stadsbyggnad

2 | 2018

TEMA: STADSMILJÖ

- Den täta staden hotar barnens hälsa
- Bygg för behov – inte efterfrågan
- Så bygger vi billigare bostäder

Så bygger vi billigare bostäder

2013 arrangerade fastighetsnämnden i Göteborg en markanvisningstävling. Resultaten visar att det går att få fram billigare bostäder. Göteborgstävlingen reducerade hyran med 23 procent. Politiker och tjänstemän förfogar således över ett effektivt verktyg som kan användas för att uppfylla bostadspolitiska målsättningar.

Markanvisningstävlingen är en tävlingsform som växte fram efter 1980-talets avregleringar. Det finns ännu inga nationella regler. Tävlingsformen behandlas kortfattat i de kommunala styrdokumenten. I Göteborg avhandlas tävlingen i en enda mening: "Markanvisningstävling används där så är lämpligt med hänsyn till projektförutsättningar och andra förhållanden." Trots att det saknas en genomtänkt policy är markanvisningstävlingen ett effektivt verktyg för att uppnå billigare hyreslägenheter.

PILOTSTUDIEN

Jag har genomfört en pilotstudie av 2013 års markanvisningstävling i Göteborg. I tävlingen deltog 65 personer som företrädare för arrangören, fastighetsföretag och arkitektkontor. 53 av dessa nyckelaktörer har besvarat en enkät med frågor om personliga erfarenheter av tävlingen. Juryn bestod av nio ledamöter; sex politiker och tre chefstjänstemän.

TÄVLINGSUPPGIFTEN

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 1400 kronor per boarea och år. Fastighetsnämnden ville "visa hur man kan gestalta, bygga och förvalta hyresrätter som alla har råd med." Förhoppningen var att tävlingen skulle ge svar på "hur en effektiv användning av ytor kan kombineras med en attraktiv planlösning.")

DESIGNTEAM OCH VINNARE

13 designteam deltog i Göteborgstävlingen. 10 designteam levererade godkända förslag. Tre av projekten uppfyllde inte hyreskravet och föll därför bort i den inledande kontrollen. Förslaget från Svanström Fastigheter, Almgren Fastighets AB och Okidoki Arkitekter utsågs till vinnare. Deras projekt innehåller 156 lägenheter i loftgångshus 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.

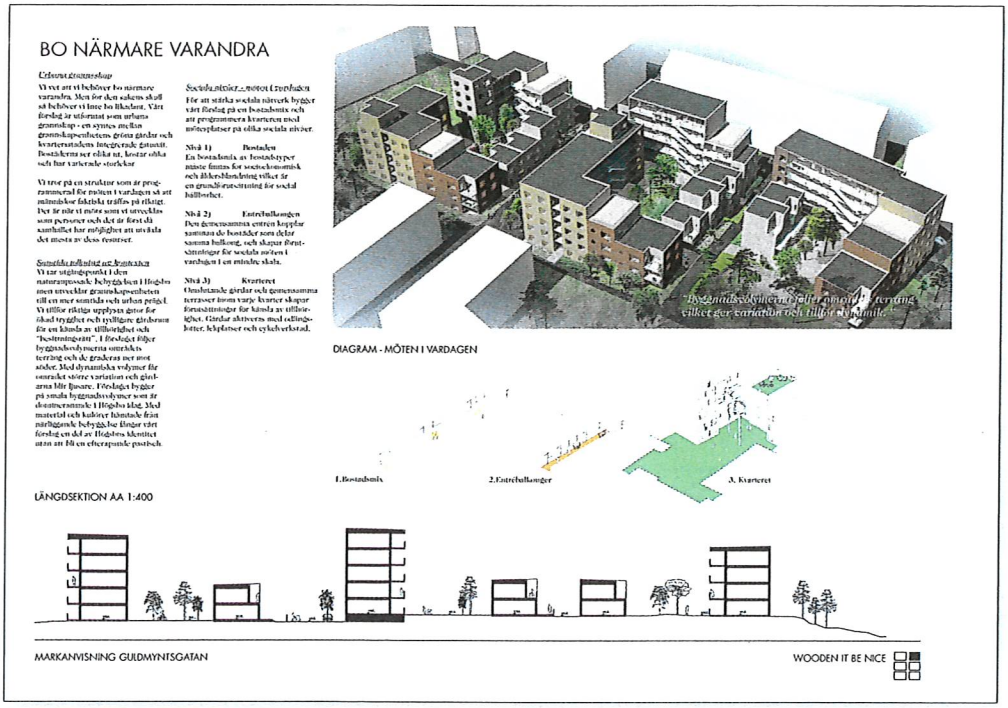
SLUTSATSER

Vad kan vi lära av pilotstudien? Erfarenheterna av Göteborgstävlingen kan sammanfattas i sju övergripande slutsatser:

1. Den första slutsatsen är att markanvisningstävlingen i Göteborg, trots avsaknad av tydliga regler, varit ett effektivt verktyg för att generera förslag som uppfyller målet om bra bostäder till rimliga hyror. Ur denna synvinkel är tävlingen en framgång. Arrangörens övergripande avsikt, att främja gestaltningen av bostäder med låga hyror har fått ett positivt gensvar från företagen. Initiativet till tävlingen kommer från fastighetsnämnden. Politikerna ville utmana marknaden. Tjänstemännen tog fram programmet med tillhörande villkor. Det var således en samordnad arrangör som bjöd in till tävling.

Tio designteam levererade förslag med en genomsnittlig maxhyra på 1 400 kronor per kvadratmeter och år. Enligt SCB låg hyran 2014 i Göteborgsområdet för nya lägenheter på 1716 kronor per kvadratmeter och år. Tävlingen har alltså resulterat i bostäder med 23 procent lägre hyra än motsvarande nybyggen. Inflyttningshyran regleras i markanvisningsavtalet till 1 400 kronor per kvadratmeter och år. En kritisk punkt är att arrangören särbehandlat företagen i designteamen. Det är enbart fastighetsföretaget som är avtalspart – inte arkitektkontoren.

2. Den andra slutsatsen är att information om markanvisningstävlingen utgår från ett aktivt sökande efter lämpliga



Vinnande förslag av Svanström Fastigheter, Almgren Fastigheter and Okidoki Arkitekter.

Situationsplan och bebyggelse.

projekt hos företagen i konsult-, bygg- och fastighetssektorn. Kommunen informerade om tävlingen på fastighetskontorets hemsida. Men det fanns ingen aktiv informationsspridning med egna utskick. Den dominerande informationskällan för designteamen har varit fastighetskontorets hemsida. Förutom egen bevakning utgör därför personliga kontakter i branschen en viktig källa till kunskap om aktuella markanvisningar. Ett väl utvecklat kontaktnät framträder som en strategisk resurs, både för att få kunskap om markanvisningar och för att bli inbjuden att delta i tävlingar som part i ett designteam.

3. 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 tretton designteam beskriver sig som en ny konstellation i pilotstudien. Majoriteten av team har konstruerats av personer som samarbetat i roller som beställare, projektledare och konsult. Initiativtagare till teambildningen återfinns oftast hos fastighetsföretagen, även om det finns flera exempel på drivande aktörer hos arkitektkontoren. Från fastighetsföretagens sida är teambildningen och utvecklingen av tävlingsförslag en osäker investering i framtiden. Byggherrarna tävlar på egen bekostnad. Arrangören ser frågan om ersättning till arkitekterna för deras gestaltning av tävlingskoncept som en intern angelägenhet för företagen i teamen. Graden av obetalt arkitektarbete varierar därför i markanvisningstävlingar. Fortsatt uppdrag till arkitekterna vid vinst är ett muntligt löfte som bygger på att parterna litar på varandra – inte på skriftliga överenskommelser.

4. Den fjärde slutsatsen är att det finns en variation av samverkande motiv bakom designteamens val att delta i Göteborgstävlingen. Arrangörens antagande om en attraktiv tomt sammanfaller delvis med designteamens motiv för medverkan. Förklaringen från kommunens företrädare till att designteamen ville 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 designteamen har mycket riktigt attraherats av utmaningen i uppgiften och ser tävlingen som en plattform för att pröva något nytt. Fastighetsföretagen lyfter särskilt fram önskan om byggbar mark och en vilja att etablera sig i Göteborg. Genom att det bara är en kandidat som kan förväntas vinna präglas tävlingen av förhoppningar och ovisshet. Chansen till framgång är svår att kalkylera i förväg. Även om det går att uppskatta ett ungefärligt antal konkurrenter är det omöjligt att förutse vilka team som bildas och deras lösningar på uppgiften.

5. Den femte slutsatsen är att hyreskravet i tävlingen både uppträder som ett hinder och en inspirerande utmaning. Att försöka bidra till lägre boendekostnader är ett legitimt mål för bostadspolitiken. För designteamen har hyreskravet i tävlingen haft två sidor, dels upplevdes kravet som ett svårlöst problem i gestaltningen. Dels verkade kravet som en inspirationskälla och drivkraft till stöd för nytänkande. Och det var trots allt 10 designteam som lyckades leverera förslag på nya bostäder som uppfyllde hyresnivån. De kritiska synpunkterna gäller framför allt att tävlingen användes för att reglera hyran, vilket i sin tur förklaras av det bostadspolitiska målet; bra bostäder till rimliga hyror.

6. Den sjätte slutsatsen är att tävlingsprocessen främjat innovativa lösningar. Såväl arrangören som designteamen har bidragit till nytänkande. Arrangörens innovation ligger i hyreskravet i programmet och i markanvisningsavtalets reglering av inflyttningshyran. Designteamen uppfattar Göteborgstävlingen som ett professionellt laboratorium för nytänkande och utveckling av kreativa lösningar. Så är fallet för en majoritet av fastighetsföretagen och arkitektkontoren. Två typer av innovationer lyfts

fram av designteamen:

• Förfining av standard och modultänkande: Denna typ av innovation återfinns i förslaget "Wooden it be nice" (Designteam: Svanström och Almgren + Okidoki) samt förslaget "Guld åt folket" (Designteam: Botrygg + Tengbom). Båda förslagen representerar en utveckling av standard med ytsnåla lägenheter och modulanpassade byggnader.

• Nya lösningar: De så kallade kombolägenheterna i tävlingen representerar en ny typ av innovativa bostäder. Begreppet står för en lägenhet med lika stora sovrum, gemensamt kök och rum för samvaro (Designteam: Bygg Vesta + Kirch och Dereka Arkitekter). En liknande lösning med delade rum är förslaget "Tre gårdar" (Designteam: Stena Fastigheter och Tornstaden + Kanozi Arkitekter och jagvillhabostad.nu).

Ansvaret för innovationer i markanvisningstävlingar pendlar mellan nyckelaktörerna. I det inledande skedet är det kommunen och dess förvaltningsorganisation som i egenskap av arrangör skapar förutsättningar för innovationer. För arrangören handlar nytänkande om att bryta mot gamla rutiner och pröva nya angreppssätt för att lösa komplexa uppgifter (Forlati, Isopp, Piber, 2012). Designteamen har i uppgift att arbeta kreativt och utveckla innovativa lösningar på uppgiften. Juryns uppgift är att bedöma tävlingsförslagen, identifiera nytänkande och peka ut den sammantaget bästa lösningen på uppgiften. Ansvaret återvänder sedan till kommunen som med sin förvaltningsorganisation ansvarar för implementeringen. Innovationer i tävlingar är således en i grunden kollektiv angelägenhet för arrangör, designteam och juryn.

7. Den sjunde 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 tävlingsmoment. En större kritik mot höga utvecklingskostnader i markanvisningstävlingen kunde förväntats. Fastighetsföretagens positiva inställning till tävlingen ligger i chansen att komma över byggbar mark på lika villkor. Tävlingen upplevs som rättvis. Den positiva inställningen till tävlingen hos marknaden 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 inte av kommunen. Försiktigheten förvånar. Göteborgstävlingen visar med önskvärd tydlighet att markanvisningstävlingen rätt använd kan bidra till att uppfylla bostadspolitiska målsättningar.

Text: Magnus Rönn, docent och affilierad forskare vid Chalmers Tekniska Högskola. Illustration: Okidoki Arkitekter