

Billiga bostäder. Politiken förfogar över ett effektivt verktyg för att skapa bra bostäder till rimliga hyror. Tyvärr används det bara undantagsvis. Frågan är varför.

Det går att bygga billigare – politikerna har nyckeln

2013 arrangerade fastighetsnämnden i Göteborg en markanvisningstävling. Resultaten visar att det går att reducera hyran med 23 procent. Politiker och tjänstemän förfogar således över ett effektivt verktyg som kan användas för att uppfylla bostadspolitiska målsättningar, skriver docent Magnus Rönn.

ARTIKELSERIE, DEL 4

● Det nya Göteborg

Tidigare avsnitt: 28/12, 30/12, och 7/1

Jag har undersökt Göteborgstävlingen i en pilotstudie. I tävlingen deltog 65 personer i roller som företrädare för arrangören, fastighetsföretag och arkitektkontor. 53 av dessa nyckelaktörer har besvarat en enkät med frågor om deras erfarenheter av tävlingen.

Markanvisningstävlingen syftade till nya bostäder i stadsdelen Högsbo. Målet var "att få till stånd bostäder med god boendekvalitet och låg boendekostnad". Den genomsnittliga hyran fick inte överstiga 1 400 kronor per kvadratmeter och år. Fastighetsnämnden ville "visa hur man kan gestalta, bygga och förvalta hyresrätter som alla rådd med."

13 designteam deltog i Göteborgstävlingen. Tio designteam levererade godkända förslag på nya bostäder. Tre av tävlingsförslagen uppfyllde inte hyreskravet och föll bort redan i den inledande granskningen. Förslaget från Swanström Fastigheter, Almgren Fastighets AB och Okidoki Arkitekter utsågs till vinnare. Deras bostadsprojekt innehöll 156 lägenheter i loftgångs- och radhus. Lägenheterna har en öppen planlösning som håller nere lägenhetsytan och skapar ett effektivt areautnyttjande. Den genomsnittliga hyran är 1 399 kronor per kvadratmeter och år.

Fördelarna med tävlingen står i skarp kontrast till antalet planerade och genomförda markanvisningstävlingar i Göteborg. Här finns en svårförklarlig paradox.

genomsnittliga hyran är 1 399 kronor per kvadratmeter och år.

Slutsatser

Vad kan vi lära av pilotstudien? Erfarenheterna av Göteborgstävlingen kan sammanfattas i sex viktiga slutsatser:

● Den första slutsatsen är att markanvisningstävlingen i Göteborg, trots avsaknad av en tydlig kommunal policy, varit ett effektivt verktyg för att generera förslag som uppfyller målet om bra bostäder till rimliga hyror. Ur denna synvinkel är tävlingen en framgång.

Tio designteam levererade förslag med en genomsnittlig maxhyra på 1 400 kr per kvm och år. Enligt SCB låg hyran 2014 i Göteborgsområdet för nya lägenheter på 1 716 kr per kvm och år. Tävlingen har alltså producerat bostadsprojekt med 23 procent lägre hyra än motsvarande nybyggen.



Arkivbild: THOMAS JOHANSSON

UTMANING. Det går alldeles utmärkt att bygga billigare. Även om utmaningen är stor så visar Göteborgstävlingen att det finns möjligheter att pressa priserna rejält och ändå uppfylla mål om god boendekvalitet, skriver Magnus Rönn.

Debattören:



Magnus Rönn
docent,
affilierad forskare,
Chalmers Tekniska
Högskola

● Den andra slutsatsen är att information om markanvisningstävlingen utgår från ett sökande efter lämpliga projekt hos företagen i konsult-, bygg- och fastighetssektorn. Kommunen informerade om tävlingen på fastighetskontorets hemsida. Men det fanns ingen aktiv informationspridning via utskick. Företagen har en egen bevakning av fastighetskontorets hemsida och söker aktivt efter byggbara tomter. Ett väl utvecklat kontaktnät med personligt informationsutbyte framträder som en strategisk resurs för designteam, både för att få kunskap om aktuella markanvisningar och för att bli inbjuden att delta i tävlingen som part i ett designteam.

Teambildning

● Den tredje slutsatsen är att teambildningen i Göteborgstävlingen innehåller en kärna av nyckelpersoner hos fastighetsföretagen och arkitektkontoren som känner varandra sedan tidigare samarbeten. Enbart två av 13 designteam beskriver sig som en ny konstellation i pilotstudien.

Initiativtagare till teambildningen återfinns oftast hos fastighetsföretagen, även om det finns flera exempel på drivande aktörer hos arkitektkontoren. Arrangören ser frågan om ersättning för utvecklingen av förslag som en intern angelägenhet för företagen i teamen. Fastighetsföretagen tävlar på

egen bekostnad. Fortsatt uppdrag till arkitekterna vid vinst är ett muntligt löfte som bygger på att parterna lutar på varandra – inte på skriftliga överenskommelser.

● Den fjärde slutsatsen är att det finns en variation av samverkande motiv bakom designteamens val att delta i Göteborgstävlingen. Förklaringen från kommunens företrädare till att designteam vill delta i tävlingen är (a) en attraktiv tomt med bra läge i stadsdelen, (b) en utmanande tävlingsuppgift, (c) frihet i valet av lösningar och (d) möjlighet till uppmärksamhet.

Arkitekterna i designteam har mycket riktigt attraherats av utmaningen i uppgiften och ser tävlingen som ett professionellt laboratorium. Fastighetsföretagen lyfter särskilt fram önskan om byggbar mark och en vilja att etablera sig i Göteborg.

Hinder och utmaning

● Den femte slutsatsen är att hyreskravet i tävlingen både uppträder som ett hinder och en inspirerande utmaning. Att försöka bidra till lägre hyror är givetvis ett legitimt mål för bostadspolitikerna.

Arkitekterna i designteam har mycket riktigt attraherats av utmaningen i uppgiften och ser tävlingen som ett professionellt laboratorium. Fastighetsföretagen lyfter särskilt fram önskan om byggbar mark och en vilja att etablera sig i Göteborg.

För designteam har hyreskravet haft två sidor, dels var kravet ett svåröst problem i tävlingen. Dels fungerade kravet som en inspirationskälla och drivkraft till stöd för nytänkande. Och det var trots allt tio designteam som lyckades leverera förslag på nya bostäder som uppfyllde hyresnivån. De kritiska synpunkterna från fastighetsföretagen gäller framför allt regleringen av inflyttningshyran i markanvisningsavtalet, vilket i sin tur förklaras av det bostadspolitiska

målet; bra bostäder till rimliga hyror.

● Den sjätte slutsatsen är att det finns en positiv syn på markanvisningstävlingen som verktyg för gestaltning och byggande hos nyckelaktörerna. Både arrangören, fastighetsföretagen och arkitektkontoren uppger i pilotstudien att man tilltalas av tävlingsmomentet.

Fastighetsföretagens positiva inställning till tävlingen förklaras av chansen att komma över byggbar mark på lika villkor. Fördelarna med tävlingen står i skarp kontrast till antalet planerade och genomförda markanvisningstävlingar i Göteborg. Här finns en svårförklarlig paradox.

Politiken förfogar över ett effektivt verktyg för att skapa bra bostäder till rimliga hyror, men det används bara undantagsvis. Försiktigheten förväran. Göteborgstävlingen visar med önskvärd tydlighet att markanvisningstävlingen kan bidra till att uppfylla bostadspolitiska målsättningar.