över hur Rosendalsfältet skulle kunna bebyggas (PLA 2012-020172)

Detaljplanearbetet för Rosendal utgick från ett program som godkändes år 2000, totalt möjliggör den 3500 bostäder. En första detaljplan vann laga kraft 2007, men de byggrätter den medgav utnyttjades i stort sett inte, bortsett från vissa ungdomsbostäder. En anledning

var att planen från 2007 inte reglerade allmänna gator i den omfattning som krävdes för att bebygga kvartersmarken (PLA 2012-020172). Denna typ av bebyggelse ställde nya krav på kommunens planeringsprocess. Uppsala kommun hade tidigare tillämpat en sekventiell planeringsmodell, en linjär metod där planeringen sker i stegvisa faser. Det visade sig att detta arbetssätt medförde flera utmaningar. Hela processen riskerade att bli utdragen, oförutsägbar och känslig för överklaganden. För byggherrarna innebar detta långa ledtider och hög osäkerhet, vilket tvingade dem att använda större ekonomiska marginaler, något som i slutändan riskerar att göra projekten dyrare (Kant & Adler, 2024).

Kommunen förslog att i stället använda en mer integrerad planeringsprocess, där flera steg hanteras parallellt och i samverkan, se figur 10. Syftet var att effektivisera planeringen och minska osäkerheten. En ny detaljplan togs därför fram 2015 anpassad till de förändrade behoven. (PLA 2012-020172). Målet med den nya detaljplanen är att fortsatt skapa en tät stadsstruktur men som även främjar långsiktig hållbarhet.



Figur 10: Tidplanen under sekventiell planprocess (övre rad) och efter med en integrerad planprocess (nedre rad) i Uppsala. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

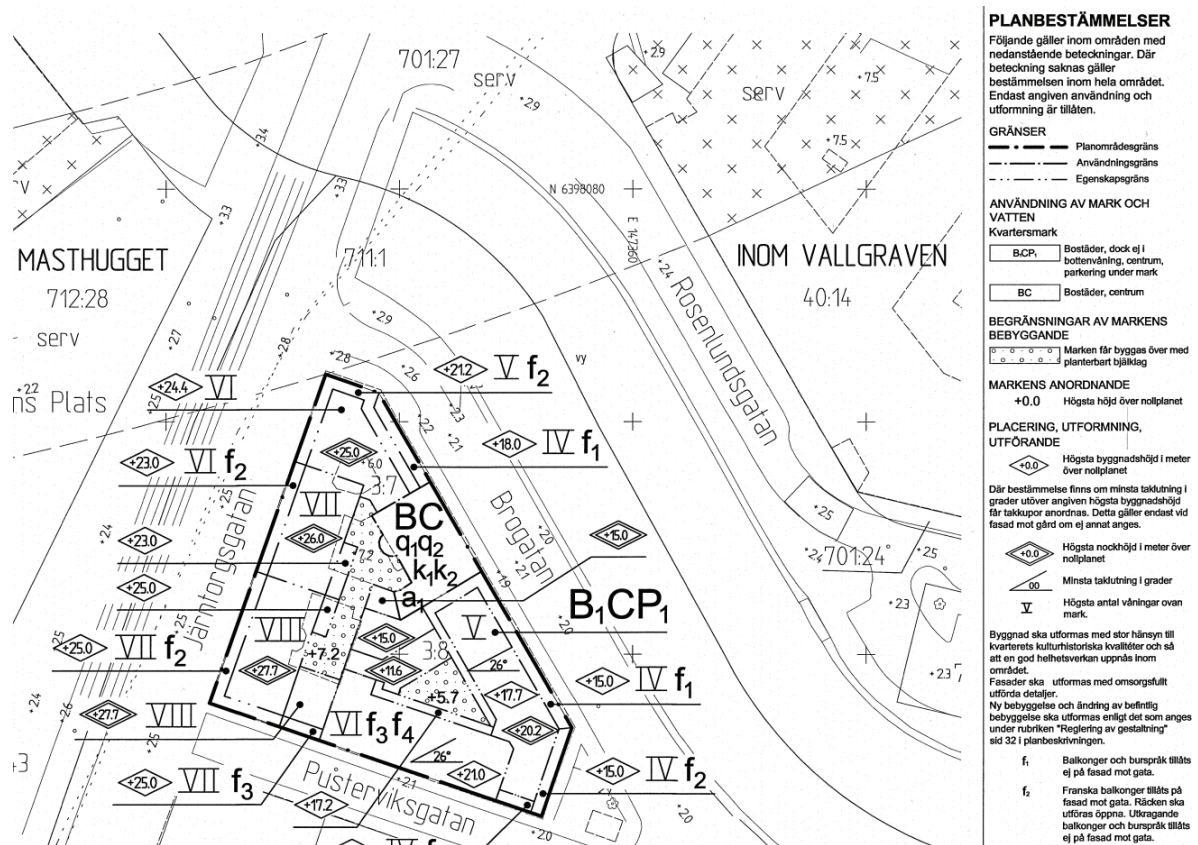
2.5.4 Röda bryggan, Göteborg

Projekt Röda bryggan, eller Brogatan x Järntorgsgatan, består av tre huskroppar i kvartersstruktur och efterliknar klassisk arkitektur, fast med modern tappning (Sverigehuset, u.å), som både motion och nuvarande mandats budget nämner. Ett viktigt krav som ställdes i detaljplanen för detta projekt innebar anpassning till kulturhistoriska värden, flera av de befintliga husen i kvarteret har ingått i bevarandeprogram samt varit riksintressen. Bebyggelsen efterliknar därför den kvartersbebyggelse med byggnadskroppar och fasader som tidigare funnits i kvarteret (2-5512, 2019). I figur 11 visas den tomtindelning som fanns från början och den fastighetsindelning som finns idag.



Figur 11: till vänster, tidigare tomtindelning i kvarteret röda bryggan (public domain) (Simon, 1888). Till höger, den fastighetsindelning som finns i kvarteret idag (Lantmäteriet, u.å).

Fastighet 3:10 och 3:9 i figur 11 var innan detaljplanen en och samma fastighet som ägdes av Gulins fastigheter och Sverige huset genom gemensamma företag. Det är markägaren som exploaterat och bebyggt marken efter den nya detaljplanens bestämmelser. Enligt Sverige huset tog planprocessen ca 11 år och byggstart skedde på hösten 2021, projektet vann ”årets bygge” 2024 (Sverige huset, u.å). Figur 12 visar de tre byggnadskropparnas separering i detaljplan och figur 13 visar de tre byggnadskropparnas fasader sett från Järntorgsgatan.



Figur 12: Detaljplanens bestämmelser, notera egenskapsgränsen som definierats för att separera byggnadskropparna, och hur de till viss del följer tidigare tomtindelning (2-5512, 2019).



Figur 13: Vy från Järntorgsgatan på fasaderna av de tre byggnadskropparna.

Gaturummet kring projekt Röda bryggan har tidigare präglats av upplevd otrygghet. Ambitionen med den nya bebyggelsen har bland annat varit att förbättra den sociala miljön genom fysisk omgestaltning och efterlevelse av konceptet blandstad (2-5512, 2019). Småskaliga bostadsprojekt, genom låg och varierad bebyggelse, kan öka de sociala värdena, särskilt i områden med tidigare otrygghet (Ceccato, 2018). Jane Jacobs (1961) har även nämnt vikten av så kallad naturlig övervakning och ”ögon på gatan” där boende och verksamheter bidrar till att övervaka det offentliga gaturummet. Detta ökar den upplevda tryggheten i området och främjas av konceptet blandstad.

3. Metod

Studien har ett explorativt ramverk vilket innebär att syftet inte är att testa en färdig teori, utan att undersöka ett relativt outforskat ämnesområde och ge insikter och förståelse kring ämnet. Detta görs vanligtvis när det vetenskapliga underlaget är begränsat och det saknas väletablerade teorier att utgå ifrån. Ämnet standardiserad tomtindelning är inte outforskat, då det är en äldre stadsplaneringsprincip, men dagens byggaktörer och stadsplanering är inte anpassade efter denna princip och har inte använts i Göteborg på över 80 år. Vidare finns det endast ett fåtal exempel där liknande princip använts i nutid, vilket leder till att färdiga teorier inte är utvecklade (Patel & Davidson, 2019).

Arbetet inleddes med en omfattande litteraturgenomgång som utgör grunden för det teoretiska ramverket och den fortsatta analysen. I litteraturstudien har historiska dokument, stadsplaner, byggnadsordningar, lagar, regler och andra styrande dokument granskats och analyserats. Syftet med detta har varit att kartlägga hur markanvisningsprocessen har vuxit fram, förändrats över tid och hur den idag är integrerad Göteborgs stadsplanering. Genom att undersöka både äldre och aktuella styrmedel har trender, kontinuiteter och förändringar identifierats. Dessa har sedan legat till grund för att förstå dagens företagsklimat och vanliga strategier, samt gett förståelse hur styrande medel och marknaden påverkat varandra.

Vidare har vetenskapliga artiklar och forskningsrapporter inkluderats för att lyfta teman som rör markanvisningar, konkurrens inom byggsektorn och byggkostnader. Det saknas däremot studier för specifikt standardiserad tomtindelning, därför har andra studier använts för att förstå dagens markanvisningar, markanvisningsprocess och branschstruktur för att formulera en relevant och forskningsanknuten frågeställning. Artiklarna har valts utifrån relevans, vetenskaplig kvalitet samt deras koppling till studiens ämnesområde.

3.1 Urval

Urvalet i studien baseras på en kvantitativ kartläggning av samtliga tillgängliga markanvisningsdokument från Göteborgs Stad under perioden 2015–2024. Genom att samla in och sammanställa dessa dokument har samtliga aktörer som deltagit i markanvisningsprocessen i Göteborg under denna period identifierats. Antalet sökta markanvisningar och tilldelade markanvisningar har sammanställts för alla aktörer som återfunnits i markanvisningsdokumenten. Kartläggningen har använts som en överblick över aktörernas aktivitet i markanvisningsprocessen, vilket därefter legat till grund för urvalet av intervjupersoner. I de fall då flera aktörer har ansökt om markanvisningar gemensamt, har varje enskild aktör räknats som en separat sökande. Detta för att på ett korrekt sätt kunna bedöma varje enskilt företags aktivitetsnivå. Urvalet är målinriktat och inte slumpmässigt. Aktörer är valda baserat på kända attribut såsom antal ansökningar, tilldelningar, årsredovisningar, verksamhetsbeskrivningar och antal anställda. Denna urvalsstrategi har valts för att säkerställa att aktörerna är relevanta för studiens syfte.

Efter att aktörer som varit delaktiga i markanvisningsprocessen i Göteborg identifierats har företagets verksamhet och ändamål analyserats för att ta fram aktörer som har inriktning byggaktör. Bolagsregistreringen varierar och företag använder inte samma typer av definitioner i verksamhetsbeskrivningen, därav har även hemsidor och referensprojekt fått hjälpa till i bedömningen. För att klassas som en byggaktör ska verksamhetsbeskrivningen eller information om företaget innehålla termer som att utveckla, äga och/eller förvalta fast egendom samt förenlig verksamhet.

För att analysera och klassificera aktörernas storlek har två huvudsakliga kriterier använts. Kriterierna innefattar antalet anställda och omsättning, detta följer av den definition EU kommissionen fastställt som rekommendation (Europeiska kommissionen, 2003). Rapporten använder dock andra värden på parametrarna till skillnad från EU kommissionens rekommendation till följd av att skillnader mellan svenska marknadens storlek gentemot europeiska marknadens storlek totalt.

Antalet anställda innefattar heltidsanställda registrerade på företaget, inte konsultanställda. Kriteriet stärker bedömningen av företagets operativa kapacitet och möjliggör en bredare analys av skillnaderna mellan aktörerna. Det andra kriteriet är kopplat till ekonomiska förutsättningar där omsättningsdata från senast tillgängliga årsredovisning hämtats, de flesta från 2023. Omsättningen används även som en indikation på hur aktivt företaget varit under redovisat år.

Aktörerna delas in i liten aktör eller stor aktör enligt parametrarna i tabell 1. Denna definition följer i hela rapporten. Båda kriterierna behöver vara uppfyllda för att en aktör ska tilldelas en kategori. Siffrorna för omsättning är valda efter noggrann genomgång av årsredovisningar, där denna korrelation kunnat påvisas efter uppställning av aktörer.

Tabell 1: indelningskriteriernas parametrar för kategorierna liten aktör respektive stor aktör

	Antal anställda (st)	Omsättning (tkr)
Stor Aktör (A)	\geq (minst) 50	\geq (minst) 100 000
Liten aktör (B)	\leq (max) 20	\leq (max) 30 000

Anledningen till differenserna mellan max och minimum på stor respektive liten beror på att dessa företag kan klassas som mellanstora aktörer och är inte de typ av företag undersökningen är ute efter. Tydlig kategorisering och skillnader i relation till andra företag inom samma bransch ökar studiens möjligheter till replikering (Denscombe, 2018).

Efter tilldelad kategori har aktörer som passar in i kategoriseringarna kontaktats genom samtal och textmeddelanden, därefter har de fått tillgång till förberedande dokument såsom motion samt historiska och nutida referenser kring standardiserad tomtindelning. Även om fler aktörer har kontaktats, har inte alla valt att medverka. Det har uppmuntrats till att förberedande dokument ska läsas innan intervju, i de fall intervjupersonen inte läst förberedande dokument har tydligare genomgång av standardiserad tomtindelning skett vid intervjutillfället.

Respondenternas och företagens namn anonymiseras i rapporten, detta för att respondenterna ska kunna uttrycka sig öppet och ärligt, utan risk för att företagets affärsstrategier exponeras för utomstående aktörer eller konkurrenter.

3.2 Undersökningsdesign

Undersökningen utgår från en kvalitativ ansats med vissa inslag av kvantitativa data. Detta innebär att studien använder sig av en metodkombination där kvantitativa inslag används för att komplettera och nyansera den kvalitativa informationen. Sekvensen kan beskrivas som KVAL -> kvan där den kvantitativa data används för att ge den kvalitativa delen mätbara värden. Syftet med metodkombinationen är att möjliggöra en bredare förståelse av det som undersöks, samt att betrakta informationen ur flera perspektiv (Denscombe, 2018).

Datainsamlingen inför urvalet har varit kvantitativt, denna data används också för att i siffror påvisa hur markanvisningarna mellan 2015 till 2024 sett ut, vilket ger en förståelse av marknaden, konkurrensen och markanvisningarnas förutsättningar.

3.3 Undersökningsstrategi

Undersökningen genomförs som en jämförande flerfallstudie, vilket innebär att flera enskilda fall studeras parallellt för att identifiera skillnader och likheter. Ett fall definieras här som ett självständigt företag med tydliga och avgränsande egenskaper vilket beskrivits i avsnittet urval. Denna strategi har valts eftersom studien fokuserar på byggaktörers strategier i markanvisningssammanhang, varje företag i studien utgör därmed ett enskilt fall. Strategin gör det möjligt att studera flera fall på djupet och samtidigt analysera skillnader och likheter mellan dem. Även om företagen delar vissa gemensamma drag, att de kontinuerligt söker nya projekt, både i Göteborg och i andra kommuner skiljer sig aktörernas affärsfokus, strategier, organisatoriska förutsättningar och erfarenheter vilket leder till skillnader i synsättet. Det är dessa skillnader som motiverar en jämförande ansats (Denscombe, 2018).

3.4 Undersökningsmetod

Datainsamlingen har genomförts med hjälp av semistrukturerade intervjuer med nyckelpersoner från olika byggföretag. Intervjuunderlaget finns tillgängligt i bilaga A. Den semistrukturerade formen utgår från en förberedd lista med ämnen och frågor som ska besvaras. Samtidigt finns utrymme för flexibilitet. Intervjuaren kan anpassa ordningsföljden på frågorna, ställa följdfrågor och fördjupa sig i svar som bedöms vara särskilt relevanta. Till skillnad från strukturerade intervjuer, där respondenten erbjuds begränsade svarsalternativ, är svaren i en semistrukturerad intervju öppna för att den intervjuade ska få möjlighet att utveckla sina synpunkter, vilket leder till en mer nyanserad förståelse av forskningsämnet (Denscombe, 2018). Intervjuerna syftar till att fånga respondentens erfarenheter, uppfattningar och strategier i relation till deras deltagande i markanvisningsprocesser.

3.5 Analys

Analysen inleddes med att identifiera meningsbärande delar från intervjuerna, som fraser, meningar och stycken som är relevanta för studiens syfte och frågeställningar. Dessa utdrag har samlats i ett gemensamt dokument för att tydligare strukturera innehållet. Parallellt har preliminära reflektioner dokumenterats för att fånga insikter under arbetets gång.

Därefter har meningar som är relevanta för studiens syfte organiserats genom att liknande eller relaterande uttalanden grupperats under respektive tema kopplat till studiens frågeställningar, temana är markanvisningar idag och standardiserad tomtindelning. Analysen har genomförts både inom varje enskilt fall och mellan olika fall. För att genomföra den jämförande analysen har först de två företagen inom samma kategori, stora och små, analyserats tillsammans. Därefter har de stora och små aktörer ställts i relation till varandra, för att identifiera likheter, skillnader och mönster mellan olika typer av aktörer. Denna jämförelse gör det möjligt att urskilja både det unika och generella mönstret i materialet.

Därefter kontrolleras och fördjupas temana och respondenternas svar genom att återvända till ursprungsdatan och det transkriberade intervjumaterialet. På så sätt har temana förfinats

och säkerställs mot insamlade data, så att de är väl förankrade i det som faktiskt uttrycks av respondenterna.

Temat redovisas i resultatdelen med stöd av citat från intervjuerna. Citaten återges ordagrant men kompletteras vid behov av förtydliganden eller borttagande av fyllnadsord för att skapa tydlighet och sammanhang, samtidigt som deltagarnas anonymitet bevaras.

3.6 Kvalitetssäkring

Valet av metod har grundats på vad som bedömts vara mest ändamålsenligt för att besvara studiens syfte och forskningsfrågor. Metodkombinationen har därmed valts med hänsyn till de olika metodernas styrkor respektive begränsningar. Kvalitativa metoder är mindre lämpade för generalisering, medan kvantitativa metoder ibland kan ha svårt att fånga djup och kontext. Genom att kombinera kvalitativa och kvantitativa metoder möjliggörs jämförelse av insamlad data, vilket innebär att resultaten kan kontrolleras och bekräfta fyndens giltighet (Denscombe, 2018). Det är dock inte givet att resultaten från ansatserna har bekräftat varandra, av det skälet har valet av metodansats förankrats teoretiskt.

3.6.1 Validitet, tillförlitlighet och generaliserbarhet

Validiteten och tillförlitlighet har säkerställts genom att samtliga intervjuer har spelats in och transkriberats ordagrant, kombinerat med mindre skriftliga anteckningar under intervjun. Den första transkriberingen har genomförts med hjälp av Chalmers AI-verktyg, vilket underlättat bearbetning av det insamlade materialet. För att undvika eventuella fel har resultatet från Chalmers AI-verktyg transkriberats manuellt av författarna ännu en gång i efterhand. Som ett sätt att stärka tillförlitligheten i insamlade data har delar av det insamlade materialet återkopplats till deltagarna för att deras utsagor har tolkats korrekt. Där det har varit möjligt har även viss dokumentation eller skriftligt underlag från aktörerna använts för att komplettera och stödja intervjuvaren.

De inledande frågorna i intervjun har aktören själv fått kategorisera sig och sin position på marknaden för att säkerställa att den kvantitativa insamlingen och kategoriseringen stämmer överens med aktörens egen uppfattning. Detta för att ytterligare öka tillförlitligheten i kategoriseringen.

För att säkerställa att intervjufrågorna är tydliga, relevanta och inte leder till missförstånd genomfördes en pilotintervju med en extern respondent. Pilotintervjun användes för att testa frågornas formulering och dess potentiella tolkningsmöjligheter. För att minska risken för feltolkningar under intervjuerna uppmuntrades klagörande direkt under samtalet, genom att aktivt följa upp otydliga svar och ge respondenten möjlighet att förtydliga sina resonemang.

Genom att analysera flera fall från respektive kategori ges möjlighet att identifiera mönster och variationer mellan olika typer av aktörer i samma kategori. Detta tillvägagångssätt kombinerar fördelen med en djupgående flerfallstudie med möjligheten att göra jämförelser på resultatet mellan olika kontexter. Syftet är inte att generalisera resultatet till hela bygg- och fastighetsbranschen eller till respektive kategori, utan att utveckla förståelse för hur vissa strategier kan se ut under specifika förutsättningar. Resultatet från studien bedöms därmed kunna vara överförbara till liknande situationer, snarare än direkt generaliserbara. Överförbarhet är den logiska grunden för att generalisera i kvalitativ forskning, där det handlar om i vilken utsträckning de som tar del av fynden kan dra slutsatser som en tillämpningsbara i andra kontexter (Denscombe, 2018). Fokus ligger på att bidra till en

teoribildning inom området, genom att formulera möjliga förklaringar till varför och hur byggaktörer agerar vid, och reagerar på, standardiserad tomtindelning.

Klassificeringen av respondenterna speglar nuläget, när rapporten publiceras. Företagens storlek och position på marknaden kan förändras över tid, små aktörer kan växa och stora aktörer kan tappa marknadsandelar. Klassificeringen används därför som ett analytiskt verktyg snarare än en permanent etikett på företagen. Studien fokuserar på aktörer verksamma i Göteborg. Detta eftersom markanvisningsprocessen i Göteborg skiljer sig från andra kommuner vad gäller kriterier, struktur och genomförande. Genom att avgränsa urvalet geografiskt säkerställs att resultatet är relevant för den specifika kontext som undersöks, vilket i sin tur utgör en grund för att diskutera överförbarhet snarare än generalisering.

3.6.2 Reflektion kring metod

Användningen av semistrukturerade intervjuer har möjliggjort flexibilitet och förtydliganden i genomförandet, men flexibiliteten har även lett till vissa skillnader i intervjuunderlaget. Ett exempel är att vissa frågor har formulerats något olika till respektive respondent. Även om innebörden i frågorna har bevarats, har behovet av förtydliganden ibland lett till omformuleringar för att anpassa sig till respondentens förståelse eller tidigare svar. För att minska denna typ av variation genomfördes en pilotintervju i syfte att testa intervjuunderlaget. Pilotintervjun hjälpte till att identifiera och justera otydliga formuleringar i förväg. Trots detta fanns ett visst behov av anpassningar under intervjuerna. Det är viktigt att vara medveten om flexibiliteten och jämförbarheten vid analysen av materialet.

Totalt har fem intervjuer genomförts, där två intervjuer var med olika respondenter från samma företag. Det företag där två respondenter förekom utfördes ena på plats och den andra på distans. Resterande intervjuer har skett via fysiska möten, främst hos respondentens företag bortsett från en respondent där annan fysisk plats användes. Detta kan medföra att förutsättningarna upplevs olika för respondenterna. Där intervjuerna skett på respondentens arbetsplats eller via digitalt möte kan mer avslappnad stämning och trygghet hos respondent upplevts då de befunnit sig på en bekant och familjär plats. Medvetenhet om den så kallade intervjuareffekten, det vill säga hur intervjuarens närvaro och beteende kan påverka respondenten, har hanterats genom att hålla en neutral hållning under intervjun och undvika favorisering eller stödjande av ett förslag framför de andra (Denscombe, 2018).

Även om intervjufrågorna utformats för att fånga respondenternas perspektiv utifrån företagets synsätt, finns en risk att personliga åsikter och inställningar påverkat svaren. Detta är särskilt tydligt i fallet med företag A1, där respondenten var en före detta anställd som numera verkar som extern konsult. Detta kan innebära en viss distans till företagets aktuella strategier och interna processer, vilket kan ha påverkat svarens representativitet för företaget. För företag A2 genomfördes två separata intervjuer med två olika personer vid olika tillfälle. Detta val motiverades av företagets storlek och breda organisationsstruktur, där flera avdelningar var relevanta. Eftersom respondenterna representerade olika delar av organisationen, framkom viss variation i deras svar. Dessa skillnader kan delvis förklaras av personliga åsikter eller avdelningsspecifika perspektiv.

Den mänskliga faktorn av tolkningar och bedömningar har varit nödvändig i situationer där underlaget saknat enhetlig standard i formulering. Till exempel har uppgifter om

bolagsregistrering och verksamhetsbeskrivningar inte varit enhetliga, vilket medfört att egna tolkningar och slutsatser har fått avgöra huruvida en aktör ska klassificeras som en byggaktör eller inte. Detta kan i sin tur ha påverkat kvantitativa data och resultat.

Markanvisningsdokumenten har samma problematik och skiljer åt sig i både utseende och språkbruk. Denna variation har krävt tolkning av materialet, där identifikation av relevanta uppgifter utgått från en helhetsbedömning, vilket innebär att resultatet till viss del består av individuella tolkningar.

Mänskliga faktorer kan också ha påverkat den numeriska data. För att minimera sådana fel har siffor kopplat till organisationerna granskats minst tre gånger, och markanvisningsdokumenten har lästs igenom vid fem separata tillfällen för att konsekvent hantera data.

För att minska subjektiva tolkningar har analysen av intervjumaterialet först granskats individuellt. Detta arbets sätt valdes för att undvika ömsesidig påverkan i de initiala tolkningarna. Därefter har resultaten diskuterats gemensamt, jämförts och analyserats i syfte att identifiera gemensamma teman och dra relevanta slutsatser. Genom att jämföra och diskutera resultat mellan två forskare blir tolkningarna mer konsekventa och risken att missa viktiga aspekter minskar (Denscombe, 2018).

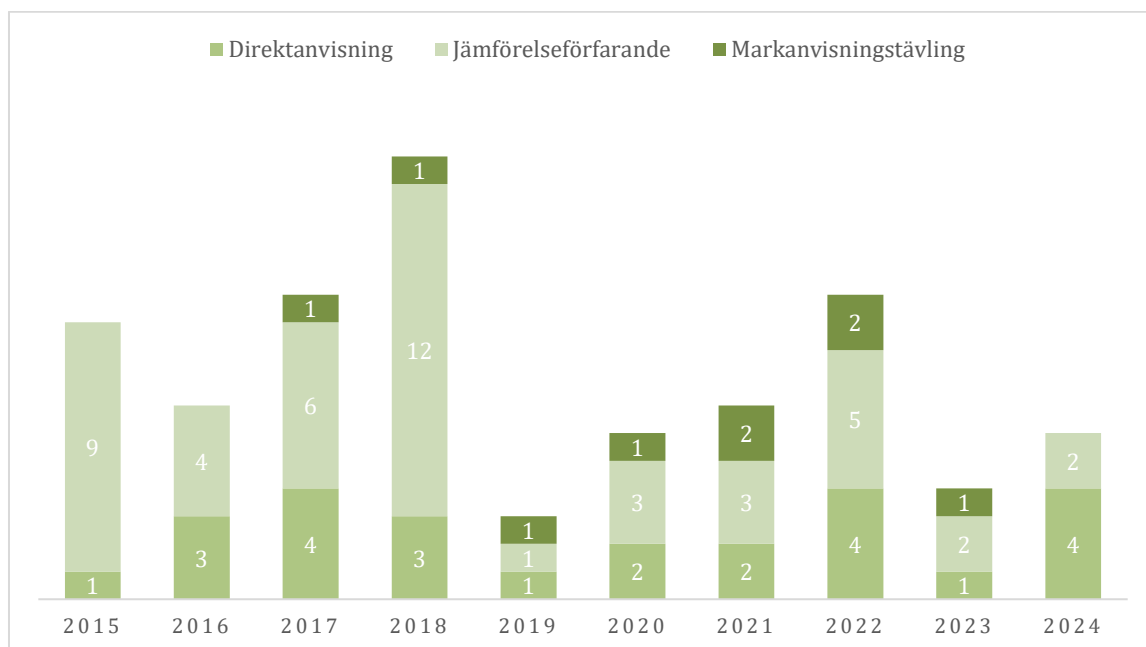
Genom att vara två författare kan även eventuell bias enklare kontrolleras, eftersom studien genomförs med en kvalitativ ansats kan resultatet påverkas av forskarens egna erfarenheter och tolkningar av data. En andra författare kan bidra med alternativa tolkningar och uppmärksamma vinklar som annars kunde förbisetts. Samtidigt kan två författare innebära utmaningar i att upprätthålla enhetlighet genom rapporten. Detta undviks genom att göra flera genomgångar tillsammans av rapporten (Denscombe, 2018).

4. Resultat och diskussion

I detta kapitel presenteras studiens resultat. Inledningsvis presenteras den kvantitativa data som framtagits genom analys av markanvisningar som genomförts i Göteborg. Därefter presenteras den kvalitativa data från intervjuerna genom att besvara forskningsfrågorna utifrån tematisk indelning. Intervjuunderlaget återfinns i bilaga A.

4.1 Kvantitativ analys av markanvisningar som utförts i Göteborg

Tilldelning och utfärdandet av markanvisningar för bostadsändamål i Göteborg har varierat under perioden 2015–2024. Enligt de tillgängliga markanvisningarna från Göteborg Stad och markanvisning.se har antalet utfärdade markanvisningar minskat under de senaste sex åren. Fram till och med 2019 var det i snitt 11 markanvisningar per år, medan det mellan åren 2019–2024 har varit i snitt sex markanvisningar per år. 2022 är en utstickare i detta intervall vilket skulle kunna bero på att budget för 2021 hade mål om att utfärda fler markanvisningar (Josefson m.fl., 2020). I figur 14 presenteras markanvisningsförfarande samt antalet markanvisningar per år.



Figur 14: Markanvisningarnas fördelning per år. Sammanställning av genomgångna dokument. Markreservationer som utmynnat i markanvisning är medräknade, markreservationer som inte utmynnat i markanvisning är inte medräknade. Diagrammet baseras på data som återfinns i bilaga B.

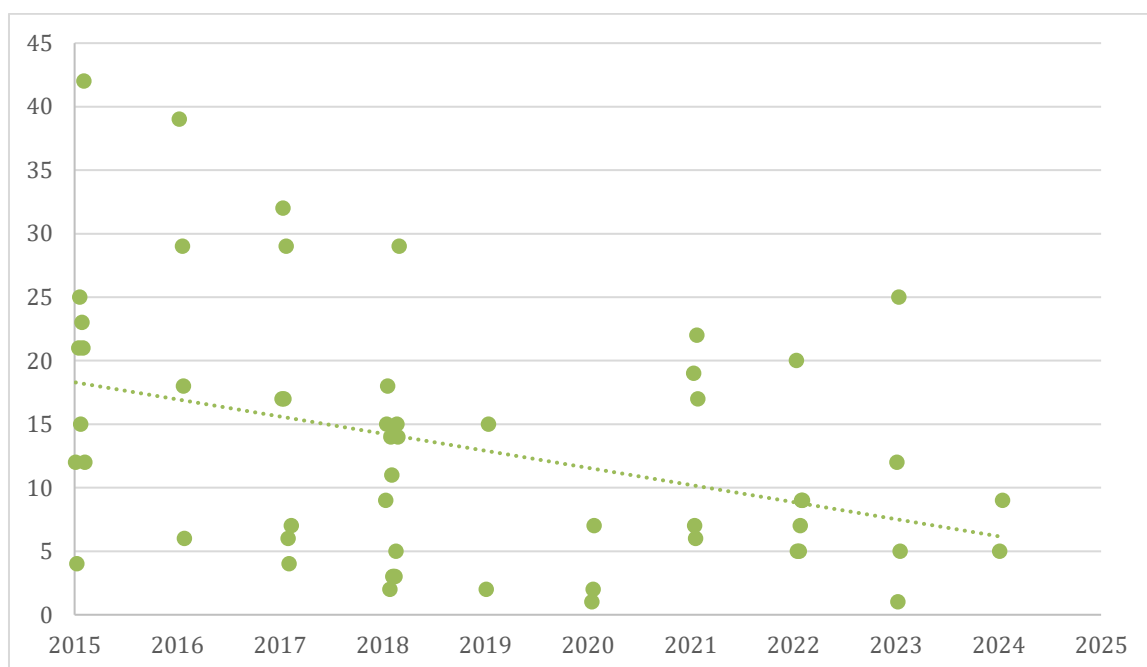
En bidragande orsak till antalet minskade markanvisningar kan vara det rådande konjunktur- och kostnadsläget. Enligt Boverket (2025d) har kommunernas vilja att utföra nya markanvisningar minskat till följd av konjunkturläget. Detta kan innebära att färre markanvisningar erbjuds från Göteborgs Stad för att undvika att anvisad mark förblir outnyttjad.

Att perioden 2015–2018 såg en högre andel markanvisningar kan även vara till följd av särskilda satsningar som exempelvis programmet BoStad2021. Programmet syftade till att öka andelen byggda bostäder inför Göteborgs jubileumssatsning utöver de vanligt planerade bostäderna (Göteborgs Stad, u.å-b). Därmed kan en högre andel mark

markanvisats för att uppnå målet, vilket i sin tur kan innebära att intervallet 2019–2024 varit mer representativt för vad som normalt markanvisats.

Antalet utfärdade markanvisningar under ett visst år kan även påverkas av tidigare års anvisningar. Den markanta skillnaden mellan 2018 och 2019 kan bero på att kommunens resurser läggs på vidare arbete med detaljplaner inom redan markanvisade områden. I stället för att tilldela nya markanvisningar, är det möjligt att kommunen prioriterar att driva befintliga projekt vidare (Statskontoret, 2012).

Antalet aktörer som sökt markanvisningar har minskat med åren, när direktanvisningar inte räknas med påvisas att även om det utförts färre markanvisningar på senare år, så är det även färre aktörer som sökt de annonserade markanvisningarna, se figur 15. Detta kan dels bero på konjunkturläget, men kan också bero på andra faktorer som exempelvis det geografiska läget på marken som anvisas eller särskilda krav som behöver uppfyllas. Att det är färre ansökningar per markanvisning kan också vara en anledning till att kommunen väljer att inte utfärda lika många markanvisningar.

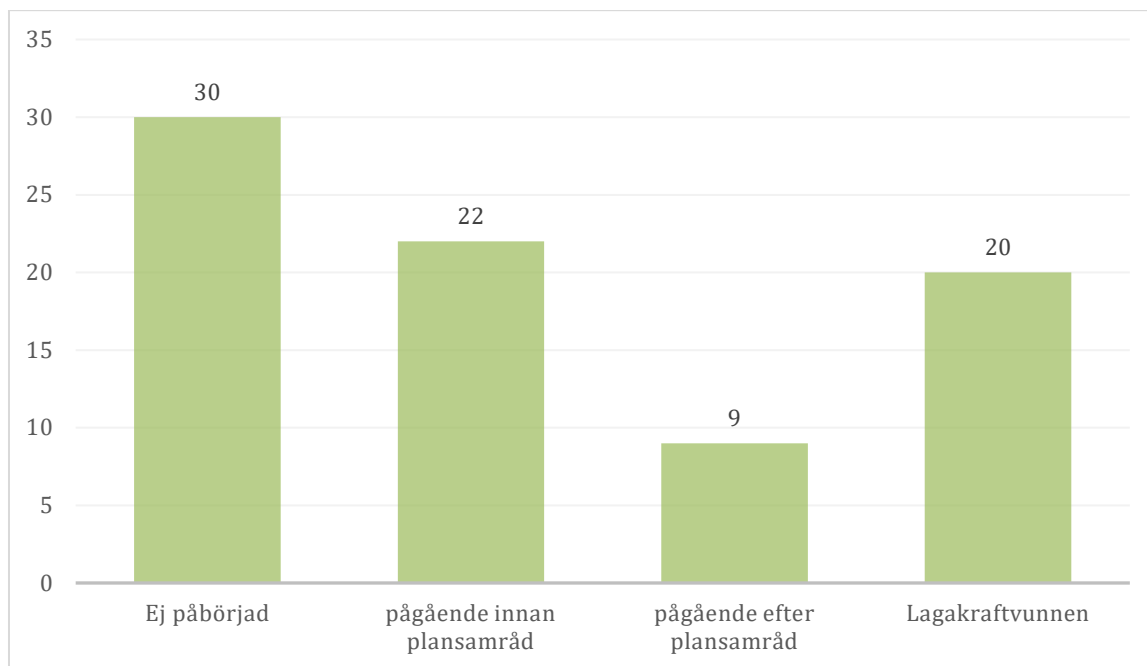


Figur 15: Antalet sökande per anvisning i spridningsdiagram, inte medräknat direktanvisningar eller markreservationer som inte utmynnat i markanvisning. Trendlinje visar på nedåtgående trend i antalet sökanden per anvisning. Diagrammet baseras på data som återfinns i bilaga B

Bygg- och bostadsmarknaden har de senaste åren påverkats negativt av stigande räntor, ökade byggmaterialkostnader och en allmän osäkerhet kring framtida efterfrågan på bostäder (Konkurrensverket, 2021). Dessa faktorer kan ha lett till att många byggaktörer blivit mer återhållsamma med att initiera nya projekt. När kostnaderna för material stiger, samtidigt som bankerna höjer räntorna blir det svårt att finansiera projekt och samtidigt uppnå lönsamhet. Denna situation påverkar särskilt privata byggherrar, byggemskaper och mindre aktörer som i hög grad är beroende av banklån för att finansiera sina projekt. Även större byggaktörer som finansierar projekt via kapitalmarknaden eller med eget kapital påverkas av ett ogynnsamt konjunkturläge (Konkurrensverket, 2018). Den

ekonomiska osäkerheten kan därmed påverka aktörernas benägenhet att delta i nya markanvisningar.

Eftersom kostnader och tidsåtgång för projekt kan relateras till detaljplaneprocessen visar figur 16 i vilken fas detaljplaneprocessen varit i när marken markanvisats. I Göteborg har det varit vanligast att utföra markanvisning innan lagakraftvunnen detaljplan. En ej påbörjad planprocess innebär att positivt planbesked kan finnas, men i vissa fall har det inte funnits, i vissa fall har detaljplanerna legat i startplan, i andra inte. Av totalt 81 markanvisningar har 20 markanvisningar skett efter lagakraftvunnen detaljplan.



Figur 16: I vilken detaljplanefas marken markanvisats vid. Markreservationer som utmynnats i markanvisning är medräknade, markreservationer som inte utmynnats i markanvisning är inte medräknade. Diagrammet baseras på data som återfinns i bilaga B

Processernas tidsåtgång kan enligt konkurrensverket förkortas om ett mer proaktivt planarbete med färdiga detaljplaner och byggrätter tas fram. Detta ger även möjlighet för både stora som små byggaktörer att delta i bostadsbyggandet (Konkurrensverket, 2018). Ett införande av standardiserad tomtindelning innebär att kommunen oftare markanvisar efter antagen detaljplan, när färdigställda byggrätter finns. Detta innebär bland annat att markytan är tydligt definierad redan i ansökan (Motion SLK-2023-00898). Detta kan leda till att fler aktörer har möjlighet att delta i markanvisningar. Dock har Göteborg stad i senaste bostadsmarknadsenkäten uppgett att det inte råder brist på detaljplanelagd mark, men ändå har andelen markanvisningar minskat på senare år.

Det är endast cirka en fjärdedel av markanvisningarna som utförts efter lagakraftvunnen detaljplan i Göteborg idag, vilket innebär att i majoriteten av markanvisningarna krävt tidigt deltagande av samtliga aktörer. Samtidigt är det dyrare att ta fram en detaljplan i Göteborg än i andra svenska städer. Dessa långa, kostsamma och utdragna processer kan i slutändan innebära att aktörer väljer att inte delta i markanvisningar (Konkurrensverket, 2018; Västsvenska handelskammaren, 2017).

Enligt budgeten för 2020 bör samtliga markanvisningar utföras efter antagen detaljplan (Josefson m.fl., 2019), vilket skulle kunna vara en förklaring till endast fyra utfärdade markanvisningar år 2020, när direktanvisningar inte räknas med. Eftersom budget kan se olika ut beroende på år och mandat, samt att detaljplaneprocessen kan vara långsam och spänna över en längre tid, behövs troligtvis ett mer proaktivt planarbete, samt att bestämmelsen är fastställd i flerårsplaner. Fördelaktigt hade troligtvis varit med en jämnare spridning på markanvisningarnas detaljplanefas och att tillåta olika aktörer att delta i olika skeden av processerna. Detta möjliggör för en aktör att sprida ut projektportföljen i tid (Konkurrensverket, 2018; Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

Av alla markanvisningar genomförda mellan 2015–2024 har endast 11 blivit färdigställda projekt, ytterligare 10st är delvis utförda eller närmar sig färdigställt. 60 markanvisningar har alltså inte färdigställts (Se bilaga B) vilket tydliggör att processen idag har långa ledtider, som både motion och mandatperioden 2018–2022 nämner (Josefson m.fl., 2018; Motion SLK-2023-00898). Detta kan delvis förklaras av att många markanvisningar tilldelas innan detaljplanen vunnit lagakraft, samt av andra externa faktorer. Utfallet påverkas även av när markanvisningen är utfärdad, eftersom senare markanvisningar inom tidsramen sannolikt inte är färdigställda ännu. Detta gäller särskilt om en detaljplan saknas eller om bygglov ännu inte har beviljats, eftersom både planprocess och byggnation är tidskrävande (Boverket, 2025a).

Totalt har 210 företag och gemenskaper identifierats i markanvisningarna som studerats under perioden. En analys av de aktörer som har sökt markanvisningar visar att 158 av de sökande var byggaktörer, alltså aktörer som köper mark eller söker markanvisningar och utvecklar den. Vissa av dessa förvaltar även sitt bestånd långsiktigt. Utöver detta har holding- och/eller investeringsbolag, byggemenskaper, renodlade arkitektfirmor, andra typer av anläggningsfirmor eller privata aktörer i andra branscher sökt markanvisningar. Data förtydligas i tabell 2.

Tabell 2: Antalet av en viss kategori av aktör.

Typ av aktör	Stora (st)	Små (st)
Byggaktör	36	93
Annat	81	
Totalt (st)	210	

36 byggaktörer kan kategoriseras som stora, medan 93 byggaktörer kan kategoriseras som små, resterande kategoriseras som annat. Av de sökande har de större byggaktörerna lämnat in betydligt fler ansökningar per företag än de flesta andra sökanden under perioden. I genomsnitt har stora byggaktörer sökt 8,8 markanvisningar per företag, enbart 35 aktörer har sökt 8 eller fler markanvisningar totalt, 21 av dessa kategoriseras som stora byggaktörer 9 kan kategoriseras som små. Små byggaktörer har i genomsnitt sökt färre markanvisningar, ungefär 2,8 markanvisningar per företag, totalt har 140 företag sökt färre än tre markanvisningar, varav 61 av dessa kan kategoriseras som små byggaktörer och 12 av dem kan kategoriseras som stora.

Totalt har 135 företag aldrig tilldelats någon markanvisning, av dessa är 90 byggaktörer, 56 är små, 13 stora. Det finns fyra företag som klassas som stora byggaktörer som sökt mellan 8–11 markanvisningar i Göteborgs stad men aldrig fått någon tilldelad.

Att stora företag generellt söker ett större antal markanvisningar kan bero på att de har större kapacitet, både organisatoriskt och finansiellt. För mindre aktörer kan däremot varje enskild ansökan vara av större betydelse, vilket kan innebära att de lägger ned mycket tid och resurser på en konkurrenskraftig ansökan, framför att söka flera. För ett större företag som lämnar in ett stort antal ansökningar men inte blir tilldelade mer än kanske 17% av dem, kan det vara en risk som de ändå har kapacitet att bära. För mindre företag är däremot en utebliven tilldelning mer märkbart och varje ansökan kräver en större kapitalinsats i förhållande till bolagets storlek (Konkurrensverket, 2018).

Genom att se till de aktörer som blivit tilldelade markanvisningar och följa kategoriseringen som gjorts har 17 markanvisningar tilldelats en eller flera små byggaktörer, i vissa fall har små byggaktörer blivit tilldelad tillsammans med företag som klassas som annat. I 33 av markanvisningarna har en eller flera stora byggaktörer blivit tilldelad markanvisningen, i vissa fall med företag som klassas som annat. Ytterligare 16 markanvisningar har tilldelats till båda kategorierna av byggaktörer. I 14 markanvisningar har marken tilldelats till företag som klassas som annat och en markanvisning avbröts innan den tilldelades. Detta innebär att i 33 av fallen har en liten byggaktör tilldelats, och i 49 av fallen har en stor byggaktör tilldelats (se bilaga B).

Tilldelningen är alltså ganska jämn sett till stor eller liten byggaktör, dock påverkas detta av antalet markanvisningar respektive kategori söker, större byggaktörer har i genomsnitt sökt fler markanvisningar. Eftersom stora aktörer blivit tilldelade 49 markanvisningar totalt, där 14 av dessa innebar att en liten byggaktör också blivit tilldelad, kan det finnas viss favorisering mot större byggaktörer. Det finns dock ingen synlig garanti i insamlade data att stora aktörer har större möjlighet att vinna markanvisningar, trots att de har mer resurser och större kapacitet att söka fler projekt. Vad som däremot skulle kunna upplevas som orättvist är om stora aktörer oftare får mark tilldelad i attraktiva lägen, det täcker dock inte denna rapport.

Antalet tilldelade aktörer varierar beroende på markytan, mängden bostäder samt bostadstyp och upplåtelseform som annonseras, det finns inte alltid något tydligt svar till exakt hur många aktörer som kommer att tilldelas. En sammanställning i bilaga C visar på antalet bostäder, och typ av bostadshus som annonserats per markanvisning. När förfarandet varit otydligt kan en aktör ha lagt resurser på sökandet över större yta än de i slutändan tilldelas. Otydligheten i mängden bostäder som tilldelas, eller inriktningen på upplåtelseform, kan också innebära att byggaktörer väljer att avstå från att ansöka. Det är dock tydligt i alla förutom ett fall hur många bostäder som förväntats totalt, när detaljplanen är färdig kan detta dock ha ändrats. Något som framkommer av bostadstyp och upplåtelseform (i bilaga C) är att budgeternas inriktning på bostadshus och upplåtelseform till stor del stämmer överens.

4.2 Byggaktörers upplevelse av dagens markanvisningar med stora, otydligt definierade ytor

Markanvisningsprocessen i Göteborg skiljer sig i flera avseenden från andra kommuner i Sverige (Konkurrensverket, 2018). Studien har undersökt hur både stora och små byggaktörer upplever markanvisningsprocessen i Göteborg och hur deras erfarenheter förhåller sig till liknande projekt i andra kommuner. Göteborgs nuvarande markanvisningsprocess tilldelar ofta stora, ibland otydligt definierade markytor till exploitörer. Denna struktur har lett till att markanvisningar i praktiken främst tilltalar större byggaktörer (Konkurrensverket, 2018; Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

4.2.1 Fastighetsindelning, yta och antal bostäder

För de stora byggaktörerna ses stora markytor som en förutsättning för att bedriva en effektiv och lönsam verksamhet. Företag A1, som arbetar med långsiktig utveckling och förvaltning av bostadsområden, betonar att volym och geografisk närhet till befintligt bestånd är det mest centrala i deras strategi. De ser stora projekt som mer kostnadseffektiva att förvalta, eftersom skalfördelar kan uppnås inom till exempel drift och underhåll. För dem är det viktigt att ha kontroll över hela kvarter för att kunna bygga utifrån en helhetsvision. De behöver se en affär i projektet med rimlig avkastning.

”Man vill gärna ha stora områden så man behärskar själva områdena i sig för att också ha långsiktigheten. [...] Det handlar ju om att man ska få en ekonomi och samtidigt är det också så att i dagsläget tror jag inte att [företaget] [söker markanvisningar] för att ta bostadsrätter utan man vill ha det för det långsiktiga ägandet och då påverkas det av volymen. Förre sa man att hundra enheter, det är minsta i förvaltningsenhet. Men ja, det kanske är mer nu.” - A1

Företag A2 delar synen att större markytor underlättar ekonomisk hållbarhet i projekt, mindre markytor väljer de ofta bort. I en bred projektportfölj krävs det en viss volym för att uppnå lönsamhet. De framhåller också att större projekt ger bättre kontroll över ekonomi, infrastruktur och gestaltning. Då de har tillgång till interna resurser som arkitekter och projektutvecklare, kan de enklare hantera eventuella utmaningar i större projekt. Deras strategier är dynamiska och uppdateras löpande, vilket gör att de väljer projekt utifrån det som passar dem och deras kunder.

”Vi har ju klara affärsstrategier [...] och det är klart att det kommer ut massa markanvisningar som vi aldrig väljer att gå på för dem inte passar in i vår strategi” - A2:1

Båda de stora byggaktörerna ser stora markytor som en förutsättning för att deras affärsstrategier ska fungera lönsamt samt för att de ska kunna utnyttja sin fulla potential. Genom att kontrollera hela kvarter kan de optimera byggnadsstrukturen, genom att exempelvis samordna trapphus och andra gemensamma ytor. I dagens läge är strategierna anpassade efter företagets projektportfölj. Men de små aktörerna är lite mer flexibla när det kommer till markytan än vad en stor aktör är. Strategierna påverkar beslutet mest och strategierna består av fler kriterier än bara markyta. A1 har mycket fokus på långsiktig förvaltning snarare än att bara rikta sig helt mot ren bostadsutveckling, vilket också påverkar beslutet. Markytan är alltså inte det viktigaste, men ingår i en samlad helhetsbedömning.

För mindre aktörer innebär större markytor i markanvisningar i Göteborg ofta en större utmaning. Företag B1 saknar kapital och kapacitet att ensam genomföra större projekt och är därför beroende av att samarbeta med andra aktörer för att kunna delta i markanvisningar för flerbostadshus.

”Vi är en liten firma [...] så det är svårt att gå emot dom här stora jättarna som har en enorm maskin bakom sig. [...] Oftast är det i så fall att vi gör det ihop med någon annan part på något sätt.” - B1

Företag B2 uppger att de inte har möjlighet att lägga bud på hela kvarter eller stora ytor eftersom det kräver stora investeringar i både pengar och tid. Att driva detaljplaneprocess

för stora områden innebär dessutom höga initiala kostnader, vilket för mindre företag är ett hinder som kan leda till att de inte har möjlighet att delta i en markanvisning. Företag B1 menar att staden gärna maximerar exploateringen för att få så bra betalt för marken som möjligt.

”Om vi skulle köpa mark i Göteborg så är det nog bättre för oss att kunna köpa ett par små [fastigheter] än att buda på hela [kvarter] för att det blir då för mycket kapital.” - B2

Både de små aktörerna uttrycker en preferens för mindre och tydligt avgränsade fastigheter eftersom de måste gå ihop med flera aktörer för att kunna delta i dagens markanvisningar. Små ytor upplevs som mer hanterbara både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Samtidigt ser de att stora markytor kan ge vissa fördelar, exempelvis genom att en ensam aktör kan uppnå effektivare planering.

Sett till markytan menar företag B1 att antalet bostäder är viktigare än ytan på fastigheten, för att affären ska gå runt. Företag B2 har stort fokus på det affärsmässiga i markanvisningen och uppger att storlek, läge och markpris samt acceptabel avkastning är avgörande för deras deltagande.

”För vår del så är det främst där vi känner att vi har en nisch [utefter affärsstrategin] [...] så markytan har inte så stor roll” - B1

Göteborgs markanvisningsmodell med ofta stora, ibland otydligt definierade markytor gynnar i praktiken större aktörer, vilket både stora och små företag bekräftar. För stora aktörer är det en förutsättning för deras affärsstrategier, medan mindre aktörer inte har den ekonomiska eller organisatoriska kapaciteten att driva stora projekt. Mindre företag har strategier anpassade efter deras resurser. Det blir tydligt att dagens modell riskerar att utesluta mindre aktörer från marknaden, vilket minskar mångfalden av projekt och aktörer.

4.2.2 Bedömning och tilldelning

Samtliga aktörer ser viss problematik kopplat till bedömningen och tilldelningen av markanvisningar idag, främst kopplat till krav som kommunen ställer. Företag A2 menar att kommunen historiskt haft svårt att följa upp alla de krav som ställs i markanvisningarna vilket enligt dem missgynnar de aktörer som försöker leva upp till dem. De lyfter även att till exempel krav på egen förvaltning kan exkludera aktörer med andra affärsmodeller.

”Historiskt har det ställts massa krav [...] som man sen inte då har följt upp. - A2:1

Att Göteborg Stad inte konsekvent följer upp de krav som ställs i markanvisningar är däremot en brist som bör åtgärdas oavsett om det gäller standardiserade tomter eller den nuvarande modellen. Eftersom detta bidrar till en upplevd oförutsägbarhet, vilket grundas i en åsikt om att de mest lämpade aktörerna inte alltid tilldels marken, sett till otydligheten i kravuppfyllningsbedömningar.

”[tilldelningen] är inte förutsägbar. Det är alltid en ganska stor sannolikhet att man inte kammar hem en markanvisning. Och risken med den approachen är att man inte heller får in dom bästa [aktörerna].” - A2:2

Företag B1 anser att det kan vara svårt att förutsäga vem som kommer vinna markanvisningen, eftersom det ofta handlar om juryns subjektiva åsikter, som till exempel

bedömning av gestaltning. Det kan vara svårt för företag att veta vad som kommer uppskattas. Själva poängsättningen är i vissa fall inte transparent och den upplevs svår att förstå, trots att alla kraven är uppfyllda.

”Ibland kan man ha vissa krav som är väldigt svåra. [...] Det är liksom svårt att veta vad tycker du? Vad tycker jag? Det kan bli vad som helst om man tycker själv liksom att ja, vi har verkligen gjort exakt det här. Men ändå så, nej. Det är inte förutsägbart [...] Ibland fattar man inte varför poängsättningen blev som den blev.” - B1

Företag B1 nämner även att det är svårt att delta i Göteborgs markanvisningar på grund av höga krav på tidigare referensobjekt. De föredrar gestaltungs fokuserade tävlingar efter att detaljplanen är fastställd, vilket minskar risken och kostnaden. Företag B2 upplever att vissa markanvisningar på senare år har blivit tydligare i utvärderingarna, de anser att bedömningskriterierna med varför en markanvisning tilldelats en viss aktör är tydliga, särskilt den de senast deltog i. Till skillnad från företag B1 som inte såg samma transparens i bedömningen. Däremot har företag B2 deltagit till större del på senare år vilket innebär att kommunen kan ha ändrat tydligheten i sina tilldelningar. Både företag B1 och A2 menar att de mest lämpade inte alltid vinner, vilket kan bero på otydliga eller subjektiva bedömningsgrunder.

Företag A2 nämner att förra mandatperioden endast gick på pris och att detta missgynnade kvalitativa aspekter såsom hållbarhet, arkitektonisk kvalitet och långsiktig samhällsnytta.

”Just nu har [Göteborg] inte så mycket markanvisningar då. Men i förra mandatperioden var det ju en del och det gick ju enbart på pris [...]. Jag tror att invånarna vill att man ska bygga en fin stad [...] om man vill sätta krav på olika saker i form av hållbarhet och annat, då kan man inte bara plocka ut högsta pris.” - A2:1

Resultatet av genomgången av markanvisningar mellan 2015–2024 visar att högsta pris varit det direkta urvalskriteriet i tre av de genomförda markanvisningarna, främst under förra mandatperioden (2018–2022). I fem andra har en samlad bedömning genomförts där anbud varit en del av den samlade bedömningen, se bilaga D. Markanvisningar där anbud varit en del av förfarandet är främst genomförda mellan 2020–2023, vilket bekräftar upplevelsen från företag A2.

När markanvisningar genomförs med rent anbuds förfarande har kommunen möjlighet att avgöra det marknadsmässiga priset på marknaden. Av de tre jämförelse förfaranden där tekniskt sett rent anbuds förfarande använts, har endast en av markanvisningarna haft en lagakraftvunnen detaljplan. Markanvisningen med lagakraftvunnen detaljplan är den enda där det funnits tydliga fastighetsindelningar och definierade ytor. Högst pris på en stor och otydligt definierad yta, kan innebära större risker eftersom förutsättningarna inte är tydligt definierade. Kommunen ska enligt sina egna riktlinjer vara tydliga i utfärdandet av markanvisning med vad som förväntas av sökande, vilket en otydligt definierad yta inte är.

Företag A1 menar att de kostnader som krävs för att ta fram ett anbud missgynnar aktören när staden ändå väljer högsta pris. Samtidigt ser A1 en viss fördel med prispokus, då det minskar behovet av att i tidiga skeden lägga stora resurser på konsulter och arkitekter för att uppfylla andra krav, till exempel hållbarhetskrav. De har även en mer positiv uppfattning av ansöknings förfarandet som de upplever som tydligt och enkelt. Samtidigt

ser de också att processen är väldigt resurskrävande och att totala kostnader har ökat, till följd av högre krav och inflation.

Företag B1 och B2 upplever liknande utmaningar i processen, men har vissa skillnader i hur de hanterar dem. En gemensam erfarenhet är att de tidiga skedena är mycket resurskrävande för dem. För att de ska kunna ansöka om mark krävs omfattande arbete med att analysera projektets möjligheter, ta fram kalkyler, budgetar och arkitektskisser. Något som innebär stora utgifter och risker för mindre bolag, samtidigt som det begränsar hur många markanvisningar de har möjlighet att söka.

”Jag hade nog hellre velat se att de hittar en prisnivå som är rimlig och att man tävlar om gestaltningen.” - B1

Företag B1 ser framtagningen av de tidiga skisserna som en riskkostnad men menar att utredningar kopplade till detaljplaner är särskilt kostsamma. Trots detta upplever de inte att markanvisningsprocessen upptar en orimligt stor del av deras totala arbete. Företag B2 anger däremot att cirka hälften av deras arbetstid går åt till att identifiera nya projekt, vilket innefattar noggranna marknadsanalyser och konsultarbete, men detta uppges vara till följd av att färre byggprojekt genomförs generellt i dagsläget. De behöver till exempel ofta anlita arkitekter för att tolka detaljplaner och beräkna projektets lönsamhet, trots att det är väldigt kostsamt för dem.

”[Vi] lägger nog hälften av tiden på dem skedena. Kanske hälften på att bygga projekt som är i gång. [...] Men det är nog att sätta budgeten, alltså kalkylering faktiskt. Det är också lite oändligt hur långt, eller hur djupt man går ner i ett projekt. [...] Ibland måste jag ta in en arkitektfirma och hjälpa mig tolka en detaljplan eller översiktsplan för att ens veta vilka siffror jag ska ha i en kalkyl.” - B2

Att anvisa mark före respektive efter lagakraftvunnen detaljplanen har både för- och nackdelar. Att vara med tidigt kan innebära höga initiala kostnader, samtidigt ger det möjlighet till insyn och påverkan i planeringen vilket kan minska osäkerheten i ett senare skede (SOU 2015:105). Mindre företag kan sakna den interna kompetensen som krävs för att tolka en antagen detaljplan. Oavsett när markanvisningen sker uppstår dock en utmaning om kommunen inte är tydlig med markytans omfattning eller vad som förväntas av sökande.

Små och stora byggaktörers åsikter skiljer sig i viss uträkning, men inte i grunden. Både stora och mindre aktörer delar uppfattningar om utmaningar i Göteborgs markanvisningsprocess, som viss brist på transparens, fokus på pris och långsamma processer. Däremot skiljer det sig hur dessa utmaningar påverkar dem i praktiken. Stora företag har resurser att hantera både krav och utmaningar. Mindre företag påverkas mer direkt av osäkerheter i processen, vilket gör dem mer känsliga för risker.

4.2.3 Konkurrens

Synen på den rådande konkurrensen skiljer sig mellan aktörerna. Företag A2 menar att konkurrensen i Göteborg är tuff, även för etablerade byggaktörer. Företag A2 är själva etablerade men menar att de är utmanade att konkurrera, särskilt vid markanvisningar där de främst möter andra stora bolag. De ser även en minskning av antalet aktörer som deltar i markanvisningsprocessen på senare tid, men att de större bolagen fortsatt håller

konkurrensen uppe. Företag A1 beskriver konkurrensen idag som positiv, särskilt bra för att många olika aktörer deltar.

”Nej, men jag tycker att Göteborg har en rätt tuff konkurrens, om man tänker på vilka som dominerar marknaden vad det gäller bostäder och hyresrätter [...]. Göteborg har liksom en tuff konkurrens, inte minst för nya aktörer att komma in då. Men för oss etablerade så är det också väldigt tufft liksom.” - A2:2

Detta påstående kan relateras till det faktum att Göteborg stad arbetar för god konkurrens, och syns även på de tilldelade markanvisningarna i respektive kategori. Det kan dock diskuteras kring ärligheten i svaren kring upplevd och önskan till ökad konkurrens, de stora aktörerna har stora marknadsandelar och mer kapital vilket gör det lättare för dem att exempelvis bli tilldelade direktanvisningar (Konkurrensverket, 2018).

Företag B2 upplever inte samma svårighet att delta i Göteborg. De anser att konkurrensen lättat de senaste åren vilket har skapar möjligheter för mindre aktörer som de själva att komma in på marknaden. De uppger att många andra aktörer har skalat ner, vissa har försvunnit och färre vågar lämna anbud utan en grundlig analys vilket gör det lättare för dem att delta. Företag B1 förklarar konkurrensen som följande:

”[Konkurrensen] har luckrats upp dom senaste tio åren skulle jag säga. Innan dess så var det väl mer att det var dom stora giganterna som fick i alla fall fler bostadsprojekt. [...] Det är ju mycket marknad också som går till dom kommunala bostadsbolagen för att dom har också fått större krav på sig att bygga mer.” - B1

Dagens marknad upplevs av kommunen själva som bristfällig, trots att den kvantitativa data visar på ganska jämn fördelning. Eftersom staten på mitten av 1900-talet ville få in stora aktörer (Boverket, 2007), kan det påstås att staten bidragit till hur marknaden ser ut idag. Göteborg stad har dock de senaste 10 åren varit relativt rättvisa i tilldelningen. Att konkurrensen i Göteborg är oligopolistisk med fåtal stora aktörer kan alltså inte bevisas av vare sig siffror eller av aktörernas egna upplevelser de senaste 10 åren. Däremot visar aktörernas upplevelse och kvantitativa data att små aktörers sökningsgrad är begränsad i större utsträckning.

Kritik riktas mot att kommunens egna bolag oftast får tilldelade fler markanvisningar, vilket till viss del bekräftas av den kvantitativa data som insamlats. Det kommunala bolaget AB Framtidens koncern har blivit tilldelade 10 av 23 sökta markanvisningar. Andra privata bolag i ungefär samma sökningsgrad har generellt blivit tilldelade färre, med undantag från ett bolag. Det går däremot inte att påvisa att marknaden i Göteborg är konkurrensbegränsad i vidare utsträckning.

4.3 Positiva aspekter för byggaktörer vid standardiserad tomtindelning

Samtliga aktörer lyfter vissa incitament för att standardiserad tomtindelning skulle kunna vara fördelaktigt. De större aktörerna är däremot mer skeptiska till förslaget om standardiserad tomtindelning, särskilt när det gäller flerbostadshus.

4.3.1 Förutsägbarhet, ansvar och samverkan

De stora aktörerna ställer sig positiva till den ökade förutsägbarheten. Företag A1 lyfter att redan från början veta vilka ramar som gäller skulle kunna vara en fördel vid framtagande

av anbud och dokument till en markanvisning. Även företag A2 ser en viss fördel i att förutsägbarheten ökar, de menar att tydliga krav från kommunen och en genomtänkt planering kan förbättra tillgången på mark, vilket i sin tur skapar mer stabila förutsättningar för exploatörer. Samtidigt anser A2 att det är viktigt att skilja mellan olika typer av projekt, särskilt småhus jämfört med flerbostadshus. De anser att standardiserade tomter lämpar sig bättre för småhusproduktion, där kraven på flexibilitet inte är lika höga. När det gäller flerbostadshus menar de att tomternas utformning måste vara mer anpassningsbara då projekten medför komplexare behov.

”Om det hade varit en plan för småhusbyggnation och inte flerbostadshus, då är det ju perfekt.” - A2:1

Samtliga företag menar att standardiserad tomtindelning i första hand lämpar sig för småhusprojekt. Företag B1 ser ett stort värde i projekt om 20–30 småhus. Enligt nuvarande mandat bör en ökad mängd markanvisningar ske till småhus, och byggaktörerna ser att standardiserad tomtindelning kan bidra till detta.

Däremot är platsens attraktivitet i praktiken det som kan avgöra om ett projekt är intressant eller genomförbart. Företag B1 och A1 menar att lägets attraktivitet kan vara avgörande, särskilt i tuffa marknadslägen. En färdig plan riskerar alltså att inte realiserar om marknaden inte bedöms som bärkraftig. Detta visar att ekonomisk lönsamhet är starkt kopplat till platsens förutsättningar, vilket indikerar att lägets ekonomiska attraktivitet kan väga tyngre än tomtstorleken.

”Det är ingenting som byggs just nu. Marknaden är inte så lätt och trots att det finns vissa planer som är färdiga och klara med stora volymer. [...] Då är frågan om [standardiserad tomtindelning] är rätt sätt att göra på bästa [mark]läget? Men det kan det vara, bara för att det ska vara en möjlig sak.” - A1

Företag B2 är den enda aktören som uttryckligen framför att standardiserade tomter kan ha en positiv inverkan på byggkvalitén. De menar att den ökade förutsägbarheten exempelvis i standardiserade mått, skapar utrymme för att fokusera på andra kvalitativa aspekter av byggprocessen. För arkitekter innebär detta tydligare ramar att arbeta inom, vilket kan leda till bättre genomarbetade lösningar. I kontrast till markanvisningstävlingen i Upplands Väsby, där fokus låg ensidigt på exteriör gestaltning utifrån historiska stilideal, utan krav på vare sig hållbarhet eller boendekvalitet tycktes tävlingen ha begränsat den arkitektoniska friheten. Däremot syftar standardiserad tomtindelning möjliggöra naturlig variation i gestaltningen genom att flera aktörer verkar inom samma område, inte genom strikta krav på specifik gestaltning. Företag B1 menar däremot att det är kommunen snarare än standardiseringen eller byggaktörerna själva som kommer avgöra nivån på byggkvaliteten genom de ramar som sätts upp.

”Det blir ju rätt tydligt att den som står för kvaliteten, det är väl kommunen då som tar fram dom här standardiserade måtten.” - B1

Företag B2 ser standardiserad tomtindelning som en möjlighet att öka variationen i bebyggelsen. Genom att dela upp projekt i mindre delar öppnas utrymme för arkitektonisk mångfald, likt de historiska exemplen. Vilket kan leda till mer tidlösa och levande kvarter. Som privatperson uttrycker intervjupersonen uppskattning för denna typ av utveckling och kopplar den till en samtida trend mot förtätning och småskalighet.

”Jag tycker det kan bli positivt för att det skapar en variation. Och jag tror att det ligger i tiden för att vi har gått ifrån att vi kan bygga väldigt storskaligt och utveckla mycket till att det blir lite mer infill och förtätning.[...] att det kanske är det som är lite framtid i Sverige för att nåt ska kunna byggas för man måste dela upp det lite mindre. ” - B2

Även företag A2 tror att stadsbilden i sig kan bli trevligare. I exemplet om Uppland Väsby var det befolkningens önskan att bygga enligt den äldre kvarterstaden. Intervjupersonens personliga uppskattning för äldre arkitektur är en delad uppfattning som kan kopplas till social hållbarhet. Den äldre kvarterstaden är förknippad med konceptet om en blandstad, motionen framhåller dessutom att standardiserad tomtindelning kan bidra till ökad social hållbarhet genom att skapa större variation i bebyggelsen. I detta sammanhang kan standardiserad tomtindelning fungera som ett verktyg för att uppnå just denna typ av bebyggelsestruktur. Mindre, enhetliga tomter möjliggör en mer småskalig och varierad stadsbild där flera aktörer kan bidra med varierad arkitektur och där gestaltningen anpassas efter lokala förhållanden. Som i sin tur kan främja ett tryggare och socialt hållbara gaturum (Ceccato, 2018; Jane Jacobs, 1961). Förslaget kan potentiellt gynna befolkningens livskvalitet mer än företagets affärsintressen, genom att stärka mångfalden och de sociala värdena i stadsmiljön.

Företag A2 har erfarenhet av att arbeta med social hållbarhet i sina projekt. Däremot poängterar de att variation och fler aktörer inom samma kvarter i sig inte nödvändigtvis leder till högre kvalitet eller en bättre stadsbild. De ser en potential i att verka som ankarbyggherre, där de kan medverka tidigt i planeringsprocessen och ha en ledande roll. I utbyte önskar de en garanterad andel av byggrätterna, exempelvis 30–40 %. Detta ser de som en metod för att skapa förutsägbarhet och driva utvecklingen av områden framåt.

”Och våran metod tycker vi är att man kanske markanvisar ett större område där vi är så här ankarpart som vi var inne på. Och då är vi med och tar fram hela planen mot att vi får, garanterad kanske säg trettio fjrtio procent av dom byggrätter som kommer ut ur planen. Och sedan när planen vinner laga kraft, ja, då kan dom markanvisa till vem dom vill efter det. Då kan dom ha vilket förfarande dom vill. ” - A2:1

Företag A2 önskemål om en garanterad del kan bidra till ökad stabilitet i projektets tidiga skeden och möjliggöra en mer sammanhållen utveckling, där en aktör tar ett större ansvar för samordning, precis som motionen föreslår. Samtidigt finns en risk att detta snedvrider konkurrensen om processen inte är tydligt reglerad eller transparent. Att vissa aktörer får förtur till byggrätter utan öppen konkurrens kan skapa ojämlika villkor och uppfattas som orättvist om inte alla aktörer ges likvärdiga förutsättningar att delta (Konkurrensverket, 2018).

För företag B1 kan standardiserade tomter vara en fördel för att det minskar de initiala kostnaderna. De betonar att om en ankarbyggherre får en ledande roll, är det viktigt att denne också visar förståelse för små aktörers perspektiv och behov. Däremot är det fortfarande en mer fungerande modell än att enbart ha många små aktörer.

”Det blir mer att dom [ankarbygherrarna] också behöver lyssna på oss och ha förståelse för oss, men jag tror att det underlättar väldigt mycket mer än om det skulle vara jättemånga mindre [aktörer]. ” - B1

Företag B2 ser en viss fördel med att ha tydligt definierade tomter från början ur ett samordningsperspektiv.

”Om det är så att man ska samarbeta med andra aktör på en plats, då tror jag det är bättre att det är tydliga och jämnstora tomter. Det är alltid enklare att vara helt själv men om vi jämför med att man ändå ska samsas [...] då tror jag det är bra att det är tydliga gränser från början.”
- B2

Samtliga aktörer betonar dock att samverkan är positiv endast upp till en viss gräns, ett fåtal aktörer går att samarbeta med men blir det för många ökar risken för konflikter och otydlig ansvarsfördelning. Samtliga uttrycker en preferens för att enbart 4–5 aktörer verkar i samma kvarter eller område. Företag A2 ser dock en potential i att det hade kunnat underlätta samarbetet om förutsättningarna är tillräckligt tydliga.

”Ja, men det kanske skulle kunna underlätta om man går in i ett stort område och att man vet förutsättningarna så man kan förhålla sig till varandra liksom. Så att det kanske skulle kunna underlätta, vissa delar av det exploateringsarbetet.” - A2:2

Samtliga aktörer nämner uttryckligen få direkta incitament för att välja standardiserad tomtindelning. Alla anser dock att det finns fler incitament om de standardiserade tomterna var placerade bredvid varandra för att möjliggöra större volym och enklare samordning. Däremot verkar den största risken att ställa om och anpassa sig ligga hos de större företagen som har mer etablerade interna standarder och principer för hur de vill bygga. De fokuserar nästan uteslutande på de praktiska och ekonomiska konsekvenserna av standardiserad tomtindelning, men erkänner ändå att förutsägbarhet och ökad konkurrens kan vara positiva sideeffekter.

4.3.2 Konkurrens

Standardiserad tomtindelning skulle kunna innebära en rättvisare tilldelning och högre konkurrens, samtliga aktörer anser att det är en fördel med en mer konkurrensutsatt marknad. Både företag B1 och B2 menar att det bidrar inte bara till variation i bebyggelsen utan även bland företagen som bygger eftersom det alla har olika mål och drivkrafter.

”Fördelen är väl att det kan bli en variation i vilka typer av företag som kommer in och vad man har för olika långsiktiga mål och drivkrafter, kanske även möjlighet till olika upplåtelseformer. Det kan öppna upp för att mindre aktörer kan vara med och bygga i en urban stadsmiljö, vilket jag tror är bra faktiskt.” - B2

Företag A1 och A2 lyfter båda att standardiserad tomtindelning potentiellt kan gynna mindre företag genom att göra det enklare för dem att delta i markanvisningar. Företag A1 menar att det är lättare för dem som inte har möjlighet att driva planer att komma in på marknaden. Det ses dock inte som ett incitament för dem själva, utan snarare en positiv effekt för branschen som helhet då det ökar konkurrensen.

”Det är väl bra att få in nya aktörer på marknaden med andra perspektiv som kanske kommer någon annanstans ifrån. [...] Det tycker jag är jättebra. Det är en av dom positiva sakerna med det här, för då kan du som mindre bolag komma in här på ett bättre sätt.” - A2:1

Både företag B1 och B2 ser det också som en möjlighet att öka sin närvaro på marknaden och söka fler markanvisningar. De ser förslaget som ett enklare sätt att få tillgång till mark eftersom mindre fastigheter kräver en mindre kapitalinsats, vilket kan vara avgörande när de har begränsade resurser. Företag B2 ser det som en fördel att kunna förvärva enstaka mer hanterbara tomter, än att behöva lägga bud på hela kvarter. Bankernas krav idag har generellt högre krav på mindre bolag, som krav på fler sålda bostäder och större andel eget kapital. Mindre projekt gör det lättare att uppfylla dessa villkor, vilket ökar chanserna för mindre aktörer att få finansiering och kunna genomföra projekt.

En risk med ökad konkurrens kan innebära mindre marknadsandelar och avskalning av stora etablerade företag om inte marknaden breddas. De positiva aspekter aktörerna tar upp kring ökad konkurrens är innovation och nytänkande för att sticka ut och utvecklas. Stora aktörer har ofta stabilare finansiering och kan satsa på innovation, men innovation kan också innebära höga kostnader och osäkerheter ekonomiskt för båda kategorierna av byggaktörer. Det rapporterades 2015 att nya aktörer på marknaden ofta kom in med samma produktionseffektivitet och nivå som befintliga aktörer redan hade, vilket också begränsar konkurrensen (Konkurrensverket, 2018). Förslaget om Standardiserad tomtindelning skulle kunna leda till att nya aktörer har möjlighet att komma in på marknaden med anpassade strategier för principen, dock kan osäkerheter kring den obeprövade metoden hämmas av ekonomiska begränsningar.

Även om standardiserad tomtindelning skulle kunna möjliggöra för fler aktörer att delta i markanvisningar har antalet sökande till markanvisningar minskat de senaste åren. Detta tyder på att det är andra faktorer såsom marknadsläge, finansieringsvillkor och risknivå som i större uträkning påverkar konkurrensen. Det är därför inte säkert att enbart standardiserad tomtindelning skulle vara tillräckligt för att vända den utvecklingen.

4.4 Hinder och utmaningar för byggaktörer vid standardiserad tomtindelning

Standardiserad tomtindelning kan skapa nya möjligheter, men innebär samtidigt flera utmaningar för byggaktörerna. Samtliga aktörer upplever liknande utmaningar kopplade till den ekonomiska lönsamheten, samverkan mellan aktörer samt svårigheter med dagens regelverk.

4.4.1 Ekonomi

Samtliga aktörer ser gemensamma hinder med förslaget om standardiserad tomtindelning, främst kopplat till de enskilda projektens ekonomiska lönsamhet. En av de mest återkommande invändningarna från samtliga aktörer är att en för låg volym av bostäder per tomt minskar möjligheten till ekonomisk lönsamhet. Den tänkta tomtstorleken vid standardisering för flerbostadshus har under intervju presenterats vara ca 30 bostäder per tomt, detta anses av alla som otillräckligt om en enskild tomt tilldelas.

Företag A1 och A2 menar att det är nödvändigt att nå en viss volym för att kunna täcka sina fasta kostnader och få avkastning på investeringen. Både företagen antyder att små volymer inte bara försämrar den ekonomiska kalkylen, utan också försvårar långsiktig förvaltning. När projekten är små blir det svårare att effektivisera drift och teknisk förvaltning, vilket i sin tur leder till högre kostnader. För att uppnå kostnadseffektivitet krävs en viss skala, vilket blir utmanade när marken delas upp i många mindre tomter.

Företag B1 och B2 finner också en utmaning i att få ekonomisk lönsamhet i förslaget. Företag B2 anser att uppdelningen av fastigheter i mindre tomter kräver alltför stor

arbetsinsats och tidsåtgång i relation till den potentiella avkastningen för cirka 30 bostäder. Även om de i teorin kan hantera mindre tomter, är belastningen och kostnaderna som kommer med att driva ett projekt för höga i förhållande till de förväntade intäkterna, vilket gör det svårt att få ekonomi i förslaget.

Företag A2 påpekar även att standardisering kan leda till förluster i boyta (BOA) jämfört med att optimera varje projekt efter byggrätten. När byggnader måste anpassas till fasta tomtgränser ökar andelen yta som upptas av fasader, om inte huskropparna kan sammanfogas. Det blir särskilt tydligt när två olika aktörer bebygger intilliggande tomter om fasaderna inte går att sammanfoga. Detta kan innebära intäktsförluster som inte nödvändigtvis kompenseras av standardisering.

”När man behöver skala in byggnaderna så blir det ju mer yta för bara fasader där du kanske annars hade bara kunnat slå ihop två huskroppar. Och då blir det alltså om du tänker BOA, boyta i förhållande till totala bruttoyta på fasaderna så tror jag nog att det nyckeltalet, generellt sett alltid kan bli mer effektivt om du bara slår ihop som här två [tomter] än att dom blir helt separerade” - A2:2

Samtliga företag menar att mindre byggprojekt ofta har svårare att nå lönsamhet och att projektets lönsamhet i högre grad är beroende av tomtens storlek. Lönsamheten kan däremot stärkas om flera mindre projekt genomförs inom ett och samma geografiska område eller kvarter. Vid standardiserad tomtindelning kan en aktör söka och bli tilldelade flera tomter inom samma område. Samtliga företag uttrycker en preferens för att om flera tomter ska tilldelas bör dessa placeras intill varandra. En mer sammanhängande tomtstruktur möjliggör större volymer, vilket stärker ekonomin under byggskedet och förvaltningskedet. Att tilldelas utspridda tomter inom ett kvarter uppfattas däremot som ogynnsamt, då det försvårar både bygglogistik, teknisk samordning och långsiktig förvaltning.

Det kan dessutom vara svårt att uppnå en variation i bostädernas storlek, det vill säga kvadratmetytan per bostad. Göteborg Stad beskriver i både styrande dokument och budgetar att variation på bostäder är viktigt (Göteborgs Stad, 2020a) samt svarade i senaste bostadsmarknadsenkäten att det råder brist på större bostäder (Boverket, 2025b). Men en begränsad tomtyta kan leda till att bostädernas utformning blir begränsade i förhållande till fastighetens volym. I detta sammanhang kan variationen inuti byggnaderna bli lägre. Om variation ska uppnås kan det innebära färre bostäder i fastigheten vilket kan göra projektets ekonomiska lönsamhet svårare att uppnå.

Ett konkret hinder som särskilt företag A1 och B1 lyfter är svårigheterna att säkra bankfinansiering för mindre projekt. Banker ställer ofta krav på minsta antal enheter för att ett bostadsrättsprojekt ska bedömas som tillräckligt stabilt och därmed bevilja lån. Om storlek på tomten är för liten riskerar projektet att inte uppfylla dessa krav.

”Väldigt svårt om du är en liten aktör att kanske få lånen. [...] Sen ska man också veta det att bankerna [...] dom ger ju inte lån för bostadsrätter mindre än 10-15 enheter för att det blir för riskabelt.” - A1

”Det är väl mer bara att hitta rätt [antal] enheter [...]. Vi höll på med att skapa ett mindre BRF hus och då var ju banken på oss att ni behöver

ju ha minst 20 enheter för att ni ska få lån. Och där hade vi ju inte det. Detta var omkring 2015–2016 kanske så misstänker att dom kanske har höjt dom kraven nu också.” - B1

Bankernas krav på förhandförsäljning och eget kapital utgör därmed ett hinder för finansiering av småskaliga bostadsprojekt. Eftersom kraven generellt sätt är högre för mindre bolag kan det bli svårt för dem att teckna tillräckligt många förhandavtal. Detta kan leda till färre produktionsstarter snarare än att sänka trösklarna för marknadsinträde. Det finns exempel där kommuner tillsammans med banker och byggherrar har utvecklat modeller för att underlätta småskaliga projekt. Till exempel byggemskaper i Tübingen. Tübingen är däremot en liten stad med cirka 90 000 invånare (Nationalencyklopedin, u.å; Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024). Det kan innebära ett mer begränsat marktryck och en större möjlighet för kommunen att reglera markanvändningen jämfört med Göteborg som har en större befolkning och konkurrens om marken. Den begränsade tillgången på mark i Tübingen kan också ha tvingat fram en mer småskalig tomtindelning, något som visat sig framgångsrikt för dem.

”[Standardiserad tomtindelning fungerade historiskt] om man tittar på vilka som byggde. Vad hade dom för ekonomi? Det var ju ett antal som hade ekonomi och sen så var det väldigt mycket arbetare. Dom välbärgade kunde bygga sitt eget hus. [...] Men dom hade ju pengarna själva och idag ska man låna till det. Det är en helt annan risk idag, och framtiden kommer absolut vara ännu mer risk i det. Det är oro, tror jag faktiskt. Och oro från, på allvar liksom hur? Hur? [...] Men att det är så många byggherrar. Vi har andra regler idag. Vi har andra anslutningskostnader.” - A1

Tidigare satsade Svenska staten på att öka bostadsbyggandet genom ett utlåningssystem riktat till att skapa större byggföretag, som skulle nå målet att snabbt producera stora volymer bostäder till en lägre kostnad (Boverket, 2007). I dagens marknad där mindre aktörer har begränsad tillgång till kapital hade liknande stödåtgärder kunnat utformats även för dem, för att öka deltagandet på marknaden.

Företag B2 föreslår däremot att kommunen helt undviker att ställa krav på hyresnivåer eller priser, utan i stället låter marknaden reglera detta för att få ekonomi i projekten. Göteborg stad har genom sina markanvisningar ofta satt ett hyrestak per kvadratmeter vilket beslutats genom budget (Hermansson m.fl., 2016). Behovet av billigare bostäder nämns även i bostadsmarknadsenkäten för 2025. De dyra produktionskostnaderna och hyrestak på byggda hyresrätter kan innebära att andra aspekter såsom uppfyllelse av socialt hållbara värden bortprioriteras till följd av ekonomiska begränsningar hos byggaktörer. Problematiken kring kostnaderna för att bygga i Sverige idag skulle kunna förbättras av standardiserad tomtindelning, men enligt intervjuade aktörer är de ekonomiska riskerna kopplat till förändringen ett hinder för att uppnå billigare bostäder.

Företag B1 framhåller att standardiserad tomtindelning kan innebära en ökad marknadsrisk. Eftersom projekten och volymen är mindre utgör varje såld enhet en större andel av de totala intäkterna, särskilt om endast en tomt tilldelas. Detta leder till att marknadsrisken blir tydligare eftersom intäkterna är beroende av en jämn eller fullständig försäljning. Bostadsbyggande styrs i grunden av marknadens förmåga att absorbera nya bostäder och balansen mellan utbud och efterfrågan. Förutsättningarna för byggnadssektorns marknadsläge varierar över tid, vilket gör den särskilt känslig för

konjunkturförändringar (Konkurrensverket, 2018). Detta kan innebära att om några lägenheter inte säljs under rådande marknadsläge riskerar hela projektet att gå med förlust. Detta är särskilt viktigt för en mindre aktör eftersom utebliven försäljning innebär en större ekonomisk risk. Större aktörer har generellt en större förmåga att anpassa sig efter förändrade konjunkturlägen. Företag A2 beskriver att de justerar antalet bostäder utifrån marknadens efterfrågan, däremot går de inte ner till så små volymer som enbart en standardiserad tomt.

”Om man tittar på exakt just nu så, då vill man jättegärna ha lite mindre enheter och med det menar vi kanske 60–70 enheter i en BRF. Går vi tillbaka några år när det var högkonjunktur, ja då kanske det hade varit mer lämpligt att ha 100–150 enheter.” – A2:1

Standardiserade eller prefabricerade byggelement och lösningar kan minska kostnaderna och byggtiden samtidigt som behovet av anpassad projektering för varje enskilt projekt minskar (Kant & Adler, 2024; Konkurrensverket, 2018). Flera aktörer ifrågasätter däremot huruvida standardiserade tomter verkligen kommer leda till lägre byggproduktionskostnader. Att produkter skulle bli standardiserade skulle inte heller leda till minskad materialkostnad. Företag A2 har redan testat standardisera produkter internt men inte sett minskning i totala kostnader på grund av ökning i andra tillhörande kostnader. De är också skeptiska till att detaljplanerna skulle bli tillräckligt standardiserade för att möjliggöra enkel prefabricering av moduler.

Företag B2 tror inte att standardiserade tomter leder till standardiserade byggelement, projekten riskerar snarare att bli dyrare än om en ensam aktör utvecklar hela kvarteret. Enligt konkurrensverket krävs en bredare tillämpning av konceptet i flera kommuner för att uppnå kostnadseffektiv standardisering av byggdelar. Däremot finns en risk att företag börjar ta patent på sina standardiserade byggprodukter. Detta kan in sin tur leda till att andra aktörer tvingas köpa dyrare, patenterade produkter (Konkurrensverket, 2018), vilket motverkar konkurrens på byggvarunivå och i slutändan driver upp kostnaderna för hela projektet.

Samtliga aktörer uttrycker en oro över att ekonomisk lönsamhet blir svårt att uppnå om tomterna är för små och endast en tomt tilldelas. Både stora och små aktörer efterfrågar en större tomtstorlek än de historiska exemplen för att bättre motsvara dagens ekonomi och byggregler. Mindre aktörer uttrycker ett önskemål om att kommunen ”kanske inte gör för små tomter” och förslår att dubblera storleken jämfört med de visade exemplen (se bilaga A).

4.4.2 Samverkan på och utanför byggarbetsplatsen

I genomgångna markanvisningar anvisas vanligtvis mellan 100–500 bostäder per flerbostadshus-projekt till ett fåtal aktörer (se bilaga C) vilket möjliggör vissa skalfördelar, som till exempel enklare samordning kring byggnadslogistiken. Samtliga aktörer ser utmaningar kopplat till samverkan i förslaget om standardiserad tomtindelning.

Både företag A1 och A2 ser praktiska utmaningar med att samordna många byggherrar inom ett och samma kvarter. Företag A2 beskriver detta som en ”mardröm” i flerbostadssammanhang, där gränsdragningsproblem och täta tomtgränser mellan byggnader blir tekniskt och juridiskt utmanande. Flera mindre etableringar för varje enskild aktör utspritt över hela kvarteret i stället för en stor etablering, blir dessutom svårt att samordna gällande transporter och eventuella byggkranar och riskerar att bli ineffektivt och

dyrt. Företag B1 beskriver det som ”jättetungt att ro detta i hamn” och företag B1 tror att företagen kommer vara i vägen för varandra. Företag A2 menar att desto fler inblandade, desto längre tid kommer projektet ta.

”Det krävs en oerhört mycket större arbetsinsats för att synka ihop allting och för att klara av allting. Så det hade nog varit ett av dom största skälen till varför vi inte valt att gå på en sån här [standardiserad tomt].” – A2:1

Företag B1 lyfter även att denna typ av process kräver samordning som någon måste bära kostnaden för. Om kommunen inte axlar det ansvaret, kan projektet få otydliga förutsättningar och leda till osäkerheter. Motionen lyfter ankarbygggherrar som viktiga i denna del, där en aktör med större resurser tar en ledande roll i planering, finansiering av planarbete, och samordning (Motion SLK-2023-00898). Samtidigt finns en viss osäkerhet kring hur länge detta ansvar ska pågå och vad som händer när ankarbygggherren är färdig med sin del av projektet, men att det fortfarande står obebyggda byggrätter i kvarteret. Det finns en risk att det uppstår ett vakuum i planeringen om inte ansvaret övergår till kommunen eller en annan samordnande part.

Företagen lyfter även problem gällande samordningen kopplat till takt- och tidsavvikelser. Alla aktörer påpekar risken att ett eller flera projekt inom kvarteret kan riskera att bli försenade på grund av exempelvis ekonomiska problem, långsamma försäljningar eller interna resurssvårigheter. Företag A2 tror att produktionstiden för hela kvarter kommer ta längre tid att färdigställa eftersom olika aktörer sannolikt arbetar i olika tempon. Om inte alla aktörer ligger i fas eller följer tidsplanen är risken stor för förseningar. Företag B2 ser en risk för att färdigställda bostäder får obebyggda ytor som grannar i flera år, vilket påverkar trivseln och områdets attraktivitet. Företag B1 frågar sig vad som händer om vissa är färdiga och andra inte ens har börjat och vem som då ska betala för den samordningen. Företag A1 understryker dessutom risken med att små aktörers ekonomiska stabilitet, en konkurs i ett sådant upplägg riskerar att påverka grannar såsom andra byggande aktörer, näringsliv och boende.

Byggarbetsplatsens påverkan på området lyfts som en tydligt utmaning hos aktörerna och stämmer överens med det som beskrivs i rapporten från Ahlgren och Nilsson (2024). Ska en blandstad dessutom skapas kommer inte bara de boende att påverkas utan även näringslivet i området. För att förhindra detta kan förutom samordning och samverkan mellan byggaktörer, även platsanpassad samverkan mellan alla grannar, såsom privatpersoner och näringsliv krävas. Detta återgår till frågan om vem som ska stå för denna typ av samordning.

I vissa fall har samordning mellan aktörer fungerat genom att organisera konsortier (Masthuggskajen, u.å). Däremot kan skala och antal involverade aktörer variera mellan projekt. Flera aktörer påpekar att det är svårt att återupprepa en samordningsmodell, även om standardiserad tomtindelning ökar förutsägbarheten. Till exempel kanske inte speciallösningarna för ett projekt, som unika avtal, återanvändas som standardmodell. Företag A2 tror att det finns en risk för att behöva uppfinna nya samverkansmodeller för varje enskilt projekt. Detta kan leda till att det finns risk för att kostnaderna för samordning och logistik ökar och de besparade kostnaderna för exempelvis byggproduktionen går jämt ut.

”[Även om byggemskaper hade tilldelats] och det skulle leda till en lägre byggproduktionskostnad, kommer samordningen dra iväg [kostnaderna].” - B2

Företag A2 ser en lösning i att fungera som ankarbyggherre där de kan driva, koordinera och samordna produktionen inom ett kvarter. Ankarbyggherrarna skulle i praktiken kunna underlätta samordningen på byggarbetsplatsen om det tar på sig en del av ansvaret, men detta skapar samtidigt ett beroende till ankarbyggherren. Samtliga företag ser därför en fördel i att vara färre aktörer involverade, till exempel maximalt 5 aktörer inom ett kvarter. De förslår att antalet aktörer per kvarter bör begränsas för att minska risken för samordningsproblem.

Sammantaget tror aktörerna att standardiserad tomtindelning riskerar att leda till högre kostnader per bostadsenhet, snarare än besparingar. Ett ökat antal aktörer verksamma på ett kvarter skapar högre samordningsbehov även vid användning av ankarbyggherrarna. Logistiska problem och en ökad risk för förseningar är det motsatta mot motionens mål, men upplevs av byggaktörerna som en följd av standardiserad tomtindelning. I Tübingen framgick det att intressekonflikter lett till tidsfördröjningar vilket de intervjuade aktörerna också uttrycker oro för.

4.4.3 Regelverk

Idén med standardiserad tomtindelning bygger på att återinföra en äldre stadsplaneringsprincip, men där modellen fungerade förr finns idag en del praktiska hinder i det moderna regelverket enligt samtliga aktörer.

En av de största utmaningarna är att dagens byggregler är betydligt mer komplexa än de var förr. Företag A2 menar att varje projekt idag måste förhålla sig till en lång rad specifika krav, såsom dagsljus, bullernivåer, tillgänglighetsåtgärder, brandkrav och utformningsdetaljer. Dessa regler innebär att det inte längre räcker med att följa ett fast mått eller en maximal höjd som det gjorde tidigare. Företag B2 påpekar även att parkeringsnormer och föränderliga regelverk kring buller och brandsäkerhet försvårar förutsättningarna att jobba med enhetliga mått.

”Det fanns inte så många krav överlag [förr]” - B1

Historiskt fungerade metoden med standardiserad tomtindelning väl tack vare ett enklare regelverk. Genom byggnadsstadgan upprättades tydliga men flexibla ramar för bebyggelse (Jacobsson m.fl., 2008). I kontrast till detta kräver dagens regelverk betydligt mer komplexa och individuellt anpassade lösningar. Dagens projekt måste förhålla sig till ett större antal tekniska krav, som kanske inte är anpassade för byggprocesser på små separata tomter i flerbostadssammanhang. Förr kunde en aktör bygga på en mindre yta eftersom bostäderna i sig inte behövde uppfylla samma omfattande regelverk som idag.

En annan utmaning rör bristen på flexibilitet och optimeringsmöjligheter inom den standardiserade modellen. I dagens byggprocess är det viktigt att kunna maximera byggrätten och anpassa byggnaden efter platsens unika förutsättningar. Strikta tomtindelningar riskerar att leda till förlorad byggrätt och byggnader som inte kan utformas för att möta samtliga krav. Standardiserade byggelement som prefabricerade väggar eller färdiga stomstorlekar skulle i teorin kunna underlätta, men passar ofta dåligt på grund av platsbundna begränsningar eller regler. Företag B2 lyfter att reglerna konstant förändras

över tid, vilket innebär att en detaljplan med låsta mått som fungerar idag, kan visa sig vara oanvändbar om fem till tio år.

”Även om man gärna hade standardiserat måtten så att alla kunde bygga likadant så kommer även regler för hur vi ska bygga ändras över åren. Och har du låst en detaljplan på att vissa mått ska stämma så kanske det inte kommer funka om 10 år.” - B2

På grund av att regelverken förändras över tid skapas en viss oförutsägbarhet både för offentliga och privata aktörer. Göteborgs Stad uppdaterar till exempel sin budget årligen med nya mål och prioriteringar för bostadsbyggandet (Göteborgs Stad, 2025). Dess justeringar kan innebära att det som ett år betraktas som önskvärt kan förlora sin betydelse. Historiskt har det även skett omfattande förändringar i regelverken. Ett exempel är införandet av lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. För byggaktörer kan detta innebära att investeringar i till exempel byggelement eller detaljplaner med fasta mått blir riskfyllda.

De två moderna exemplen på småskalig tomtindelning, i Upplands Väsby och Uppsala, visar att denna typ av stadsplanering kan leda till förlängda ledtider eftersom dagens regelverk generellt inte är anpassat till denna tomtstruktur. I Upplands Väsby fokuserade markanvisningstävlingen på den exteriöra gestaltningen. Den ensidiga inriktningen på utformning ledde till att detaljplaneprocessen behövde kompletteras med ytterligare utredningar vilket fördröjde projektet (Upplands Väsby, 2025). Uppsala kommun stod inför liknande utmaningar, där kommunen behövde frångå sin tidigare sekventiella planeringsmodell och i stället tillämpa en mer integrerad process. Den första detaljplanen blev i stort sett oanvändbar, det var först när den nya detaljplanen från 2015 togs fram som arbetet kunde fortsätta (PLA 2012-020172). Detta innebär att kommunen proaktivt behöver se över sina planeringsmetoder vilket skulle kunna innebära en högre kostnad för kommunen. En förändrad kommunal process kan också innebära svårigheter för byggaktörer att anpassa sig, och även detta öka särkrav och skillnader mellan olika kommuner.

Den standardiserade modellen är svår att applicera rakt av på dagens villkor och regelverk, eftersom den växte fram under en tid med andra förutsättningar. Modellen blir snarare ett verktyg som måste utvecklas i takt med motionens nya ambitioner för stadsbyggande. I synnerhet eftersom standardiserad tomtindelning syftar till att skapa mer urbana och hållbara stadsstrukturer krävs det ett tydligare förhållningssätt till juridiska, tekniska och organisatoriska ramar.

4.5 Alternativa metoder för att uppnå motionens syften

Alternativa metoder eller tillvägagångssätt kan övervägas i stället för att implementera en standardiserad markanvisningsmodell. Fördelarna som motionen lyfter kan enligt aktörerna uppnås genom att använda andra metoder.

De stora aktörerna uttrycker kritik mot att direktanvisningar används i för låg utsträckning idag och efterfrågar fler sådana anvisningar för att åstadkomma en mer effektiv och förutsägbar maranvisningsprocess. Att antalet direktanvisningar har minskat kan däremot inte bekräftas av resultatet av genomgångna markanvisningar inom tidsramen rapporten förhåller sig till. Företag A1 menar att konkurrensen i dagsläget är positiv med en bred variation av aktörer, men detta motsägs delvis av den kvantitativa data som visar en minskning i antalet sökande aktörer över tid. Direktanvisningar innebär samtidigt en risk

eftersom marken inte utsätts för konkurrens och kan därmed försämra möjligheterna för små och nya aktörer att träda in och etablera sig på marknaden. Samtidigt menar konkurrensverket att direktanvisningar kan leda till nya, innovativa lösningar genom byggherrars egna förslag, däremot anses även markanvisningstävlingar kunna fylla detta behov (Konkurrensverket, 2018).

Direktanvisningar kan ses som en möjlighet för kommunen att använda som ett verktyg för att dela ut mark till nyetablerade aktörer. Problemet återgår dock till att kommunen ofta bedömer efter deras tidigare erfarenheter med aktören, och att stora aktörer enligt konkurrensverket ofta har större möjligheter att bli tilldelade dessa. Vidare kan frågan kring transparens och konkurrens inte uteslutas om direktanvisningar utförs i vidare utsträckning. Göteborg stad har som mål att främja mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden, vilket är lättare att leva upp till genom jämförelseförfaranden eller markanvisningstävlingar (Göteborgs Stad, 2025; Konkurrensverket, 2018).

Ett förslag som framkommer är att byggaktörerna själva bör få ta ett större ansvar genom att tidigt peka ut specifika markområden de vill utveckla, likt förfarandet med direktanvisning. Detta tror de skulle kunna leda till en mer effektiv och tydlig process där kommunen tar hänsyn till aktörernas behov och förslag redan i planeringsskedet. Vidare skulle det kunna öka takten på bostadsbyggandet.

”Vi har ju pekat ut en markplätt som vi skulle vilja köpa och utveckla som kanske det var industri på idag. Och så kanske kommunen säger att det området tror inte vi tål mer bostäder just nu [...] Alltså, det tycker jag också lite att man kan lägga ansvaret på oss som utvecklar det. Den typen av tyckande skulle kunna vara lite mindre bra.” - B2

Både företag B1 och B2 menar att kommunens detaljplaneprocess upplevs som långsam och oförutsägbar, vilket skapar osäkerhet och binder resurser under en lång tid. Därför ser de en fördel i att komma in tidigt i planprocessen för att kunna påverka planens utformning och säkerställa att projektet är genomförbart. Företag B2 anser att det är lättare att ansöka om en markanvisning där det finns ett planbesked snarare än en färdig detaljplan. Men riktar även kritik mot att kommunen ibland säger nej till planbesked baserat på eget tyckande, snarare än kriterier. Företag B1 önskar däremot att fler markanvisningar sker efter antagen detaljplan, men att detaljplanen då är flexibel för att möjliggöra justeringar utifrån deras behov och idéer.

Företag A1 föreslår som alternativ att kommunen uppför större tomter först men att de sedan säljer dem i mindre delar efter uppförande, snarare än att de börjar med små tomter direkt. Detta gör att produktionen inte blir lika begränsad av markytan. I projektet Röda bryggan har en större fastighet bebyggts med tre byggnadskroppar för att efterlikna de arkitektoniska kvalitéer som motionen vill uppnå, av en aktör (2-5512, 2019). Detta innebär att det finns andra sätt att möta exempelvis de riktlinjer som finns i budgeten om klassisk arkitektur och blandstad på andra sätt och genom det förslag företag A1 presenterar.

Sammanfattningsvis upplever samtliga aktörer att frågeställningen ligger rätt i tiden, där de ofta hänvisar till den rådande konjunkturen. Företag A2 har exempelvis minskat sitt affärsstrategiska krav på antal bostäder från minst 100 till 70st på senare år för att möta den ekonomi och utveckling de ser idag. Byggaktörerna ser det som positivt att kommunen vill

underlätta för nybyggnation, stadsutveckling och konkurrens men kanske inte genom standardisering i den utsträckning motionen menar.

4.6 Begränsningar

Data i rapporten baseras på inhämtade dokument som sträcker sig över en 10-års period. Det kan hända mycket på marknaden under det spannet, därför ska siffrorna kring aktörerna tolkas med beaktning taget till att aktörens position på marknaden kan ha förändrats. Mer träffsäkra data hade kunnat presenterats om aktörernas omsättning och antal anställda samlats in för det år de blivit tilldelad en viss markanvisning. Skälet till att detta inte har behandlats är dels arbetets omfattning, dels rapportens syfte att återspegla rådande förhållanden där fokus ligger på att redovisa de nuvarande förutsättningarna för respektive aktörskategori.

Den tidsmässiga avgränsningen har också påverkat tillgången på relevant data. Ett längre tidsspänn om exempelvis 20 år hade kunnat ge ett mer heltäckande underlag. Däremot saknas en tidigare sammanställd datakälla, insamlingen av data om markanvisningar har därmed krävt manuell genomgång och varit tillräckligt tidskrävande i förhållande till studiens omfattning. Datainsamlingen har bedömts som tillräcklig eftersom ytterligare data inte förväntas påverka studiens resultat i högre grad.

Rapportens kvalitativa data har visat på otydligheter och motsägelser inom ramen för standardiserad tomtindelning. Detta kan bero på att det är ett relativt utforskat område och för respondenterna ibland helt okänt. Vid förfrågan om intervju gavs respondenterna bifogat underlag om standardiserad tomtindelning, samt en kortare redogörelse vid intervjuens början. Under intervjuens gång har nya insikter succesivt framkommit, vilket i vissa fall lett till att tidigare svar reviderats eller omformulerats.

Samtliga slutsatser och diskussioner baseras på bland annat kvalitativa tolkningar, vilket innebär att resultatet till viss del är subjektivt. Vid en liknande studie med samma förutsättningar skulle andra potentiellt kunna dra olika slutsatser beroende på tolkning av intervju svaren och urvalets sammansättning.

5. Slutsats

Det övergripande resultatet visar att samtliga intervjuade aktörer i grunden ställer sig tveksamma till standardiserad tomtindelning. Samtliga aktörer ser dock samma problematik med dagens markanvisningsmodell som Daniel Augustsson vill motverka i sin motion.

Standardiserad tomtindelning anses föra med sig fler utmaningar än positiva aspekter för alla de intervjuade företagen. Det kan även konstateras utifrån data att det finns fler små än stora aktörer på marknaden, små aktörer söker däremot generellt sett färre markanvisningar. Det finns vissa skillnader i synsätt där mindre aktörer generellt är något mer positiva än större, detta kan bero på att de känner sig begränsade i dagens markanvisningsprocess. En bred uppfattning är att modellen inte helt kan baseras på historiska exempel eftersom det inte är praktiskt genomförbar utan betydande justeringar i interna strategier eller ändrade krav från banker och regelverk.

Samtliga aktörer anser att den mest kritiska punkten rör risk för tilldelning av endast en standardiserad tomt, där mått och maximala antalet lägenheter i ett flerbostadshus per tomt bedöms vara alltför begränsande för att vara ekonomiskt och logistiskt försvarbart. Aktörerna lyfter särskilt att det inte är förenligt med de nuvarande krav och regelverk som finns samt deras interna affärsstrategier. De ställer sig mer positiva om flera tomter som är placerade bredvid varandra tilldelas.

Ett införande av en lokal standardiseringsmodell i Göteborg skulle kunna leda till ytterligare särkrav, som inte är tillämpbara i andra kommuner. Detta riskerar att försvåra verksamheten för byggaktörer som verkar i flera kommuner, vilket kan leda till minskad konkurrens och sämre kostnadseffektivitet snarare än de potentiella fördelar som förespråkas i motionen. Standardiserad tomtindelning hade troligtvis gynnats av att implementeras bredare och framför allt på nationell nivå för att öka möjligheterna för kostnadsminskning, konkurrens och ökad förutsägbarhet.

De mest framträdande hindren återfinns inom ekonomi, samordning och dagens regelverk. Flera av de positiva aspekterna som lyfts fram i motionen såsom ökad förutsägbarhet, minskade kostnader och ökad tillgång till byggrätter uppfattas i praktiken snarare som potentiella utmaningar inom ramen för standardiserad tomtindelning enligt aktörerna. Aktörerna anser att förutsägbarheten och tydligheten samt lättare tillgång på byggrätter behövs, men tror inte det uppnås genom standardisering av tomtgränser.

Standardiserad tomtindelning har potential att fungera som ett verktyg för att påskynda genomförandet av enskilda projekt eller fungera i begränsad skala. Däremot visar studiens resultat att modellen, om den appliceras i för strikt form, är svår att tillämpa i praktiken med hänsyn till byggaktörernas strategiska och ekonomiska intressen. För att modellen ska vara praktiskt genomförbar skulle vissa anpassningar behöva implementeras som bättre balanserar kommunens mål med marknadens behov. Ett möjligt alternativ är att i stället utveckla en modulär standardiseringsmodell, där vissa grundparametrar är standardiserade som till exempel byggnadshöjden. Medan andra aspekter som tomtstorlek och form tillåts variera beroende på platsens fysiska förutsättningar och därmed inte följer fasta mått. Denna flexibilitet skulle kunna göra det möjligt att beakta till exempel topografi och befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som viss enhetlighet och förutsägbarhet kan behållas.

För att tomterna ska kunna attrahera många byggaktörer behöver de standardiserade tomterna utformas med hänsyn till dagens regelverk och byggstandard. Det innebär att tomterna bör vara större än de historiska exempel som används som referens då det inte är säkert att de möter dagens krav på tillgänglighet eller tillåter lånat kapital. Samtidigt bör de vara mindre och tydligare än ytorna som återfinns i dagens markanvisningar för att möjliggöra fler mindre eller medelstora bostadsprojekt och byggaktörer. I väldigt attraktiva marklägen skulle standardiserad tomtindelning troligtvis fungera bäst.

En ytterligare anpassning gäller tomternas läge i förhållande till varandra. För att undvika höga logistikkostnader och ineffektiv byggproduktion bör kommunen i möjligaste mån fördela angränsande tomter till samma aktör i stället för att sprida ut dem inom ett kvarter. Detta möjliggör bättre logistik kring byggarbetsplatsen och enklare samordning mellan aktörer. Ett annat alternativ är att begränsa antalet aktörer som är verksamma inom ett kvarter för att ge aktörerna en större skala att arbeta inom. Alternativt göra som i detaljplanen för Röda bryggan och sätta egenskapsgränser mellan byggnadskroppar.

För att motverka utmaningarna gällande samordning är det viktigt att kommunen etablerar tydliga förhållningsregler för ankarbyggare, med tydliga ansvarsfördelningar och avgränsningar i tid och omfattning. Detta bör fastställas i ett tidigt skede och vid behov regleras av särskilda samordningsavtal beroende på projekt. Detaljplanearbetet bör utformas på ett sådant sätt att byggaktörer kan involveras tidigt i processen för att tidigt ha en dialog kring platsens förutsättningar och potentiella justeringar inom ramen för standardmodellen.

Sammantaget visar denna studie att införandet av standardiserad tomtindelning i Göteborg möter ett begränsat stöd från byggaktörer. Även om modellen i teorin syftar till att öka transparens, inkludering och effektivitet i markanvisningsprocessen upplever både stora och mindre aktörer att förslaget riskerar att skapa nya utmaningar snarare än att ta bort befintliga. Det kan dock noteras att utmaningarna aktörerna nämner med förslaget delas av samtliga, till skillnad från dagens utmaningar där små och stora aktörer står inför olika.

5.1 Vidare Studier

Att återinföra standardiserad tomtindelning som ett stadsplaneringsverktyg kommer påverka marknadens befintliga aktörer, dock är ämnet utforskat och denna studie har endast omfattat en geografiskt och tidsmässigt avgränsad del av ämnet. Vidare studier hade därför kunnat bredda både tidsperspektivet och inkludera fler geografiska områden eller kommuner. Utredningar i andra kommuner i Sverige som har olika sätt att genomföra markanvisningar på hade breddat kunskapsunderlaget för om standardiserad tomtindelning hade kunnat fungera på nationell nivå och minska risken för särkrav mellan olika kommuner.

Eftersom inte bara processer och markanvisningsförfaranden skiljer sig åt utan även marknaden och dominerande aktörer kan skilja sig mellan olika kommuner, kan fortsatta studier i andra kommuner även inkludera jämförelser på konkurrensen. Detta hade även kunnat ligga till underlag för Göteborgs Stad för jämförelser om de främjar konkurrens bättre än i andra kommuner. Vidare hade det blivit tydligare om upplevelsen kring oligopolistisk marknad beror på makt och inflytande i fler kommuner snarare än endast i Göteborg.

Denna studie täcker endast in privata bostadsbyggande aktörer, men utredning kring kommunala bolag eller de aktörer som klassats som andra i denna studie hade gett ett bredare grepp om hur standardiserad tomtindelning hade kunnat påverka de aktörer som är med och utvecklar staden.

Motionen som rapporten grundas i föreslår ett pilotprojekt, medan rapporten snarare tar ett bredare grepp om standardiserad tomtindelning. Vidare studier efter genomfört pilotprojekt och jämförelse med denna studies resultat kan påvisa om företagets uppfattning om hur standardiserad tomtindelningens påverkan stämmer med det verkliga utfallet.

Djupare analys kring markanvisningens geografiska läge och dess roll i anledning till att en markanvisning söks kan vidare användas som grund för att förstå varför en aktör väljer en viss markanvisning, detta breddar perspektivet och skulle kunna erbjuda djupare insikt i var standardiserad tomtindelning hade fungerat bäst.

Vidare studie kring olika bostadsförsörjningsprogramms påverkan på antalet utfärdade markanvisningar hade krävts för att jämföra antalet utförda markanvisningar innan programmets start. Exempelvis hur programmet BoStad2021 påverkat bostadsutvecklingen för att veta om detta är anledningen till det höga antalet markanvisningar innan 2019.

6. Referenser

- 2-5512. (2019). *Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Brogatan (kv Röda Bryggan)*. <https://geodata-external.sbk.goteborg.se/dokument/planer/1480K-2-5512.pdf>
- 1480K-III-2060. (1894). *Förslag till tomtindelning å kongl Majt-o kronan tillhörigt område i sjunde roten af förstaden Majorna vid Göteborg*.
- 2000/20084-1. *Detaljplan för Rosendalsfältet*. Uppsala Kommun. <https://www.uppsala.se/contentassets/9bb7142e2847481f97ba1f0f1959923a/070823090754404.pdf>
- Ahlgren, H., & Nilsson, E. (2024). *PAUS i bygget, Drivkraftsanpassad samverkan för minimering av negativ påverkan på omgivande stadsmiljö och näringsliv* [Examensarbete, Chalmers Tekniska Högskola]. <https://odr.chalmers.se/items/849d3be8-d66e-4c0a-9052-3d62264d151b>
- Arkitekten. (2021). *Invånare får rösta om förslag på klassisk arkitektur i Upplands Väsby*. <https://arkitekten.se/nyheter/invanare-far-rosta-om-forslag-pa-klassisk-arkitektur-i-upplands-vasby/>
- Attenius, J., Bernmar, D., & Pleijel, K. (2022). *Budget 2023 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/5db0822c-c816-4fd1-b278-317583ec826e/Beslutad+budget+f%C3%B6r+G%C3%B6teborgs+Stad+2023%C3%2C+S%C3%2C+V%C3%2C+MP.pdf?MOD=AJPERES>
- Attenius, J., Bernmar, D., & Pleijel, K. (2023). *Budget 2024 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/a485e679-38a2-4ad1-814c-30fb9d33eb9f/Beslutad+budget+f%C3%B6r+G%C3%B6teborgs+Stad+2024%C3%2C+S%C3%2C+V%C3%2C+MP.pdf?MOD=AJPERES>
- Attenius, J., Bernmar, D., & Pleijel, K. (2024). *Budget 2025 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ff7307b8-2926-4612-b661-24d0055099a5/Budget2025_S_V_MP_rev.pdf?MOD=AJPERES
- Bjarnegård, H. (2019). *Konsten att bygga en stad - svenska stadsplaner genom seklerna*. Boverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2019/konsten-att-bygga-en-stad-webb.pdf>
- BoKlok. (u.å). *Klokt byggt*. <https://www.boklok.se/om-oss/klokt-byggt/>
- Boverket. (2007). *Bostadspolitiken - Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/bostadspolitik_en.pdf
- Boverket. (2019). *Konsten att bygga en stad - svenska stadsplaner genom seklerna*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2019/konsten-att-bygga-en-stad-webb.pdf>
- Boverket. (2021a). *Förutsättningar för stärkt platssamverkan*. https://www.boverket.se/contentassets/93a19f14611b4d7d8568abe41f499025/star_kt_platssamverkan
- Boverket. (2021b). *Så planeras Sverige*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/>
- Boverket. (2022). *Bostadsbyggande - en komplex helhet*. <https://boverket.screen9.tv/media/B2gpI54yZ113mDVyEQbYXQ/Bostadsbyggande%20%20E2%80%93%20en%20komplex%20helhet>
- Boverket. (2025a). *Bostadsmarknad och bostadsförsörjning*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/>

- Boverket. (2025b). *Läget på bostadsmarknaden i riket*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>
- Boverket. (2025c). *Öppna data markanvisning*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/plan-och-byggenkaten/oppna-data-markanvisning/>
- Boverket. (2025d). *Redovisning av tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen år 2024* (Rapport 2025:11).
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2025/redovisning-av-tillampningen-av-plan--och-bygglagstiftningen-ar-2024.pdf>
- Boverket. (u.å). *Byggherreperspektiv, Från ax till limpa*. I.
- Bröchner, J. (2020). *Smart kravställande i markanvisningar: Bostadsmark i Göteborg*. Development Fund of the Swedish Construction Industry (SBUF).
https://research.chalmers.se/publication/515720/file/515720_Fulltext.pdf
- Byggpartner. (u.å). *Därför gillar vi partnering*. <https://byggpartner.se/partnering/>
- Ceccato, V. (2018). "Apps on the street" En ny tids vakande ögon. I (s. 139-150).
- Cord Soehlke, B. (2019). *Small scaled, urban, diverse - the Tübingen development strategy*.
<https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/4%20Short%20Cord%20version%20for%2004.10.19.pdf?0.5691171488724649>
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken - För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (P. Larsson, Övers.; 4 uppl.). Studentlitteratur.
- Europeiska kommissionen. (2003). *Kommissionens rekommendation av den 6 maj 2003 om definitionen av mikroföretag samt små och medelstora företag*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/ALL/?uri=LEGISSUM:n26026>
- Fastighetskontoret. (2017). *Frågor och svar om markreservationer*. Göteborgs Stad.
<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/a1dbee1f-f22b-4dc1-92a5-a77f5fb8f1c8/FAQ+markreservationer+FINAL+2017+08+30.pdf?MOD=AJPERES>
- Fortnox. (u.å). *Vad är konsortium?* <https://www.fortnox.se/fortnox-foretagsguide/ekonomisk-ordlista/konsortium>
- Göteborgs Stad. (2015). *Frölunda - Markanvisning för bostäder vid Radiatorget - Bostad 2021*. https://goteborg.se/wps/portal/start/goteborg-vaxer/sa-planeras-staden/plan-och-byggprojekt!/ut/p/z1/jZBRT4MwFIV_Da_c2xZh-kZAnBphRLdBX0y3dV2TQpdSR-Kvl-jTErfsvp2T7zsPFzg0wHtx0kp4bXthptzy-PM5pRmJlkJJxnKMI1bmj4sKX8sE1r_AG81iMkdaPWX3BcZY53W9SBArBvwWHy9cirf5VwB-fb6d_OSiv2LwDhy4Eflup53cen2SKy3HXHqhDbRFmRZzGiC5gxfgytjN39PSfsNmCriTe-mkC7_cVB-8Pw4PAQY4jmOorFVGhlvbBfiferCDh-achGO3XDbfH_tuPRt-AIirV-E!/#collapse-011579359888368956
- Göteborgs Stad. (2018). *Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2023-2035*. Göteborgs Stad.
https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=45529#:~:text=G%C3%B6teborgs%20Stads%20n%C3%A4ringslivsstrategiska%20program%20antogs,r%C3%A4knat%20fr%C3%A5n%202016%20till%202035.
- Göteborgs Stad. (2020a). *Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2021-2026*. Göteborgs Stad. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/06724ca9-7a4b-4869-9510-265d6f6dbdcf/Program+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+2021-2026.pdf?MOD=AJPERES>

- Göteborgs Stad. (2020b). *Markanvisning för fixfabriksområdet - kvarter 3*.
https://goteborg.se/wps/portal/start/goteborg-vaxer/sa-planeras-staden/plan-och-byggprojekt/!ut/p/z1/jZBRb4IwFIV_Da_c25aA2xuBOD0mSDYV-rJUrbVJoaZ0kuzXj2xPJtN4387J952HCxxq4J04ayW8tp0wY254_DlPaUaiiFCSsRzjiBX507LE1yKBzS-woFIMZkjL5-xhijFWeVUtE8SSAb_HxyuX4n3-DYDfnn9GP7nqrxm8AwduRLffayd3Xp_1Wssh115oA820WLwhCZAivABXxm7_npZ2WzZRwJ08SCdd-OXG-uj9qX8MMMBhGEJrTIy3Nk2wP-Uo-091JcknNrVqv7-OLSbSf8D5qw-HQ!!/#collapse-03321121109151073
- Göteborgs Stad. (2024). Planering och bostadsbyggande 2024.
<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/a50a5477-e112-43fb-8400-026450a18747/Planering+och+byggande+av+bost%C3%A4der+i+G%C3%B6teborg+januari+2025.pdf?MOD=AJPERES>
- Göteborgs Stad. (2025). *Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar*.
<https://goteborg.se/dx/api/dam/v1/collections/87384757-7205-4c63-a899-8a874accd55a/items/c860c057-274a-4466-b8b9-4e82027f0201/renditions/551eca11-3b6f-4889-8cde-1c4c095dd949?binary=true>
- Göteborgs Stad. (u.å-a). *Ansvar för marken i Göteborg*.
<https://goteborg.se/wps/portal/start/foretag-och-organisationer/starta-driva-och-etablera-foretag/etablering/markanvisningar/ansvar-for-marken-i-goteborg>
- Göteborgs Stad. (u.å-b). *Bostad2021*.
<https://goteborg2023.com/jubileumsprojekt/bostad2021-2/>
- Göteborgs Stad. (u.å-c). *Göteborgs utvidgade innerstad*.
<https://goteborg.se/wps/portal/start/goteborg-vaxer/sa-planeras-staden/goteborgs-utvidgade-innerstad>
- Göteborgs Stadsmuseum. (2020). *Magasinsgatan och dess omgivning*.
https://samlingar.goteborgsstadsmuseum.se/carlotta/web/image/blob/1725999/Kulturnilj%C3%B6rapport%202020_03.pdf
- Granström, J., & Vestin, L. (2016). *Större exploateringsprojekt på kommunal mark* [Masteruppsats, Kungliga tekniska högskolan]. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:952742/FULLTEXT01.pdf>
- Grove, A., & Freytag, T. (2019). Image and implementation of sustainable urban development: Showcase projects and others projects in Freiburg, Heidenberg and Tübingen, Germany. (Vol. 77 No. 5 (2019)).
<https://doi.org/https://doi.org/10.2478/rara-2019-0035>
- Hermansson, A.-S., Kamne, U., & Bernmar, D. (2017). *Mål och inriktningsdokument för Göteborgs Stads Budget 2018*. Göteborgs Stad.
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/b1d4c8d5-069a-42f6-ae2f-4db0b9d32902/Forslag%2BGoteborgs%2BStads%2Bbudget%2B2018%2Bmal%2Boch%2Binriktningsdokument%2Bs_v_mp.pdf?MOD=AJPERES
- Hermansson, A.-S., Kamne, U., Bernmar, D., & Svensson, S. (2016). *Mål och inriktningsdokument för Göteborgs Stads budget 2017*. Göteborgs Stad.
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/645bef67-b61c-471a-b802-8de397986db2/Budgetf%C3%B6rslag+2017_+S_MP_V_Fi.pdf?MOD=AJPERES
- Holmgren, O. (2020). *En överblick av planprogrammets historia, samtid och framtid* [Kandidatuppsats, Blekinge tekniska högskola]. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1440393/FULLTEXT02>
- Hulthén, A., Andreasson, K., & Pilhem, M. (2013). *Budget 2014 - och flerårsplaner 2015-2016*. Göteborgs stad.

- Hulthén, A., Kamne, U., Bernmar, D., & Svensson, S. (2015). *Budget 2016 - För ett jämlikt och hållbart Göteborg - Mål och inriktningsdokument för Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/1f4c98e6-9def-4be8-a30e-08272ef6f7da/Forslag+goteborgs+Stads+Budget+2016_S_V_MP_FL.pdf?MOD=AJPERES
- Jacobsson, L., Klasander, A.-J., & Ohlsson, S.-O. (2008). *Om stadens utformning - Stadsbyggnadskvaliteer Göteborg*.
- Jane Jacobs. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. I (s. 480). Vintage Books.
- Josefson, A., Darvik, A., Lann, E., & Bönfors, E. (2022). *Budget 2022 - och flerårsplaner 2023-2024 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/c6b9844f-7816-4906-aece-6cf8efebb7bd/Beslutad+budget+Gbg+Stad+2022_M_L_C_KD_2.pdf?MOD=AJPERES
- Josefson, A., Odenljung, H., Bönfors, E., & Lann, E. (2019). *Budget 2020 - och flerårsplaner 2021-2022 - för Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/2da9cc22-4447-4353-981f-e47d64480472/Beslutad+budget+Gbg+Stad+2020_M_L_C_KD.pdf?MOD=AJPERES
- Josefson, A., Odenljung, H., Bönfors, E., & Lega, D. (2018). *Budget 2019 - och flerårsplaner 2020-2021 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/64ce174a-3ced-4e2d-ae9-a5f17ffd4a31/budget_LMCKD_2.1.1_20181121.pdf?MOD=AJPERES
- Josefson, A., Odenljung, H., Lann, E., & Bönfors, E. (2020). *Budget 2021 - och flerårsplaner 2022-2023 - Göteborgs Stad*. Göteborgs Stad. [https://www4.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/NamndhandlingarArkiv/SamrumPortalArkiv_2020-2022.nsf/C1258B1600733279C125860F002DC149/\\$File/2.1.1_Forslag_till_budget_MLCKD_till_hemsidanKF.pdf?OpenElement](https://www4.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/NamndhandlingarArkiv/SamrumPortalArkiv_2020-2022.nsf/C1258B1600733279C125860F002DC149/$File/2.1.1_Forslag_till_budget_MLCKD_till_hemsidanKF.pdf?OpenElement)
- Kant, H., & Adler, J. (2024). *Svar på motion om att tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett nybyggnadsområde i Göteborg*. Göteborgs Stad: Stadsbyggnadsförvaltningen. [https://www4.goteborg.se/prod/intraservice/namndhandlingar/samrumportal.nsf/ABFEF5C9E965A611C1258B1F003D0BC5/\\$File/Tjansteutlatande.pdf?OpenElement](https://www4.goteborg.se/prod/intraservice/namndhandlingar/samrumportal.nsf/ABFEF5C9E965A611C1258B1F003D0BC5/$File/Tjansteutlatande.pdf?OpenElement)
- Konkurrensverket. (2018). *Bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (Rapport 2018:7). <https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/battre-konkurrens-i-bostadsbyggandet.-en-uppfoljning-av-utvecklingen-20152018-samt-en-kartlaggning-av-fortsatt-utredningsbehov/>
- Konkurrensverket. (2021). *Konkurrensen i byggmaterialindustrin* (Rapport 2021:4). <https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/konkurrensen-i-byggmaterialindustrin/>
- Kungl. maj:ts 1931. *Byggnadsstadga för stad och landsbygd*. <https://www.boverket.se/contentassets/22140678c50841128f99d542d6ab2eb7/1931-byggnadsstadga.pdf>
- Lantmäteriet. (u.å). *Minkarta*. <https://minkarta.lantmateriet.se/>
- Masthuggskajen. (u.å). *Så utvecklas Masthuggskajen*. <https://masthuggskajen.se/projektet/>
- Motion SLK-2023-00898. *Motion av Daniel Augustsson (C) om att öka effektivitet och hållbarhet i stadsplaneringen genom standardiserade tomtindelningar*. Göteborgs

- Stad: Kommunfullmäktige.
[https://www4.goteborg.se/prod/intraservice/namndhandlingar/samrumportal.nsf/93ec9160f537fa30c12572aa004b6c1a/abfef5c9e965a611c1258b1f003d0bc5/\\$FILE/01%20Motion%20standardiserade%20tomter%20C.pdf](https://www4.goteborg.se/prod/intraservice/namndhandlingar/samrumportal.nsf/93ec9160f537fa30c12572aa004b6c1a/abfef5c9e965a611c1258b1f003d0bc5/$FILE/01%20Motion%20standardiserade%20tomter%20C.pdf)
- Nationalencyklopedin. (u.å). *Tübingen*.
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/tubingen>
- Patel, R., & Davidson, B. (2019). *Forskningsmetodikens grunder - Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (5). Studentlitteratur.
- PLA 2012-020172. *Planbeskrivning - Detaljplan för Rosendalsfältet*. Uppsala Kommun.
https://bygg.uppsala.se/globalassets/upsala-vaxer/dokument/stadsplanering--utveckling/detaljplanering/samrad_granskning/rosendal/planbeskrivning-rosendalsfaltet.pdf
- Riksarkivet. (u.å). *Albert Lilienberg*. Svensk biografiskt lexikon.
<https://sok.riksarkivet.se/sbl/Presentation.aspx?id=11383>
- Sedermalm, S. (2016). *Planering och byggande utamför vallgraven 1850-1900*.
- SFS 1907:67. *Lag angående stadsplan och tomtindelning*. Svensk författningssamling.
<https://www.boverket.se/contentassets/22140678c50841128f99d542d6ab2eb7/stadsplan-och-tomtindelning-sfs-1907-67.pdf>
- SFS 1931:142. *Stadsplanelag*. S. författningssamling.
<https://www.boverket.se/contentassets/22140678c50841128f99d542d6ab2eb7/1931-stadsplanelag.pdf>
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Justitiedepartementet.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988_sfs-1970-988/
- SFS 2000:1383. *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/
- SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/
- SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899/
- Simon, L. (1888). *Karta över Göteborg*.
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/8c/Simon%27s_1888_Gothenburg_map.jpg
- Socialdemokraterna. (2014). *Budget Göteborgs Stad 2015*. Göteborgs stad.
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/3a7e9322-a1b9-4157-bb1a-f7acd31db8de/Budgetforslag_S_2015.pdf?MOD=AJPERES
- SOU 2015:105. *Plats för fler som bygger mer*. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2015/12/sou-2015105/>
- Stadsbyggnadsförvaltningen. (2024). *Historiska och nutida referenser kring standardiserad tomtindelning samt hur det ingår i Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)*. Göteborgs Stad. <https://goteborg.se/dx/api/dam/v1/collections/7e8b1b3a-e30e-480b-a156-394933b22134/items/07bbdb46-2e4f-4d2a-9e41-f8dd3aeff348/renditions/225e6635-9f2b-4f64-bfbd-4ffc8791aa2e?binary=true>
- Statistikmyndigheten. (u.å). *Boende, bebyggelse och mark*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/>

- Statskontoret. (2012). *Mark, bostadsbyggande och konkurrens: En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen*.
<https://www.statskontoret.se/publicerat/publikationer/publikationer-2012/mark-bostadsbyggande-och-konkurrens.-en-granskning-av-den-kommunala-markanvisningsprocessen/>
- Svenska Akademiens ordböcker. (u.å). *Kapitalmarknad*.
<https://svenska.se/tre/?sok=kapitalmarknad&pz=8>
- Sverigehuset. (u.å). *Järntorgsgatan x Brogatan*.
<https://www.sverigehuset.se/projekt/jarntorgsgatanxbrogatan>
- Sveriges Riksbank. (2018). *Fördjupning - Nyproduktion av bostäder och finansiell stabilitet*.
https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2018/nyproduktion-av-bostader-och-finansiell-stabilitet-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018_2.pdf
- Upplands Väsby. (2024). *Markanvisningstävling*. <https://www.upplandsvasby.se/bygga-bo-och-miljo/byggprojekt/fyrklovern/markanvisningstavling>
- Upplands Väsby. (2025). *Fyrklöverna norr om mälardalen*.
<https://www.upplandsvasby.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/detaljplaner-pagaende/fyrklovern-norr-om-malarvagen#Fildelning>
- Valmyndigheten. (2024). *Valresultat*. <https://www.val.se/valresultat.html>
- Västsvenska handelskammaren. (2017). *Processen - Om varför det är så krångligt att bygga i Göteborg. Och vad vi kan göra åt det*.
<https://www.vastsvenskahandelskammaren.se/artiklar/processen/>
- Wessel, O. B., & Hedström, H. (2016). *Byggemenskaper: handbok om att bygga tillsammans* (1). Arkitektur Förlag.

7. Bilagor

A - Intervjuunderlag

Inledande frågor

Definiera företagets kategorisering. (exempelfrågor: Hur definierar ni er gentemot andra aktörer? Vilka andra företag är ni direkt konkurrent till? Hur många anställda är ni?)

Projektinriktning över tid och idag i markanvisningssammahang. (exempelfrågor: vilka typer av projekt är ni främst inriktade på (e.g. Bostäder, lokaler)? Vilken upplåtelseform riktar ni er mot (Hyresrätter, Äganderätter, Bostadsrätter)? har ni alltid varit inriktade mot detta?)

Nuvarande markanvisningsprocess

Har ni något markanvisningsprojekt i gång för tillfället?

Vilka kommuner brukar ni främst söka markanvisningar i?

Upplever ni skillnader i markanvisningsprocesserna i olika kommuner?

Hur får ni reda på att kommunen/Göteborgs Stad vill markanvisa?

Föredrar ni någon specifik markanvisningsmetod? Och varför?

Hur upplever ni den nuvarande processen i Göteborg?

- Fördelar, nackdelar
- Tid och resurser, vilka steg tar mest tid?
- Konkurrens, bra/dålig?
- Transparens
- Förutsägbarhet

Vad är det som gör att ni främst söker en markanvisning?

- Vad letar ni efter?
- Hur stor roll har markytan i beslutet?
- Vilken planfas/medverkan vill ni ha i detaljplan? (positivt planbesked, i startplan, pågående innan/efter samråd, lagakraft?)

Är det svårt att leva upp till krav som ställs?

- I förfarande
- Lagar/regler/författningar
- Styrande dokument
- Översiktsplan

Standardiserad tomtindelning

Vad är er första reaktion till förslaget om standardiserad tomtindelning?

Vilka fördelar utifrån ert perspektiv och era förutsättningar ser ni med standardiserad tomtindelning?

Vilka nackdelar utifrån ert perspektiv och era förutsättningar ser ni med standardiserad tomtindelning?

- Finns det specifika risker eller osäkerheter? Hur skulle dessa kunna bemötas, från antingen kommun eller internt.

Hur skulle standardiserade tomter påverka ert arbetssätt och era strategier? Hur skulle ni behöva anpassa er?

Tror ni att standardiserad tomtindelning skulle innebära:

- Lägre produktionskostnader?
- Högre exploateringsgrad?
- Snabbare färdigställda projekt?
- Förändring på byggkvalitén?
- Påverka ert särskilda stilspråk?

Hur skulle samarbetet mellan er och andra aktörer påverkas?

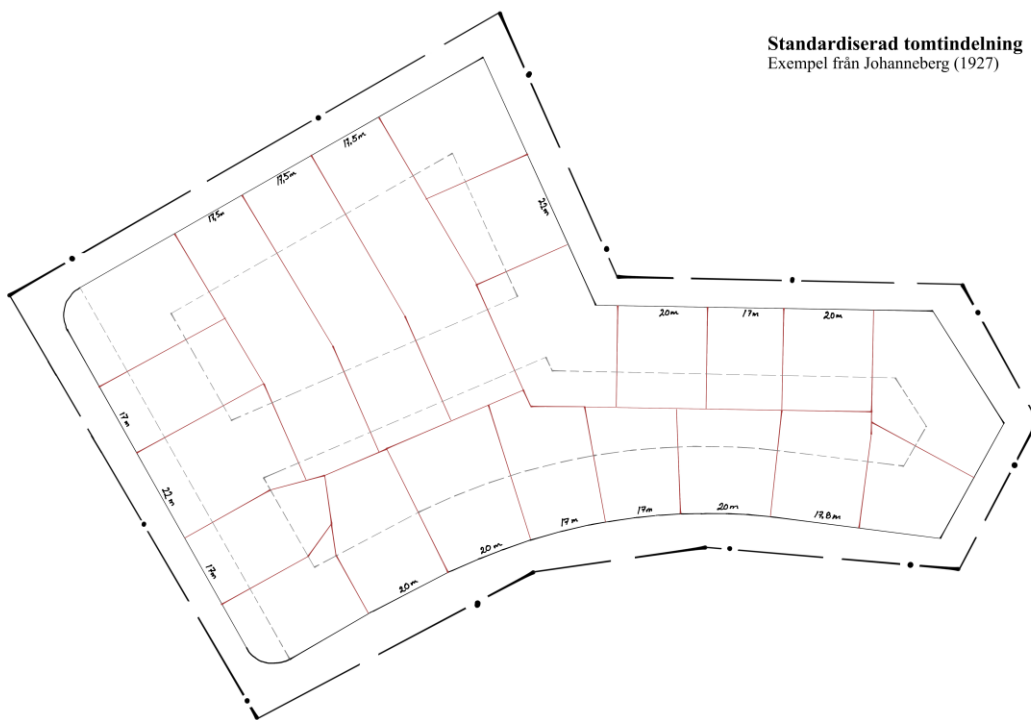
Tror ni att mer konkurrens är fördelaktigt i markanvisningsprocessen?
Vilka incitament skulle locka er till att välja en markanvisning med standardiserad tomtindelning?
Finns det krav eller önskemål ni vill framföra för att standardiserad tomtindelning ska fungera för er?
Varför tror ni att standardiserad tomtindelning fungerade förr?
Finns det något mer ni skulle vilja tillägga eller lyfta i detta sammanhang?

Följande bilder har använts för att tydliggöra hur standardiserad tomtindelning skulle kunna se ut:

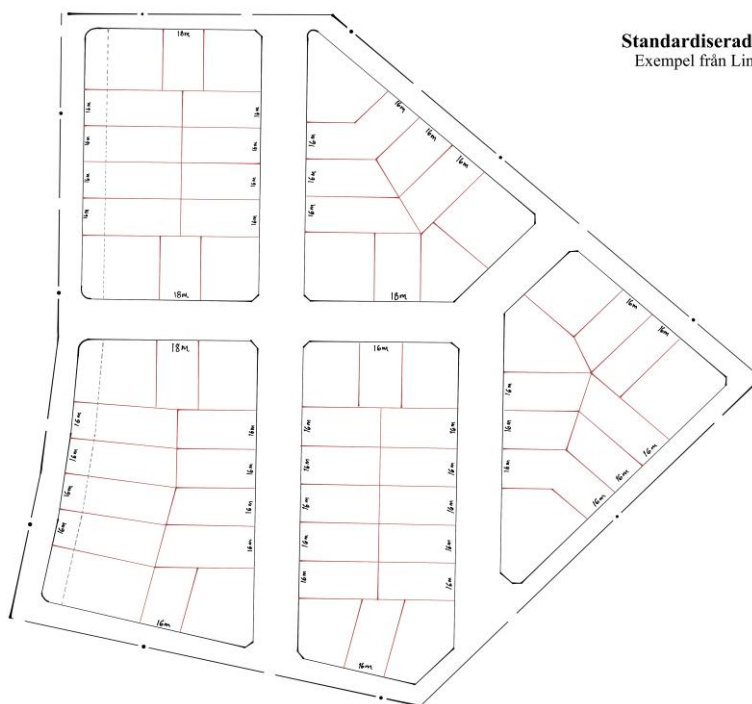


GUI testar standardiserad tomtindelning
Åkerred
12m flerbostadshustomter, 6m radhustomter

Standardiserad tomtindelning
Exempel från Johanneberg (1927)



Standardiserad tomtindelning
Exempel från Linnéstaden (1894)



B - Sammanställning av markanvisningar utförda mellan 2015-2024

Markanvisning	antal sökande	antal aktörer tilldelade	Klassificering av tilldelade	Förfarande	Planfas vid anvisning	Är det färdigt idag?
2015.01	12	2	Liten	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2015.02	4	1	Stor	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2015.03	1	1	Stor	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2015.04	21	1	Stor	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2015.05	25	4	Stor och annat	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Nästan färdigt
2015.06	15	2	Stor	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2015.07	23	4	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2015.08	21	1	Liten	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Färdigt
2015.09	42	3	Liten och annat	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Färdigt
2015.10	12	2	Stor	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Färdigt
2016.01	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2016.02	39	5	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2016.03	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2016.04	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2016.05	29	2	Liten och annat	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Färdigt
2016.06	18	1	Stor	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2016.07	6	1	Liten	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2017.01	1	1	Stor	Direktanvisning	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2017.02	17	5	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2017.03	32	2	Stor	Markanvisningstävling	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2017.04	17	1	Annat	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Färdigt
2017.05	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2017.06	29	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2017.07	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt

2017.08	6	2	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2017.09	4	1	Annat	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2017.10	1	1	Liten	Direktanvisning	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2017.11	7	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2018.01	1	1	Annat	Direktanvisning	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2018.02	1	1	Liten	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.03	9	1	Liten	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Färdigt
2018.04	15	1	Annat	Markanvisningstävling	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2018.05	18	4	Liten och annat	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.06	1	1	Stor	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.07	2	1	Stor	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.08	14	2	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2018.09	11	1	Annat	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Färdigt
2018.10	3	1	Liten	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Färdigt
2018.11	3	2	Liten och annat	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Färdigt
2018.12	3	1	Stor	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2018.13	5	2	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.14	15	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Delvis
2018.15	14	2	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2018.16	29	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2019.01	2	1	Stor	Jämförelseförfarande - från markreservation	Ej påbörjad	Inte färdigt
2019.02	1	1	Liten	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2019.03	15	1	Stor	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2020.01	1	1	Annat	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2020.02	1	1	Stor	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2020.03	Ej tillgängligt	2	Stor och annat	Jämförelseförfarande - från markreservation	Ej påbörjad	Inte färdigt
2020.04	1	1	Stor	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2020.05	2	1	Stor	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2020.06	7	1	Stor	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Färdigt

2021.01	1	1	Annat	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2021.02	1	1	Liten	Direktanvisning	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2021.03	19	2	Liten och annat	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2021.04	7	1	Stor	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Nästan färdigt
2021.05	6	1	Annat	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2021.06	22	2	Stor	Jämförelseförfarande - från markreservation	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2021.07	17	1	Stor	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2022.01	3	3	Stor och liten	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2022.02	1	1	Annat	Direktanvisning	Ej påbörjad	Inte färdigt
2022.03	20	1	Stor	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2022.04	5	1	Stor	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2022.05	1	1	Annat	Direktanvisning	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2022.06	5	1	Stor	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2022.07	7	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Färdigt
2022.08	9	1	Stor	Markanvisningstävling	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2022.09	9	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande - från markreservation	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2022.10	1	1	Annat	Direktanvisning	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2022.11	AVBRUTEN	AVBRUTEN	AVBRUTEN	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2023.01	12	3	Stor och annat	Jämförelseförfarande	Pågående innan plansamråd	Inte färdigt
2023.02	1	1	Annat	Markanvisningstävling	Ej påbörjad	Inte färdigt
2023.03	25	4	Stor och liten	Jämförelseförfarande - från markreservation	Ej påbörjad	Inte färdigt
2023.04	5	1	Annat	Jämförelseförfarande	Lagakraftvunnen	Inte färdigt
2024.01	5	3	Stor och liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2024.02	1	1	Liten	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2024.03	1	1	Stor	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2024.04	9	1	Liten	Jämförelseförfarande	Ej påbörjad	Inte färdigt
2024.05	1	1	Annat	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt
2024.06	1	1	Liten	Direktanvisning	Pågående efter plansamråd	Inte färdigt

C - Sammanställning av bostadshus och upplåtelseform per markanvisning

Markanvisning	Typ av hus	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt	Studentbostad	Äldreboende, Trygghetsboende	Specifikt	Totalt antal bostäder
2015.01	Flerbostadshus	150						150
2015.02	Befintligt flerbostadshus		100					100
2015.03	Flerbostadshus	70						70
2015.04	Småskaliga flerbostadshus	80						80
2015.05	Flerbostadshus	200	200					400
2015.06	Flerbostadshus		100					100
2015.07	Flerbostadshus	192	128					320
2015.08	Flerbostadshus	50						50
2015.09	Flerbostadshus	100	100					200
2015.10	Flerbostadshus	150						150
2016.01	Flerbostadshus		70					70
2016.02	Småhus, Flerbostadshus	83	84	83				250
2016.03	Flerbostadshus		20					20
2016.04	Flerbostadshus		500					500
2016.05	Flerbostadshus	150	150					300
2016.06	Flerbostadshus	50	50					100
2016.07	Gruppbyggda småhus	10		10				20
2017.01	Flerbostadshus						50	50
2017.02	Flerbostadshus	135	135					270
2017.03	Flerbostadshus	80	80					160
2017.04	Flerbostadshus	7						7
2017.05	Flerbostadshus	60						60
2017.06	Flerbostadshus	120	120					240
2017.07	Flerbostadshus	80						80
2017.08	Flerbostadshus, Småhus, Radhus	100		67				167
2017.09	Flerbostadshus							20
2017.10	Flerbostadshus	120						120
2017.11	Flerbostadshus	105	45					150
2018.01	Flerbostadshus	50						50
2018.02	Flerbostadshus		45					45
2018.03	Flerbostadshus					80		80
2018.04	Flerbostadshus	120	80					200
2018.05	Småhus			45				45
2018.06	Flerbostadshus		60					60
2018.07	Flerbostadshus	60	60					120
2018.08	Småhus	15		15				30

2018.09	Flerbostadshus		15				15
2018.10	Flerbostadshus	15	5				20
2018.11	Småhus (parhus/radhus)	17					17
2018.12	Flerbostadshus	20	90				110
2018.13	Flerbostadshus , Radhus	20	30	20			70
2018.14	Flerbostadshus	58	137		30		225
2018.15	Flerbostadshus		100				100
2018.16	Flerbostadshus	100	100				200
2019.01	Flerbostadshus , Småhus	160					160
2019.02	Flerbostadshus	40	20				60
2019.03	Flerbostadshus	140					140
2020.01	Flerbostadshus , Småhus	150		50			200
2020.02	Flerbostadshus		5				5
2020.03	Flerbostadshus	110	110				220
2020.04	Flerbostadshus	70%	30%				ospec
2020.05	Flerbostadshus	130	55				185
2020.06	Flerbostadshus	8					8
2021.01	Flerbostadshus				72		72
2021.02	Flerbostadshus		150				150
2021.03	Flerbostadshus	150					150
2021.04	Flerbostadshus		126				126
2021.05	Flerbostadshus , Småhus	140		22			162
2021.06	Flerbostadshus	300	200				500
2021.07	Flerbostadshus	180					180
2022.01	Flerbostadshus		69				69
2022.02	Flerbostadshus		30				30
2022.03	Småhus/radhu s			80			80
2022.04	Flerbostadshus	130					130
2022.05	Flerbostadshus		20				20
2022.06	Flerbostadshus				150		150
2022.07	Flerbostadshus , Småhus	100		80			180
2022.08	Flerbostadshus	100					100
2022.09	Flerbostadshus	190					190
2022.10	Flerbostadshus		20				20
2022.11	Småhus, Flerbostadshus	100		100			200
2023.01	Flerbostadshus	150	150		300		600
2023.02	Flerbostadshus	140					140
2023.03	Stadsradhus	70					70
2023.04	Flerbostadshus				90		90

2024.01	Småhus, Flerbostadshus	100		100				200
2024.02	Flerbostadshus		40					40
2024.03	Flerbostadshus	40						40
2024.04	Flerbostadshus				250			250
2024.05	Flerbostadshus	150						150
2024.06	Flerbostadshus	120						120

D - Bedömningskriterier som uppgetts vid jämförelseförfarande

Markanvisning	Bedömningskriterier	
	Jämförelseförfarande	Anbud
2015.1	X	
2015.2	X	Endast Utslagsgivande
2015.4	X	
2015.5	X	
2015.6	X	
2015.7	X	
2015.8	X	
2015.9	X	
2015.10	X	
2016.2	X	
2016.5	X	X
2016.6	X	
2016.7	X	
2017.2	X (viktat 40%)	X (viktat 60%)
2017.4	X	
2017.6	X	
2017.8	X	
2017.10	X	
2017.11	X	
2018.3	X	
2018.5	X	
2018.6	X	
2018.7	X	
2018.9	X	
2018.10	X	
2018.11	X	
2018.12	X	
2018.13	X	
2018.14	X	
2018.15	X	
2018.16	X	
2019.1	X	
2020.3	X	
2020.4	X	X
2020.5	X	X
2021.4	X	X
2021.5	X	
2021.6	X	
2022.3		X
2022.6		X
2022.7	X	
2022.9	X	
2022.11	X	

2023.1	X	
2023.3	X	
2023.4		X
2024.1	X	
2024.4	X	

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2025
www.chalmers.se



CHALMERS