



CHALMERS

VETENSKAPLIG
RAPPORT

Från FoU-ansökningar till markanvisningstävlingar

Magnus Rönn, Anna Braide, Stefan Gottlieb, Christian Koch

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

Avdelningen för Byggnadsdesign och Construction Management

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2020

www.chalmers.se

Titel:

Från FoU-ansökningar till markanvisningstävlingar

Författare:

Magnus Rönn, Anna Braide, Stefan Gottlieb, Christian Koch

Forskningsprojekt:

Innovativ lokal bostadsutveckling - markanvisningskonkurrens som professionellt laboratorium

Anslagsgivare:

Formas, dnr 2020-00017

Report ACE 2020:15

Department of Architecture and Civil Engineering
Chalmers University of Technology 2020

Rapport ACE 2020:15

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola 2020

Innehållsförteckning

Förord	sid 1
1. INLEDNING	sid 2
Investeringsstödet	sid 2
2. METODER	sid 4
Urval och datainsamling	sid 4
Syfte och forskningsfrågor	sid 4
Uppläggning	sid 4
3. FALLSTUDIER	sid 5
Fallstudie 1	sid 5
Tävlingen i Alby	sid 6
Förutsättningar och mål i tävlingen	sid 6
Inlämningskrav	sid 6
Bedömningsgrunder – kriterier för utvärdering	sid 7
Vinnande förslag	sid 7
Juryns bedömning av vinnande förslag	sid 9
Fallstudie 2	sid 10
Tävlingen i Midsommarkransen	sid 11
Målbild och tävlingsförutsättningar	sid 12
Inlämningskrav och kvalifikationskrav	sid 12
Jury och bedömningsgrunder	sid 12
Tävlingsförslagen	sid 13
Juryns utlåtande	sid 15
4. SLUTSATSER OCH DISKUSSION	sid 16
FoU-projekten	sid 16
Samordning av tävlingsvillkoren	sid 17
Kriterier och rangordning	sid 17
Information till potentiell förslagsställare	sid 17
Organisation och kategorisering	sid 18
Pris och kvalitet	sid 18
Inlämningskrav till efterfrågade bostäder	sid 19
Från lägenheter till stadsbyggnad	sid 19
Tävlingens attraktionskraft	sid 20
Innovation och nytänkande	sid 20
Kritiska konklusioner	sid 21
Referenser	sid 22

Förord

Innovation och tävlingar är två centrala teman som kombineras i denna forskningsrapport. Studien har utvecklats inom ramen för forskningsprojektet ”Innovativ lokal bostadsutveckling – markanvisningskonkurrenser som professionellt laboratorium” med Formas som finansiär.

I studien tar vi upp två FoU-ansökningar som beviljats medel av Boverket. FoU-ansökningarna ingår i regeringens satsning på innovativt byggande av bostäder för unga. Det är ett arkitektföretag och ett byggföretag som sökt och beviljats investeringsstöd av Boverket. FoU-erfarenheterna har företagen sedan tillämpat i två markanvisningstävlingar arrangerade av Botkyrka kommun respektive Stockholms stad. Forskningsrapporten följer tävlingsprocesserna, jämför fallen och avslutas med en diskussion om likheter och skillnader. Vi tar tacksamt emot kritiska kommentarer och reflektioner på studien.

Magnus Rönn, Anna Braide, Stefan Gottlieb, Christian Koch

Oktober 2020

Göteborg

Från FoU-ansökningar till markanvisningstävlingar

1. INLEDNING

Denna forskningsrapport handlar om innovationer och tävlingar. Syftet är att kritiskt granska markanvisningstävlingens förmåga att bidra till innovationer och nytänkande med utgångspunkt i två FoU-projekt som Boverket valt att stödja. Det är ett arkitektkontor, Arkitema Architects, och ett byggföretag, Urbanity Labs, som tilldelats investeringsstöd för utveckling av innovationer. Deras FoU-ansökningar beviljades av Boverket och ingår i regeringens satsning på innovativt byggande för unga. Enligt företagets avrapporteringar till Boverket har erfarenheterna från FoU-projekten använts vid gestaltningen av förslag i två markanvisningstävlingar, en tävling som arrangerats av Botkyrka kommun och en tävling som arrangerats av Stockholms stad. Ur företagets perspektiv framträder tävlingarna som testbäddar för tillämpning av FoU-erfarenheter i tävlingsförslag som vid vinst ger avtal om nya bostäder. Det är ett förhållande som gör innovations- och tävlingsprocesserna intressanta att studera. Fallen kan med fördel ingå i en kritisk diskussion om markanvisningstävlingens förmåga att bidra till innovationer i planering, arkitektur och byggande.

Gemensamt för tävlingarna i Botkyrka och Stockholm är målet att skapa nya bostäder genom förtätning. Att utnyttja befintlig infrastruktur är en styrande planeringsprincip i båda fallen. Typiskt för markanvisningstävlingar är att det inte finns någon prissumma. Kommunen betalar inte företagen för inlämning av godkända tävlingsförslag. Arrangören överlåter till deltagarna i designteamen att själva reglera fördelningen av deras utvecklingskostnader. Vinsten för byggherren ligger i tillgången till byggbar mark. Lagen (2014:899) ger byggherren rätt att ensam förhandla med kommunen om genomförandet av vinnande förslag i tävlingen. Utifrån denna gemensamma utgångspunkt finns det betydande skillnader mellan tävlingarna i Botkyrka och Stockholm i fråga om tomternas storlek, upplåtelseformer, omgivande bebyggelse och konkurrensmedel. Beställarens syn på relationen mellan kvalitet och pris på marken skiljer sig åt. I tävlingen som arrangeras av Botkyrka kommun ska marken säljas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Priset på marken blir ett konkurrensmedel och intresserade byggherrar måste lämna anbud på tomten. Den andra tävlingen som arrangeras av Stockholms stad har billiga och yteffektiva bostäder för unga som övergripande mål. Här ska bostäderna upplåtas med hyresrätt. Enligt tävlingsprogrammet ska marken överlåtas med tomträtt till fast pris. Tanken i detta fall är att förslagsställarna ska konkurrera med design och kvalitet – inte med anbud på marken. Det faktum att tävlingarna har olika inriktningar, konkurrensmedel och upplåtelseformer är skillnader som används för att berika en jämförelse av tävlingsprocesserna.

Investeringsstödet

Bakgrunden till att Arkitema Architects och Urbanity Labs medverkar i markanvisningstävlingarna kan sökas i regeringens förordning om investeringsstöd för byggandet av bostäder för unga. Stödet infördes 2013 och motiverades av bristen på bostäder för målgruppen (Boverket, 2017). Genom investeringsstödet ville regeringen uppmuntra till nytänkande och kreativitet. Sammanlagt 50 miljoner SEK avsattes till uppgiften under 2013-2015. Boverket delade ut 43,8 miljoner SEK till 54 godkända FoU-ansökningar. Enligt regeringens förordning (SFS 2013:144) skulle Boverket följa upp stödberättigade åtgärder och redovisa utfallet till regeringen. Så har också skett i två rapporter, dels i en rapport från 2015 och dels i en slutrapport från 2017. Enligt dessa rapporter har satsningen resulterat i få nya bostäder. Att omsätta beviljade FoU-ansökningar till byggda miljöer tar längre tid än tre år. Ur denna synvinkel framträder tidsavgränsningen för satsningen som oegentligt.

Regeringen har reglerat utdelningen av medel i en särskild förordning (SFS 2013:144). Boverket har kompletterat förordningen med ett allmänt råd (BFS 2013:4) som grund för bedömningen av FoU-ansökningar som syftar till ett innovativt byggande. Det är ett internationellt innovationsbegrepp, avgränsat till *utveckling* och *användning* som kommer till uttryck i regeringens förordning. Boverket ger ingen förklaring till hur innovationsbegreppet ska tolkas vid redovisningen av stödberättigade FoU-ansökningar. *The Oslo Manual*, utgiven av OECD och Eurostat, definierar fyra typer av innovationer: *produktinnovation*, *processinnovation*, *marknadsinnovation* och *organisationsinnovation* (OECD/Eurostat 2018). Det är generella innovationstyper som behöver anpassas till arkitektur och byggande för att få mening i praxis. Till exempel definierar Orstavik et al. (2018) innovation som *“humanly created changes in established ways of creating value”*. Innovationer görs ofta i spänningen mellan värde och kostnad. Innovationer mäts och identifieras i specifika kontexter (Tidd and Bessant 2009). De kan både beskrivas som värdeökning i ett sammanhang och vara ett välkänt ekonomiskt fenomen i en annan kontext. Innovation som begreppet har utvecklats från fokus på konkurrensförbättrande produktinnovation till offentlig service, affärsmodeller och social innovation (Fagerberg et al 2004).

Enligt regeringens förordning (SFS 2013:144, § 2) får Boverket bevilja investeringsstöd upp till 300 000 SEK för *”utveckling av ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process”*. För *”användning av ny eller väsentligt förbättrad vara tjänst eller process”* kan 1 600 000 SEK delas ut i bidrag. Stödet ska gå till de FoU-ansökningar som har bäst förutsättningar att bidra till ett innovativt byggande av bostäder för unga (ibid, § 9). Som grund för bedömningen har Boverket haft ett utlåtande från Bygginnovationens Affärsråd, ett nationellt program under 2011-2018 med uppgift att främja nya produkter, tjänster, verktyg, system eller process i samhällsbyggandet.

Boverkets föreskrift (BFS 2013:4) anger att företagen ska informera om hur erhållna medel utnyttjats. Avrapporteringen ska ske i form av *”en redovisning av genomförda åtgärder, hur villkoren för stödet har följts, hur erfarenheter och kunskaper har spridits, de resultat som uppnåtts, hur resultaten förhåller sig till syftet med stödet”* (ibid, § 7). Dessutom ska en ekonomisk rapport lämnas. Under perioden 2013-2015 fick 54 ansökningar stöd av Boverket. En sammanställning ser ut så här:

Tabell 1: Beviljade ansökningar

Huvudsökande	Antal	Belopp i SEK
Byggföretag	22	24 486 064
Arkitektkontor	18	12 374 500
Bostadsbolag	6	4 653 960
Kommun	2	600 000
Universitet	1	300 000
Övriga ¹	5	1 404 000
Summa: utdelade medel	54	43 818 524
Summa: Boverkets administration	-	3 421 000
Summa: ej använda medel	-	2 760 476
Summa: utlovad satsning	-	50 000 000

Tabellen utgår från Boverkets redovisning. Kompletterande uppgifter om administrativa kostnader och oanvända medel har erhållits av myndighetens handläggare.² Av tabellen framgår att en majoritet av FoU-bidragen (75%) har gått till företag i konsult- och byggsektorn. Ett mycket begränsat antal bostadsbolag har sökt och beviljats medel. Intresset av att medverka till innovativt byggande för unga har således varit påfallande svagt hos kommunala och privata bostadsbolag. En annan kritisk aspekt är att investeringsstödet inte utmynnat i nya bostäder under perioden, vilket kan för-

klaras av stödets utformning, inriktning och avgränsning i tiden. Det tar tid att utveckla, bygga och implementera innovativa lösningar i arkitektur och bostadsbyggande. En tävlingsprocess hinner inte omsättas i nya lägenheter på tre år – inte ens om det finns en godkänd detaljplan för planerad exploatering när tävlingen startar. Från denna synvinkel är det inte förvånande att regeringens satsning på ett innovativt byggande alltför ofta stannande på planeringsstadiet.

2. METODER

Denna studie undersöker två fall av innovations- och tävlingsprocesser. Fallstudiemetodiken bildar teoretiskt ramverk för undersökningen. Det är en metod som går ut på att studera fall i sin naturliga kontext (Linda Groat, 2002). Metoden passar för studier av tävlingar på grund av den tydliga kopplingen till praxis. Kompetens i planering, arkitektur och stadsbyggande byggs upp av konkreta erfarenheter från uppdrag. Fallen bildar en repertoar av exempel som i bearbetad form återanvänds i nya uppdrag (projekt). Enligt Robert Stake (1995) är det fallet och dess unika egenskaper som definierar undersökningsobjektet. Flera fall kan även användas för lärande framför parametrisk jämförelse (ibid). Bent Flyvbjerg (2006) framställer fallstudien som en vetenskaplig metod som är användbar både för att utveckla teorier, testa hypoteser och redovisa lärrika berättelser.

Urval och datainsamling

Denna undersökning av två fall bygger på närläsning av dokument. Fallbeskrivningar, resultat och slutsatser baseras på analyser och tolkningar av skriftliga dokument som erhållits från Boverket, Botkyrka kommun och Stockolms stad. Från en genomgång av Boverkets beslut om stöd till innovativt byggande har två FoU-ansökningar valts ut till fördjupad analys. Grunden för urvalet är att företagen informerat Boverket om att deras FoU-erfarenheter tillämpats i markanvisningstävlingar. Boverket har på förfrågan översänt ansökningshandlingar, beslut och företagens avrapporteringar. Botkyrka kommun och Stockolms stad har på förfrågan översänt kompletterande data om tävlingarna. Det gäller dokument som markanvisningspolicy, tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtanden, bedömningsmall, gestaltungsprogram, avtal och detaljplan. Även informationssökning via nätet ingår i datainsamlingen.

Syfte och forskningsfrågor

Avsikten med undersökningen är att redovisa, kritiskt granska, jämföra och diskutera två tävlingar med tävlingsförslag som tillämpat FoU-erfarenheter. Studiens forskningsfrågor handlar om innovation, konkurrens, arkitektur, stadsbyggnad och tävlingsprocesser.

Vad är det för innovationer som fick investeringsstöd av Boverket? Hur översätter företagen sina FoU-erfarenheter till lösningar i tävlingsförslag? Vilken information redovisas i tävlingsprogrammen? Vad är det för kriterier som arrangörerna lyfter fram i tävlingsprogram och juryutlåtanden? Vilka inlämningskrav ska deltagarna uppfylla? Hur bedömer och rangordnar juryn inlämnade tävlingsförslag? I vilken grad pekar juryn ut innovativa lösningar?

Uppläggning

Beskrivningen av fallen går från ansökan om FoU-medel till presentation av tävlingsförslag med rangordning och implementering i Botkyrka kommun. Undersökningen startar med en redovisning av FoU-projekten från Arkitema Architects och Urbanity Labs. Ansökningshandlingar, beslut och avrapporteringar till Boverket ger en bild av hur beviljade investeringsmedel utnyttjats av företagen i de två tävlingarna. Därefter övergår fallbeskrivningarna till att behandla två markanvisningstävlingar med fokus på tävlingsförslag utvecklade av arkitekt- och byggföretagen. Studien avslutas

med tematiskt upplagda jämförelser, resultatredovisning och diskussion.

2. FALLSTUDIER

Det är FoU-ansökningar från Arkitema Architects och Urbanity Labs, som vidareutvecklats till konkreta bostadsförslag i markanvisningstävlingarna. Arkitema Architects erhöll 300 000 SEK i stöd från Boverket. Enligt deras ansökan var syftet *“att ta fram en flexibel produkt som är tillgänglig och färdig för produktion och detaljplanering i syfte att sänka kostnader och förkorta genomförandetid”* (Beslut 2014-03-25). Urbanity Labs beviljades 900 000 SEK för att skapa ett *”totalsystem för hyperindustriellt byggande med standardiserade energieffektiva moduler som kan transporteras med containerfrakt”* (Beslut 2013-11-26). Målen för de båda FoU-ansökningarna är höga med övergripande löften om billigare bostäder. Frågan är hur avsiktsförklaringarna kommer till uttryck och konkretiseras i markanvisningstävlingarna.

Fallstudie 1

2014 ansöker Arkitema Architects om medel till ett FoU-projekt kallat *Utveckling och underlag till nyproduktion av flerbostadshus för unga*. Budgeten ligger på 1 170 000 SEK. Avsikten är att ta fram ett punkthus som plusenergihus i Stockholms miljonprogramsområden. Punkthuset ska innehålla flexibla och yteffektiva bostäder med fokus på boendekvalitet och hållbarhet. Det unika i FoU-projektet är att *”skapa en produkt som är tillgänglig och ’färdig’ för produktion och detaljplanering”* (Ansökan, s. 3). Innovationen syftar till att främja industrialisering av planering, projektering, upphandling och produktion. I ett första steg ska arkitektkontoret skapa typlägenheter fördelade på våningsplan. Typlägenheterna ska innehålla lösningar för våtgrupper, schakt och installationer.

Det övergripande målet för FoU-projektet är att skapa ett komplett ”paket” för detaljplanering och bostadsproduktion som samtidigt uppfyller kraven på god arkitektur och ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Paketet ska innehålla samtliga handlingar som behövs för att initiera bostadsprojekt, bortsett från markfrågor. Avsikten är att reducera produktions-, material- och driftskostnaderna, vilket i sin tur antas medföra lägenheter med låga avgifter och hyror.

Arkitema Architects får stöd med 300 000 SEK till FoU-projektet. Jämfört med budgeten är det ett begränsat bidrag som påverkar arbetets inriktning och omfattning. Arkitektkontoret väljer att fokusera insatserna till små funktionella lägenheter om 1-2 RoK på 30-35 kvm i punkthus med 4-8 våningar. Lägenheterna förses med utrymme för tvättmaskin för att minimera behovet av bostadskomplement. Punkthuset representeras som en virtuell byggnad i en modell som har 8 lägenheter per våningsplan. Information om punkthusets tre delar (entréplan, våningsplan och vindsvåning) samlas i en egen fil. Modellen gör det möjligt att testa beräkningar av material och komponenter i det virtuella punkthuset. När det finns en specifik tomt kan modellen kompletteras med sol- och vindstudier och beräkningar av energiförbrukning. Ritningar kan tas fram med stöd av modellen när byggherre och en entreprenör utsetts som ska uppföra bostäderna. Enligt avrapportering till Boverket har FoU-projektet framgångsrikt tillämpats i en markanvisningstävling i Botkyrka. Arkitema Architects uppger att punkthusmodellen låg till grund för det vinnande tävlingsförslaget med 450 lägenheter där *”fokus ligger på en bra utemiljö tillsammans med effektiva lägenheter”* (Arkitema Architects, 2014).

Tävlingen i Alby

Botkyrka kommun har sedan 2015 en policy för anvisning av mark. Enligt detta styrdokument ska kommunen prioritera bostäder i bebyggda områden som har god tillgång till kollektivtrafik. Mil-

jonprogramsområden ska förtätas och mångfald ska styra upplåtelseformer, utförande, lägenhetsstorlekar och pris på bostäder. Huvudprincipen är att marken ska säljas till byggherrar på marknadsmässiga villkor. Policyn anger att kommunen främst ska anvisa mark till företag som uppföra flerbostadshus genom tre metoder: direktanvisning, anbud eller markanvisningstävling.³ I policyn pekas stadsutveckling i Alby centrum ut som en angelägen uppgift.

Kommunen beskriver markanvisningstävlingen som lämplig vid idéprövning och försäljning av mark: *"när platsen och ändamålet så kräver, till exempel vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi behöver prövas"* (Markanvisningsriktlinjer, s. 3). Det är politikerna i Samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om kommunen ska arrangera en markanvisningstävling. Nämnden fastställer inriktning, kriterier för utvärdering och anvisar mark till vinnaren. Tjänstemännen på samhällsbyggnadsförvaltningen tar fram underlag och upprättar avtal med byggherrar som uppfyller kraven på kunskap och ekonomi. Rangordningen av tävlingsbidrag sker enligt policyn utifrån en *"av kommunen framtagen utvärderingsmall med kriterier för respektive markanvisning"* (ibid, s. 5). Det är en mall som omvandlar efterfrågade kvaliteter i tävlingsprogram till kvantifierade värden i ett poängsystem med viktade kriterier.

Förutsättningar och mål i tävlingen

2014 utlyser Botkyrka kommun en markanvisningstävling om nya bostäder i Alby. Tävlingstomten ligger i anslutning till Alby centrum med tillgång till en tunnelbanestation. Samutnyttjande av befintlig infrastruktur framträder som en drivkraft i stadsutvecklingen. Genom tävlingen vill kommunen *"få förslag på kreativa lösningar med hög exploateringsgrad, där utformning och materialval skapar förutsättningar för ett miljömässigt, socialt och hållbart bostadsbyggande"* (Markanvisningstävling, s. 4). Bostäderna ska byggas som bostadsrätter, en upplåtelseform som saknas i området. Att bygga bostadsrätter ses därför som ett sätt att bidra till mångfald i en stadsdel präglad av hyreshus från miljonprogrammet.

Kommunen lovar att anvisa marken till förstapristagaren. *"Den bästa projektidén vinner markanvisning på hela eller delar av området och möjlighet att köpa alternativt disponera den blivande tomten med tomträtt"* (ibid, s. 4). Slutlig omfattning och utformning av bebyggelsen bestäms i en kommande detaljplan som tas fram efter att vinnare utsetts. Tävlingstomten uppskattas i tävlingsprogrammet till 20 000 kvm och markpriset till lägst 1 000 SEK/BTA (bruttoarea) inklusive gatukostnader. I tävlingsområdet finns ett boende för äldre som påverkas av planerna. Förslagsställarna ska visa hur detta omsorgsboende kan integreras i en ny bebyggelse eller alternativt kan lämnas orört på platsen. För kompletterande dokument av betydelsen för tävlingsuppgiften hänvisas till kommunens webbplats.

Byggherrar ska i en intresseanmälan informera kommunen om företaget och dess organisation, kontaktperson och fullmaktsinnehavare. Företagen måste bekräfta att ledande personer inte gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.⁴ Kommunen har även för avsikt att kontrollera om företagen har ekonomi för uppgiften.

Inlämningskrav

Tävlingsförslaget ska presenteras på maximalt 6 sidor i A3 format tillsammans med en intresseanmälan på 3 sidor i A4 format som beskriver projektidén och företaget bakom anbudet. Redovisningen ska lämnas både i en pappersversion och i en digital version. Följande dokument ska ingå:

- beskrivning av projektidén

- enkla skisser, referensbilder, situationsplan och illustrationer med skalangivelse
- två alternativa lösningar för omsorgsboendet
- beskrivning av bolagets miljöambitioner
- bedömning av antalet lägenheter samt BTA (bruttoarea)
- redovisning av parkeringslösning för bil och cykel
- erbjudet markpris
- översiktlig beskrivning av genomförande och uppskattad tidplan
- redovisning av referensprojekt

Det finns inga krav på att förslagen ska presenteras anonymt under ett motto till skillnad mot projekttävlingar som arrangeras enligt LOU, Lagen om offentlig upphandling.

Bedömningsgrunder – kriterier för utvärdering

Intresserade byggherrar får veta att förslagen kommer att utvärderas med stöd av en värderingsmall som finns tillgängliga på kommunens webbplats. Däremot saknas information om juryledamöter. Enligt tävlingsprogrammet ska kriterierna i värderingsmallen viktas i procentsatser och poängsättas utifrån följande prioriteringsordning:

- Social hållbarhet
- Arkitektoniska kvalitéer, gestaltning och nytänkande
- Placering och samspel med omgivningen
- Miljömässig hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet – erbjudet markpris

Vinnare blir det tävlingsförslag som vid en sammanräkning får högst poängsumma. Hur kriterierna viktas vid bedömningen redovisas inte närmare i programmet. Denna information finns i en intern tabell hos arrangören.

Vinnande förslag

Botkyrka kommun får fyra tävlingsförslag. Konkurrenten var således begränsad. Det vinnande förslaget lämnades in av byggföretaget Titania Bygg & VVS i samarbete med Arkitema Architects. Deras förslag omfattar totalt 456 bostäder, 426 lägenheter i punkthus om 4-8 våningsplan och 30 bostäder i radhus. Bebyggelsen ska uppföras i prefabricerade stommar med ingjutna reliefer. I förslaget är stadsrummet indelat i zoner som har tre olika karaktärer: en offentlig, en gemensam och en med privat karaktär. De privata zonerna är gårdar som har plats för odling. Lekplatserna ligger i en gemensam zon. Torget är en offentlig zon.

Den bärande gestaltningsidén i förslaget går ut på att skapa variation inom en gemensam ram utifrån markens bergiga topografi. Punkthusen är vridna 90 grader i förhållande till varandra. Bebyggelsen varierar i höjd, färgsättning och placering i landskapet. Sadeltak med branta vinklar används för att bryta ner skalan på punkthusen. Det är ett nytt formspråk som introduceras i en stadsdel som gestaltats utifrån funktionalistiska principer. Publika servicefunktioner såsom affär, café och gym lokaliseras till centrum. Torg och gemensamma rum är bilfria. Radhusen har entréer längs gator. Ett nytt omsorgsboende placeras på ena sidan av bebyggelsen. Lägenheter presenteras som typplaner med fyra respektive åtta lägenheter per våningsplan.

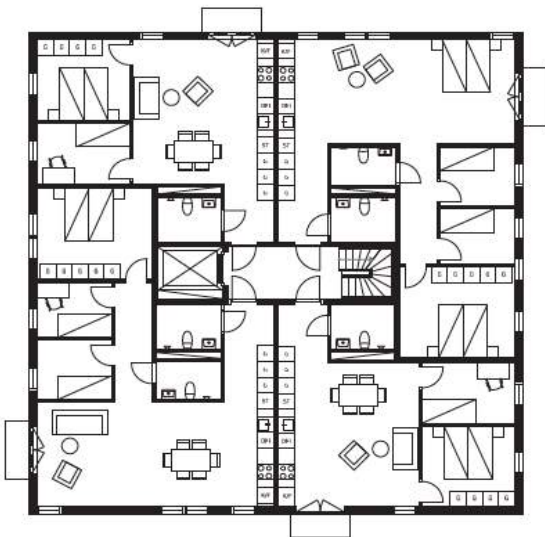
Titania erbjuder sig att köpa marken för 35 miljoner SEK, vilket motsvarar 1 297 SEK/BTA (bruttoarea). Tidplanen har en tydlig etappindelning. Styrande för bostadsbyggandet är en försäljningsgrad på 70% av lägenheter. Byggnaderna ska produceras enligt miljöcertifieringssystemet LEED eller motsvarande system i kombination med företagets miljöledningssystem ISO 14001.



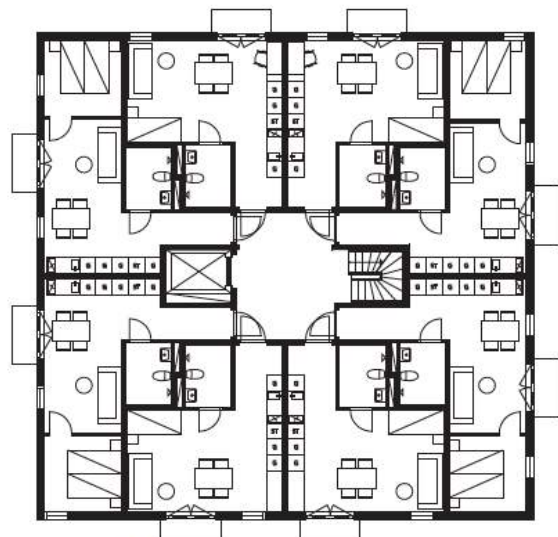
Fig 1. Vy över bebyggelsen vid torg och tunnelbanan. Källa: Tävlingsförslag av Titania och Arkitema Architects.



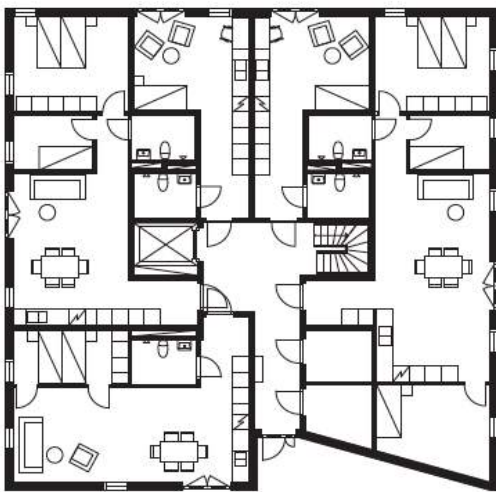
Fig 2. Situationsplan över tävlingsområdet. Källa: Tävlingsförslag av Titania och Arkitema Architects.



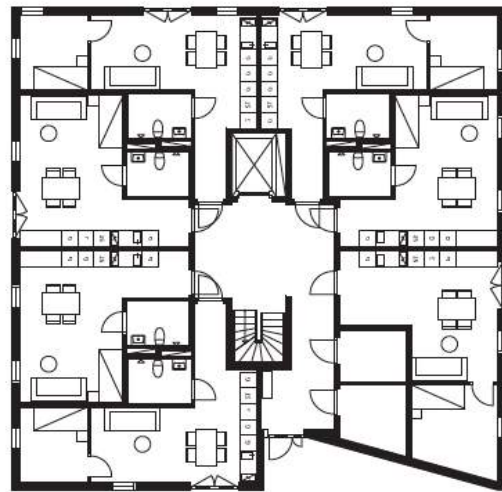
Typplan Fyrspännare



Typplan Åttaspännare



Entréplan



Entréplan

Fig 3. Typplaner för lägenheter. Källa: Tävlingsförslag av Titania och Arkitema Architects.

Juryns bedömning av vinnande förslag

Det finns inga politiker eller företrädare för de boende i juryn. Tävlingsförslagen utvärderas av fyra tjänstemän: en utvecklingschef från samhällsbyggnadsförvaltningen, en projektledare från enheten för mark och exploatering, en planarkitekt och en landskapsarkitekt (praktikant). Samtliga fyra tävlingsförslag uppfyller kraven. Förslaget från Titania och Arkitema Architects placeras på första plats med en totalsumma på 16,4 poäng.⁵ På andra plats kommer AJ Ahlström med ett högre bud på tomten, 39 miljoner SEK. Detta förslag tilldelas 16,2 poäng. Det högre anbudet från AJ Ahlström ger inte tillgång till tävlingstomten eftersom förslaget får lägre poäng i bedömningen för gestaltning och hållbarhet jämfört med vinnaren.

Juryn ser följande styrkor i det vinnande förslaget från Titania och Arkitema Architects:

"Tätt bostadsområde (högt BTA) men bra nivå på skalan: känns inte som att området är för stor-skaligt utan anpassat efter den mänskliga skalan. Kompletterande arkitektur i Alby: punkthus samtalar bra med befintlig arkitektur, husen är placerade så att vidare exploatering på Albytorget

möjlig, husen medför något nytt till områdets arkitektur i form av taklutningarna, färgen och reliefen på betongen, de passar bra in i topografin. Flexibla planlösningar på lägenheterna samt flexibelt antal lokaler för verksamheter. Titania har bra referensobjekt. De har erfarenhet av att bygga dessa typer av projekt. Bra pris och BTA” (Projektgruppens bedömning och rekommendation, s. 2).

Kommunstyrelsen ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att gå vidare i stadsutvecklingsprojektet och ta fram en detaljplan för implementering av vinnande förslag. I detaljplanen från 2016 utökas antalet bostäder. Punkthusen får nu uppföras i 6-11 våningar. Radhusen i tävlingsförslaget ersätts med flerbostadshus i 4-6 våningar och torget kompletteras med ytterligare ett punkthus.

Den yttre miljön ska klargöras i ett särskilt gestaltningsprogram i samband med att marken görs tillgängliga för bostadsbyggande. En närmare granskning visar att gestaltningsprogrammet innehåller detaljerade riktlinjer som tagits fram i ett samarbete mellan Arkitema Architects, Nyréns Arkitektkontor, Black Ljusdesign och stadsbyggnadsförvaltningen. Det är ett omfattande och rikt illustrerat dokument på 52 sidor som tar upp gestaltningsprinciper för utformningen av mark, uterum och bebyggelse. Gestaltningsprogrammet behandlar utformningen av fasader, balkonger, tak, bottenvåning och entréer, sockelvåning, gårdar, gaturum, utemiljön, torg/park, naturmark, växtbäddar, belysning och skyltar inklusive konstnärlig utsmyckning om lägst 200 000 SEK.



Fig 4. Gestaltningsprogram som grund för utformningen av detaljplanen samt bearbetning och implementering av tävlingsförslaget. Källa: Arkitema Architects, Nyréns Arkitektkontor, Black Ljusdesign och Botkyrka kommun.

Fallstudie 2

2013 ansöker Urbanity Labs om investeringsstöd till FoU-ansökan kallad *Nyhem Byggsystem*. Medsökande konsult är MacGyver. Budgeten för FoU-projektet ligger på 1 840 000 SEK. Bover-

ket beviljar stöd med 900 000 SEK. Syftet med FoU-ansökan är *”att utveckla ett totalsystem för hyperindustriellt byggande med standardiserade energieffektiva moduler som kan transporteras med containerfrakt”* (Ansökan, s. 2). Utvecklingsarbetet omfattar konstruktion och design av moduler samt system, processer för projektering, produktion och grundläggning inklusive digitala verktyg för kunskapsförmedling och genomförande av projekt. Urbanity Labs vill underlätta för aktörer på bostadsmarknaden att snabbare starta nya byggprojekt. Förhoppningen är att byggsystemet ska öka utbudet av bostäder för unga utan att tumma på kvalitetsambitioner, miljömål och krav på anpassning till funktionsnedsatta personer.

Urbanity Labs anser att företagets byggsystem skiljer sig från andra modulkonstruktioner för containerfrakt. I stället för att anpassa moduler till strukturella begränsningar hos containers är bostaden utgångspunkt för design. Byggsystemet består av moduler som har fasadtäckande, isolerande och bärande väggar. Den tekniska livslängden uppskattas till + 50 år. Modulerna förväntas ge låga produktions- och driftkostnader. Det finns plats för ventilationsteknik med värmeåtervinning som reducerar energiförbrukningen. Företaget utlovar billigare hyror till följd av standardiserade moduler, certifierade för containertransport som uppfyller internationella krav på shipping och import. Anpassande metoder för grundläggningen av modulerna ska testas i FoU-projektet för att minimera risken för sprickor och sättningsskador.

I avrapporteringen till Boverket uppger Urbanity Labs att arbetet med att ta fram lösningar för infästningen av moduler varit en viktig del i utvecklingen av byggsystemet. Företaget har konstruerat effektiva sätt att sammanfoga bärlag som svarar mot krav för ljus, vibrationer och köldbryggor. Infästningarna möjliggör snabb och enkel montering av isoleringspaneler på ytterväggar samtidigt som bostäderna uppfyller regler för passivhusstandard.

Urbanity Las har utvecklat ett byggsystem som består av 16 moduler med egenskaper som gör dem användbara till kök, badrum, bostadsrum, tvättstuga, förråd, garage, teknikrum. Två moduler bildar en lägenhet om 1 RoK på 27 kvm. Tre moduler ger en lägenhet om 2 RoK på 42 kvm. Modulerna kan sammanfogas till bostäder i 8 våningar. Av redovisning framgår vidare att Urbanity Labs, som ett led i förfiningen av byggsystemet, samarbetat med White Arkitekter och Ikano Bostad i en markanvisningstävling om yteffektiva bostäder i Stockholm. Tävlingsförslagen ingår i avrapporteringen till Boverket och företaget framhåller särskilt låg hyra som en stor fördel med det nya modulbaserade byggsystemet.

Tävlingen i Midsommarkransen

Tävlingen i Stockholm regleras i stadens markanvisningspolicy från 2015. Den innehåller fyra metoder för anvisning av mark till företag: direktanvisning, jämförelseförfarande, anbud och tävling. Enligt policyn kan markanvisningstävlingen tillämpas *”när staden önskar uppfylla särskilda idéer om utformningen eller användning”* (Markanvisningspolicys, s. 6). Tävlingarna marknadsförs på stadens webbplats tillsammans med krav och dokument, relevanta för tävlingsuppgiften. Enligt policyn ska tävlingsförslagen *”utvärderas av en jury med en sammansättning som anges i tävlingens förutsättningar”* och *”prissättning [sker] genom fast pris till bedömt marknadsvärde alternativt tomrättsupplåtelse”* (ibid, s. 6).

Idén med fast pris är att designteamen ska styras av kvalitetsambitioner vid utvecklingen av tävlingsförslag. Policyn i Stockholm representerar följaktligen en syn på relationen mellan pris och kvalitet i tävlingar som skiljer från Botkyrka kommun. I båda fallen anses dock att prissättningen på marken ska göras utifrån marknadsmässiga utgångspunkter.

Målbild och tävlingsförutsättningar

2014 års markanvisningstävling i Stockholm har billiga och yteffektiva bostäder för unga som målbild. Tävlingen arrangeras av staden genom Exploateringskontoret och äger rum i Midsommarkransen, en stadsdel från 1926 med blandad bebyggelse och två tunnelbanestationer från 1960-talet. Tävlingstomten omges av villor och flerbostadshus. Också i denna tävling framträder förtätning och samutnyttjande av infrastrukturen som underliggande drivkraft för stadsbyggandet, vilket ses som en form av hushållning av resurser.

Stockolms stad efterfrågar innovationer. Genom att bjuda in till markanvisningstävling *”är förhoppningen att hitta en nytänkande, smart och innovativ lösning”* (Markanvisningstävling, s. 8). Vinnaren får genomföra sitt förslag i samverkan med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Det ska vara bostäder unga har råd att efterfråga. Exploateringskontoret uppskattar att tävlingstomten rymmer 25 normalstora lägenheter. Bostäderna ska vara hyresrätter och marken överläts till vinnaren med tomträtt när detaljplanen för området godkänns. Den i tävlingsförslaget redovisade hyran ska skrivas i kommande markanvisningsavtal med staden. Den nya bebyggelsen ska ha lokaler för butik eller verksamheter i bottenvåningen för att skapa en levande miljö mot gatan.

Inlämningskrav och kvalificeringskrav

Markanvisningstävlingen är öppen för alla företag som uppfyller kvalificeringskraven. Ekonomisk brottslighet och skattebrott leder till uteslutning. Byggherren ska i sin ansökan visa att företaget har professionell kompetens och ekonomiska resurser för uppgiften. Kompetens redovisas som genomförda referensprojekt. Sista punkten i kvalificeringskraven är överraskande; staden kan komma att väga in tidigare erfarenheter av bolaget i bedömningen av tävlingsförslaget. Förslagsställaren ska presentera sin lösning av uppgiften i sex utskrivna exemplar och på USB/CD. Följande information ska ingå i presentation:

- Redovisning av genomsnittlig hyra som SEK/kvm BOA (boarea/bostadsyta) och år inklusive uppvärmning, vatten och varmvatten.
- Beskrivning av projektet i text
- Redovisning av parkering och hantering av buller.
- Situationsplan i skala 1:500, plan för entrévåning, typplan för övriga våningar, illustrationsplan, lämpliga sektioner, minst en fasad och ett perspektiv på bebyggelsen.
- Organisationsplan för förvaltningen av bostäderna.
- Kontaktperson, information om bolaget, organisationsnummer, registreringsbevis och fullmakt.

Arrangören ställer inga krav på anonym redovisning av förslaget. Juryn får veta vilka företag som står bakom förslagen. På denna punkt är inbjudan samma som hos Botkyrka kommun.

Jury och bedömningsgrunder

Enligt tävlingsprogrammet ska förslagen bedömas utifrån följande fyra kriterier:

- Genomsnittlig hyra kr/kvm BOA och år.
- Innovation och nytänkande för yteffektivitet.
- Anpassning till givna förutsättningar.
- Arkitektur och gestaltning.

Juryn ska med kriterierna som grund göra en sammanvägd bedömning av förslagen. Anvisad metod för rangordning är en form av arkitekturkritik. Också i denna tävling saknas politisk medverkan i utvärderingen. Enligt tävlingsprogrammet kommer förslagen att bedömas av en jury med fem namngivna ledamöter: en projektledare från exploateringskontoret, en projektchef från stadsbyggnadskontoret, en projektledare från stadsbyggnadskontoret, en bygglovshandläggare från stadsbyggnadskontoret och en representant från organisationen ”jagvillhabostad.nu”. På grund av jäv avgår senare representanten för boende. Som sekreterare i juryn anlitas en extern arkitekt.

Tävlingsförslagen

Markanvisningstävlingen i Stockholm genererar 15 tävlingsförslag. Samtliga förslagsställare uppfyller kvalificeringskraven. Juryn noterar att förslagen skiftar i inriktning, kvalitet och att det finns en stor spännvidd i boendekostnader. Hyran varierar från 1 490 SEK/kvm BOA och år till 2 550 SEK/kvm BOA och år. Antalet lägenheter går från 24 till som mest 55 bostäder. Ett av förslagen med kollektiva boendeformer redovisar plats för 74 personer. Några av förslagen anses innehålla nytänkande, men vi får ingen närmare information om vad som är innovativa lösningar i tävlingen. En kritisk aspekt vid juryns utvärdering handlar om att förslagen innehåller hemlika bostäder eller om de innehåller rum för ett tillfälligt boende. Juryn uppfattar en del lösningar på tävlingsuppgiften som studentbostäder och lägenheter med hotellkaraktär snarare än hemlika bostäder som ska fungera över tid för unga personer. Av detta skäl vidareutvecklar juryn bedömningskriterierna i programmet till att inbegripa boendekvaliteter som möblerbarhet, flexibilitet, rumslighet och dagsljus.

Juryn delar in förslagen i två huvudkategorier vid utvärderingen. Den ena kategorin är lägenheter för en eller två personer. En majoritet av förslagen ingår i denna typ av lösning på tävlingsuppgiften. Den andra kategorin består av kollektiva lösningar med gemensamma utrymmen för matlagning, samvaro och hygien. Förslaget från Urbanity Labs, Ikano Bostad och White arkitekter är enligt denna kategorisering en lägenhetslösning.



Fig 5. Vy över tävlingsförslaget med nedtrappad fasad i mötet med villabebyggelsen i området. Källa: Nyhem byggsystem (Urban Labs), Ikano och White Arkitekter.

Urbanity Labs, Ikano Bostad och White arkitekter presenterar ett tävlingsförslag som innehåller 49 lägenheter i två loftgångshus med en genomsnittlig hyra på 1 812 SEK/kvm BOA och år.⁶ Förslaget har två typer av lägenheter; 37 lägenheter med 1 RoK på 27 kvm och 12 lägenheter med 2 RoK på 42 kvm med utblickar åt två håll. Av beskrivningen framgår att förslaget är resultat av ett FoU-projekt som beviljats investeringsstöd av Boverket.



Fig 6 och 7. Situationsplan och fågelperspektiv som visar bebyggelsen på tomten. Källa: Nyhem byggsystem (Urbanity Labs), Ikano och White Arkitekter.

Tävlingsförslaget har lägenheter i två lamellhus med loftgångar och korridor som gör att man når samtliga bostäder. Lamellhusen trappas ner på var sin sida för att passa bättre till omgivande villa-bebyggelse. Lägenheter mot gatan har inglasade balkonger för att minimera buller. Designteamet framhåller låg hyra genom snabb montering av färdiga moduler. Modulerna har försetts med underhållsfria material och system för återvinning av värme. Lägenheterna kommer till byggplatsen som kompletta moduler med kök, badrum, golv och förråd. Modulerna monteras i en stomme av stål. Monteringstiden uppskattas till två timmar per lägenhet. Bygget ska utföras enligt miljöbyggnad Guld, som den högsta nivån i det svenska systemet för miljöcertifiering. Fasaderna ska kläs med en underhållsfri plåt och färgsättas i var sin kulör.

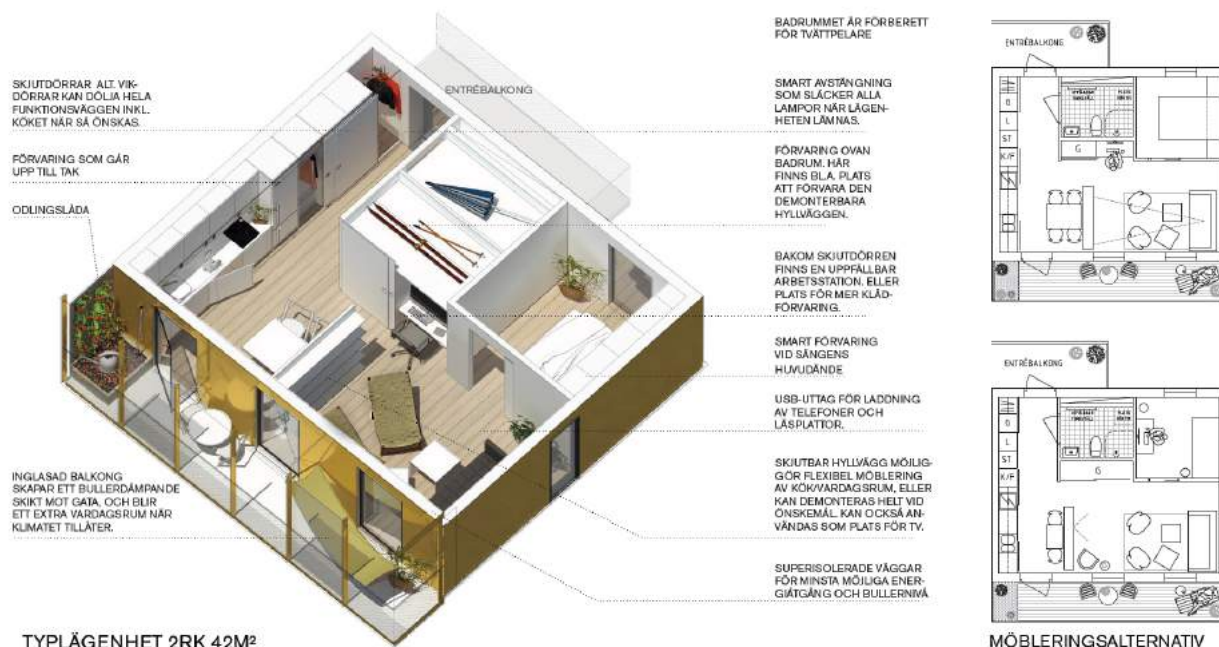


Fig 8. Illustration och plan för lägenheter om 2 RoK på 42 kvm. Källa: Nyhem byggsystem (Urban Labs) och White Arkitekter.

Lägenheterna har en ”funktionsvägg” med köksutrustning. Lösningen svarar mot kravet på yteffektivt i tävlingsprogrammet. Förrådsutrymmen har placerats inne i lägenheterna av samma skäl. Garderober för förvaring döljs bakom skjutdörrar. Andra ytsnåla lösningar i förslaget är skjutbar hyllvägg. Lägenheten om 1 RoK har höj- och sänkbar säng. Samtliga bostäder har tillgång till balkong. De gröna taken ska ge ett jämnare flöde av regnvatten till omgivande avlopp. Det finns även möjlighet att använda terrasser på taket till odlingslotter.



Fig 9. Illustration och plan för lägenheter om 1 RoK på 27 kvm. Källa: Nyhem byggsystem (Urban Labs), Ikano bostad och White Arkitekter.

Juryns utlåtande

Urbanity Labs AB, Ikano Bostad och White Arkitekter kommer inte med i juryns slutbedömning. Skälet är juryns indelning av förslagen i två kategorier, lägenheter respektive kollektiva lösningar. Juryn tar bara med ett förslag från respektive kategori i slutbedömningen. Övriga bidrag får enbart arkitektkritiska omdömen i juryns utlåtande utan rangordning. Lösningen från Urbanity Labs, Ikano Bostad och White Arkitekter får följande omdömen:

Ett arkitektoniskt fint förslag där dock ambitionen att få in många lägenheter har lett till en alltför hög exploatering. Bebyggelsen kommer tätt inpå de närliggande villorna. Lägenheterna har goda bostadskvaliteter och väl studerade funktioner. Balkonger och goda dagsljusförhållanden ger relation inne-ute. Gröna tak med uteplatser ersätter gården. Lokaler i gathörnen bidrar till stadsliv. (Jurylåtande, 2014)

På företagets hemsida presenterar Urbanity Labs förslaget i Stockholmstävlingen som ”mycket lyckat”.⁷ Det var första gången som byggsystemet testades i ”skarpt läge”. Byggsystemet har där efter använts 2019 i en markanvisningstävling arrangerad av Järfälla kommun, som ligger i Stockholmsregionen. Denna gång var Urbanity Labs framgångsrik och vann med ett förslag som utvecklats i samarbete med Link Arkitektur.⁸ Det vinnande förslaget omfattar 140 bostadsrätter i Tallbohov, Järfälla kommun. Enligt arkitektkontorets hemsida ska bostäderna uppföras som moduler i ett industriellt produktionssystem som minimerar drift- och förvaltningskostnader.

Förstapris i Stockholmstävlingen tilldelades ett förslag av Familjebostäder och Origo Arkitekter.⁹ Deras lösning har 30 lägenheter med en genomsnittlig hyra som ligger på 1 659 SEK/kvm BOA och år. Hyran är 9 % lägre jämfört med lägenheterna från Urbanity Labs AB, Ikano Bostad och White Arkitekter. Lägst hyra har dock ett förslag med 30 lägenheter från Botrygg och Sonark Arkitektkontor med 1 490 SEK/kvm BOA och år, vilket motsvarar 22 % lägre hyra jämfört med lösningen från Urbanity Labs AB, Ikano Bostad och White Arkitekter. Uppenbarligen är det varken antal lägenheter eller hyresnivå som faller utslaget i Stockholmstävlingen. Förstapris gick i stället till ett tävlingsförslag med en arkitektur som sticker ut och som juryn uppfattar som innovativ och förebildlig utan närmare precisering. Också detta förslag är uppbyggt av moduler för att hålla nere kostnaderna.

4. SLUTSATSER OCH DISKUSSION

En jämförelse mellan innovations- och tävlingsprocesser visar på flera intressanta likheter och skillnader. Fallen är lärorika (Stake, 2005). Följande slutsatser och reflektioner kan formuleras med stöd av fallbeskrivningarna.

FoU-projekten

En första slutsats är att det inte finns något tydligt samband mellan investeringsstödet från Boverket och framgång i markanvisningstävlingarna för Arkitema Architects respektive Urbanity Labs. Arkitektkontoret erhåller 300 000 SEK för utvecklingsdelen i ett FoU-projekt som kalkylerats till 1 700 000 SEK. Stödet motsvarar 18 % av budgeten. Urbanity Labs beviljas 900 000 SEK för ett FoU-projekt som syftar till utveckling och användning av innovationer. Byggföretagets projektkalkyl ligger på 1 840 000 SEK. Bidraget uppgår till 49 % av budgeten.

Arkitema Architects

I avrapportering till Boverket beskriver Arkitema Architects tillämpningen av FoU-erfarenheter i tävlingen i Botkyrka så här:

”Det tydligaste resultatet av det arbete vi genomfört inom ramen för innovativt byggande för unga har legat till grund för vinsten i en markanvisningstävling i Botkyrka kommun. Det hus vi arbetat fram har varit utgångspunkt och utgjort huvudmodell för de 450 lägenheterna. De hus som har ritats är givetvis anpassade efter den plats de står på och kan inte direkt jämföras med det utreda projektet. Däremot finns grunderna kvar med hållbarhet i första hand” (Arkitema Architects 2014, s. 7).

Beskrivningen av tävlingsförslaget från Titania och Arkitema Architects är kortfattad och saknar hänvisning till begreppet innovation. Det finns heller inga referenser till erfarenheter från FoU-projektet. Avsikten är uppenbarligen att ritningar och illustrationer ska tala för sig själva och visa för juryn hur nytänkande kommer till uttryck i förslaget som design.

Urbanity Labs

Urbanity Labs bifogar tävlingsförslaget i avrapporteringen till Boverket. Arbetet med att omsätta erfarenheterna från FoU-projektet till en konkret lösning på tävlingsuppgiften i Stockholm förmedlas så här:

”För att forcera utvecklingen av byggsystemet har vi under sommaren och hösten genomfört ett större arbete tillsammans med White Arkitekter och Stockholms stad. Det gäller en markanvisningstävling i Midsommarkransen där uppdraget var att ta fram billiga och yteffektiva bostäder för

unga ... I skrivande stund har vi fortfarande inte fått svar på vem som vunnit markanvisningstävlingen men det nedlagda arbetet har varit mycket värdefullt i färdigställande av byggsystemet. Det har gjort att vi har gått på djupet inom att antal områden av själva byggsystemet” (Urbanity Labs 2014, s. 8).

Förslaget från Urbanity Labs, Ikano Bostad och White Arkitekter innehåller uttryckliga referenser till FoU-projektet och dess beskrivningar av byggsystemet. Urbanity Labs och Ikano Bostad presenteras exempel på innovationer konstruktioner av bjälklag och moduler med ytter- och innerväggar. White arkitekter visualiserar yteffektiva lösningar i lägenheterna. Samtidigt pekas lösningar ut i korta texter i illustrationer. Enligt förslaget ska lägenheterna uppföras som moduler i ett industriellt byggsystem, vilket är en tydlig hänvisning till det stödbeviljade FoU-projektet. En annan väsentlig skillnad är att designteamet bakom förslaget redogör för arbetsprocessen och motiven bakom valet av lösning. Bostäderna består av färdiga moduler som uppfyller kraven för miljöbyggnad Guld i det svenska systemet för certifiering av byggnader. En halverad produktionskostnad utlovas i tävlingsförslaget.

Samordning av tävlingsvillkoren

En andra slutsats är det inte finns någon tydlig och klar samordning i tävlingarna mellan målen för tävlingarna, inlämningskraven och bedömningsgrunderna. Det är tre nyckelaspekter i tävlingsprogrammet som ska stödja varandra och ge vägledning till både designteam och juryledamöter vid utvärderingen av tävlingsförslagen.

Tävlingsprogrammet i Botkyrka är på 7 sidor. Utvärderingskriterierna omfattar social hållbarhet, arkitektonisk kvalitet, gestaltning och nytänkande. Kommunen efterfrågar kreativa lösningar och hög exploateringsgrad. Tävlingen ska bidra med mångfald i fråga om upplåtelseform, storlek, utförande och pris på bostäder. Kopplingen till social hållbarhet är oklar i inlämningskraven. Marken bjuds ut till försäljning och lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Tävlingstomten uppskattas till 20 000 kvm. Kraven för att få delta i tävlingen är att företagen har kompetens och ekonomi för uppgiften. Uteslutningsgrunderna är självklara: ekonomisk brottslighet och skattebrott.

Styrande målbild för tävlingen i Stockholm är billiga och yteffektiva bostäder för unga. Programmet har 8 sidor. Genom att bjuda in till tävling hoppas arrangören hitta en nytänkande, smart och innovativ lösning på lägenheter i Midsommarkransen till överkomliga hyror. I tävlingen finns det tydligt fokus på unga. Bostäderna ska vara hyresrätter och marken ska överföras till byggherren med tomträtt. Den i tävlingsförslaget redovisade hyran ska fastställas i avtal med arrangören. Staten ställer motsvarande krav på kompetens och ekonomi för deltagande som hos Botkyrka kommun. Också uteslutning av företag sker på samma grunder.

Kriterier och rangordning

En tredje slutsats är att bedömningen av tävlingsförslagen baseras på öppna och tolkningsbara kriterier som ger juryn ett betydande handlingsutrymme vid val av vinnare. Skillnaderna mellan tävlingarna ligger inte i utformning av kriterier utan framför allt i tillämpningen dvs. i sättet att rangordna förslagen och presentera utfallet från utvärderingen. Juryn i Stockholm redovisar resultatet av utvärderingen i ett arkitekturkritiskt utlåtande (Lundequist, 2002). Rangordningen presenteras som värderande beskrivningar och i värdeomdömen, typiska för juryutlåtanden i arkitekttävlingar. I Botkyrka kommun poängsätts förslagen med stöd av viktade kriterier. Kvaliteter omvandlas till kvantiteter. Bedömningen ingår i idén om en rationell beslutsprocess (Svensson, 2009). På första plats kommer den förslagsställare som får högst poängsumma. Denna strategi med måttatta bedömningsgrunder förmedlar en vision av att vinnaren utsetts i en jämförelse präglad av objektivitet

och saklighet. Arkitektoniska värden och mätbara egenskaper hos byggnader representerar emellertid två olika sätt att förstå kunskap – mjukdata respektive hårddata – som tillhör skilda vetenskapliga traditioner.

Information till potentiell förslagsställare

En fjärde slutsats är att arrangörernas information till deltagarna varierar i tävlingsprogrammen. Hos Botkyrka kommun får inte intresserade företag i konsult-, bygg- och fastighetssektorn veta vem eller vilka som kommer att kvalitetsbedöma tävlingsförslagen eller deras professionella hemvist. Potentiella förslagsställare lämnas i ovisshet. Det är först i juryns utlåtande, sedan vinnare utsetts, som designteamen ser vem som utvärderat tävlingsförslagen och deras kompetens för uppgiften. Stockolms stad informerar däremot i tävlingsprogrammet vilka personer som ingår i juryn, deras namn, titlar och organisationstillhörighet. När tävlingen startar vet designteamen i detta fall att deras förslag kommer att utvärderas av fyra namngivna tjänstemän från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Deras roller i förvaltningarna är projektledare, projektchef och handläggare. Den i programmet utpekade representanten för tävlingens målgrupp – unga personer – avgår senare på grund av jäv till följd av medverkan i ett designteam. Genomgången visar att tävlingsprocessen i Stockholm är informationsrikare och har en högre grad av transparens jämfört med Botkyrka. Det har varit lättare för designteam i Stockholm att sätta sig in i tävlingen.

Organisation och kategorisering

En femte slutsats är att juryns rangordning av tävlingsförslagen påverkas av hur bedömningen organiseras och sättet som lösningarna kategoriseras. Förslagen kan antingen bedömas utifrån sina individuella meriter eller delas in i typlösningar. Utvärderingen i Botkyrka utgår från en individuell bedömning förslagen. I Stockholm ses förslagen som representanter för två principiellt olika sätt att lösa uppgiften. Att dela in förslag i kategorier är nödvändigt när det är ett stort antal lösningar som ska bedömas, men det är inte angeläget i tävlingar med bara 15 förslag. Att bedömningsprocessens organisation påverkar utfallet är särskilt tydligt i Stockholm där juryn delar in förslagen i lägenhetsförslag respektive kollektiva lösningar. Enbart två förslag, en från respektive kategori, får vara med i slutbedömningen. Det är en logisk konsekvens av sättet som utvärderingen organiseras på. Juryns bedömning kan i detta fall jämföras med hur en grupp internationella arkitektstudenter rangordnade motsvarande förslag. Tävlingen ingick i en kurs på avancerad nivå vid Arkitekturskolan i KTH (Rönn, 2017). Studenterna fick i uppgift att kvalitetsbedöma förslagen med av stöd av kriterierna i tävlingsprogrammet. Studenterna rangordnade förslagen på grundval av deras individuella meriter – inte som representanter för två olika typlösningar. Det förslag som juryn i Stockholm placerade på andra plats såg studenterna som en tydlig förstapristagare. På andra plats kom förslaget från Urban Labs, Ikano Bostad och White arkitekter. Den vinnande lösningen i Stockholmsmästävlingen placerades först på tredje plats. Studenterna som representerar tävlingens målgrupp lyfte fram andra kvaliteter i förslagen jämfört med juryn. Dessutom identifierade studenterna flera innovationer i förslagen och beskrev nytänkande i designlösningar på mer klargörande sätt än juryn i sina utvärderingar.

Pris och kvalitet

En sjätte slutsats är att tävlingarna i Botkyrka och Stockholm har skilda förhållningssätt till pris och kvalitet. Botkyrka kommun har markpris och ekonomisk hållbarhet som en av fem bedömningsgrunder i tävlingen. Stockolms stad tillämpar principen om fast pris. Avgiften för tomträtten beräknas till 102,30 SEK/kvm ljus BTA (bruttoarea). Hos Botkyrka kommun tvingas företagen använda markpriset som ett konkurrensmedel, viket kan antas utmynna i dyrare bostäder och motverka arrangörens önskemål om förslag som främjar social hållbarhet. Därmed blir det rimligen svårare att skapa bostäder med överkomliga priser till medborgare med låga inkomster. I Stock-

holm vill arrangören att designteamen ska konkurrera med kvalitet och låg hyra i stället för med anbud på marken. Fastpris kan ur denna synvinkel ses som en kvalitetshöjande strategi i tävlingsprocesser.

Inlämningskrav till efterfrågade bostäder

En sjunde slutsats är att inlämningskraven är löst kopplade till mål och utvärderingskriterier. Inlämningskraven hos Botkyrka kommun föreskriver att förslagsställarna ska beskriva projektidén, antal bostäder och bruttoarea (BTA) samt miljöambitioner. Bostädernas storlek och lägenhetstyper får byggherrarna bestämma. Det räcker att presentera enkla skisser, referensbilder, situationsplan och illustrationer med skalangivelser. Att på detta sätt överlåta lösningen på bostadsfrågan till förslagsställarna är något förvånande med hänsyn till kommunens uttalade önska om social hållbarhet och variation av bostäder. En tydligare relation mellan inlämningskrav och bostadspolitiska målsättningar framstår som önskvärd.

Programmet i Stockholm är tydligare i fråga om antalet lägenheter och deras utformning. Tomten antas tåla ca 25 normalstora lägenheter. Det framgår att arrangören efterfrågar tävlingsförslag som har yteffektiva lägenheter med överkomliga hyror för unga hyresgäster. Enligt inlämningskraven ska förslagen innehålla en beskrivning av projektet inklusive genomsnittlig hyra som SEK/kvm BOA och år. Bostäderna ska presenteras som situationsplan, entrévåning, typplaner för övriga våningar, illustrationsplan och lämpliga sektioner. Förslaget ska innehålla minst en fasad och perspektiv på bebyggelsen. Inlämningskrav har en påtagligt högre detaljeringsgrad i Stockholm; men det finns inga specificerade krav på att deltagarna uttryckligen ska redovisa vad som är innovativt och nytänkande i tävlingsförslaget.

Från lägenheter till stadsbyggnad

En åttonde slutsats är att arrangörernas bearbetning av tävlingsförslagen förstärker de skillnaderna i fokus för gestaltningen – lägenheter respektive stadsbyggnad – som finns i tävlingsprogrammen. Tävlingen i Stockholm har en tydlig inriktning på yteffektiva lägenheter för unga. Juryn förtydligar denna inriktning genom att i utvärderingen av förslagen utvidga bedömningsgrunder till att omfatta bostadskvaliteter som möblerbarhet, flexibilitet, rumslighet och dagsljus. Det gör att förslag med minimala lägenheter får kritik som hänför sig till brister i fråga om bostadskvaliteter.

Lösningen från Urbanity Labs, Ikano Bostad och White Arkitekter har 49 små lägenheter som är tydligt illustrerade med möbleringsalternativ. Lägenheternas balkonger är inglasade för att åstadkomma bullerdämning. Kritiska punkter är avsaknad av externa förråd, hyresnivån och enkelsidiga lösningar som ger utblickar enbart åt ett håll. Månadshyran i förslaget är 4 205 kr för lägenheter om 1 RoK på 27 kvm och 5 950 kr för lägenheter om 2 RoK på 42 kvm. Fyra förslag i tävlingen redovisar lägre hyror. De billigaste lägenheterna har en genomsnittlig hyras på 1 490 SEK/kvm BOA och år. Bakom förslaget står Botrygg och Sonark Arkitekter. Det är tänkvärt med hänsyn till Urbanity Labs i sitt förslag lyfter fram låga produktionskostnader genom industrialiserad tillverkning av moduler samt snabb och enkel montering. Trots detta redovisas en genomsnittlig hyra på 1 812 SEK/kvm BOA och år.

Markanvisningstävlingen i Botkyrka fokuserar på stadsbyggnadsnivån, vilket i detta fall förstärks genom att ett omfattande och detaljerat gestaltungsprogram för den yttre miljön länkas till implementeringen. Priset i det vinnande anbudet är 1 297 SEK/BTA. Titania köper marken för 35 miljoner SEK. Arrangören ställer inga krav på fördjupad redovisning av lägenheterna. I den interna utvärderingsmallen finns dock rubriker som ”varierar bostadsutbud” och ”bostädernas användbarhet”. Förslaget från Titania och Arkitema Architects innehåller två typplaner för punkthusen. Den

ena typplanen har fyra lägenheter om 3 RoK och 4 RoK med öppna planlösningar, utblickar åt två håll och små sovrum. Tre av fyra lägenheter har balkonger. Den andra typplanen har åtta lägenheter om 1 RoK och 2 RoK. Också i dessa lägenheter är köket integrerat i vardagsrummet. Lägenheterna är enkelsidiga med två undantag. Sex av åtta bostäder har tillgång till små balkonger. Samtliga lägenheter har externa lägenhetsförråd.

Juryns redovisning av bostadskvaliteter i det vinnande förslaget är mycket summarisk i Botkyrka. Lägenheternas planlösning kallas flexibel. Inget mer. Inriktningen mot stadsbyggnad leder till att den exteriöra miljön vidareutvecklas när marken görs tillgänglig för bostadsbyggande i detaljplanen. För gestaltungsprogrammet svarar Arkitema Architects, Nyréns Arkitektkontor och Black Ljusdesign. Gestaltungsprogrammet tas fram på uppdrag av Titania i samarbete med Botkyrka kommun och ingår i planprocessen. Detaljplanen medger en utökad exploatering av området till 670 lägenheter. Radhusen i tävlingsförslag ersätts i detaljplanen i flerbostadshus och punkthus.

Tävlingens attraktionskraft

En nionde slutsats är att markanvisningstävlingarna varierar i attraktionskraft. Botkyrka kommun får in fyra förslag. Enbart bygg- och fastighetsföretagen presenteras som förslagsställare. Medverkande arkitektkontor är osynliggjorda i utvärderingen. Att konkurrensen i detta fall begränsas till fyra förslagsställare kan beror på flera faktorer. För det första är det en stor tävlingstomt med plats för minst 350 lägenheter som ska bebyggas, varför det krävs betydande ekonomiska resurser för att kunna genomföra tävlingsförslaget. En andra tänkbar förklaring är tomten. Läget kan skapa osäkerhet hos byggherrar om möjligheten att sälja bostäderna med vinst och till nya bostadsrättsföreningar. En tredje möjlighet är att tävlingen marknadsförts inom en alltför liten krets av potentiella konsult-, bygg- och fastighetsföretag.

Markanvisningstävlingen i Stockholm drar till sig 15 tävlingsförslag. Samtliga företag i designteamen namnges i juryutlåtandet. Arkitektkontoren synliggörs. Trots strängare inlämningskrav är det fler deltagare i tävlingen. Varför framträder denna tävling som attraktivare? En första förklaringen är tomten, dess storlek och läge i staden. Det är många flera företag som klarar att bygga 30-50 lägenheter jämfört med 350 bostadsrätter. Bygg- och fastighetsföretagen behöver inte vara lika stora och resursstarka som hos Botkyrka. En andra förklaring är att tävlingstomten har ett tilltalande läge i Midsommarkransen, med nära till Stockholms centrum. En tredje möjlig förklaring är att inbjudan marknadsförts mot ett större antal potentiella konsult-, bygg- och fastighetsföretag. En fjärde orsak kan vara att företag utanför Stockholm sett tävlingen som ett sätt att etablera sig i huvudstaden. Att delta i tävlingen är ett sätt att komma över byggbara tomter. En femte möjlighet är att tävlingen i Stockholm haft en utmanande uppgift som intresserat fler designteam jämfört med Botkyrka kommun. Det har också gått att i tävlingsprogrammet få tydligare bild av utvärderingen i Stockholmtävlingen.

Innovation och nytänkande

För det tionde är arrangörerna blinda för sin egen roll som innovatör. Kreativitet, nytänkande och innovationer ses som en angelägenhet för designteamerna. Det gäller likväl Botkyrka kommun som Stockholms stad. Nytänkandet i tävlingsprocessen tillskrivs företagen i konsult-, och bygg- och fastighetssektorn – inte organisationen. Eftersom innovation och nytänkande är uttalade utvärderingskriterier borde juryledamöterna haft i uppgift att identifiera och lyfta fram kreativa och nya lösningar vid utvärderingen av förslagen. Men det finns inga uppgifter i tävlingsprogram och juryutlåtande som visar att arrangören ser sig som en aktiv aktör som testa egna idéer. En ”dold” nyhet från arrangörens sida i Stockholm är dock kravet i programmet på att uppgiven hyra i tävlingsförslaget ska fastställas i avtal med staden.

Hur kan kommuner stödja kreativitet, nytänkande och innovation i egenskap av tävlingsarrangör? För det första är det arrangören som ställer byggbar mark till förfogande och som i tidiga skeden av tävlingsprocessen kan lyfta fram behovet av nya idéer och lova att premiera innovativa lösningar på tävlingsuppgiften. Arrangören kan i inbjudan och tävlingsprogrammet synliggöra och förtydliga sin önskan om kreativa förslag och underlätta särskilda kravområden med mer specifik text. Det kan till exempel vara krav om social hållbarhet (Buser & Koch 2016). Nyhetsvärde kan vara ett prioriterat utvärderingskriterium. Det är också möjligt att i inlämningskraven efterfråga nytänkande. Förslagsställarna kan på ett tydligare sätt förmås att beskriva, förklara, visualisera och gestalta innovativa lösningar. Andra sätt att bidra till innovationer kan vara att i tävlingsprogrammet föra in avsnitt som lyfter fram nya metoder för utvärderingen av förslag. I samband med tillsättning av juryn bör ledamöterna få i uppgift att vid utvärderingen av tävlingsförslag identifiera innovativa lösningar och värdera dem. Det här är några reflektioner som inspirerats av genomgång av markanvisningstävlingarna i Botkyrka kommun och Stockolms stad.

Kritiska Konklusioner

Genomgången utmynnar i fem kritiska konklusioner som visar på utmaningar och möjligheter till förbättringar av markanvisningstävlingen som verktyg. För att på ett effektivare sätt uppfylla bostadspolitiska målsättningar behöver följande problem adresseras:

Outvecklade tävlingsregler

Kommunerna ger en starkt förenklad beskrivning av tävlingen i sina styrdokument för markanvisningar och ser inte sin roll som innovatör i processen från program till implementering av vinnande förslag. Det finns inga gemensamma regler för markanvisningstävlingen.

Försummade möjligheter

Tävlingens potential som verktyg för utveckling av nytänkande och innovativa lösningar på bostadsbehov utnyttjas inte fullt av kommunen som arrangör. Möjligheten att organisera tävlingarna som professionella laboratorium tas inte tillvara på ett effektivt sätt.

Ersättningsfrågor och teambildningen överlämnas till marknaden

Ersättningen för utvecklingsarbetet och etableringen av team med förmåga att presentera kvalificerade tävlingsförslag ses som en fråga för företagen i konsult-, bygg- och fastighetssektorn. Arrangören ställer inga krav på sammansättningen av designteam och efterfrågar inga specifika kompetenser för uppgiften i syfte att främja kunskapsutbyte från idé till implementering. Det räcker att lämna in referensprojekt.

Bristande transparens

Det är svårt för tävlingsteamerna att få en klargörande bild av vad som ska ingå i tävlingsförslaget och hur deras lösningar av tävlingsuppgiften kommer att bli utvärderad och rangordnad. Relationen mellan mål, inlämningskrav, utvärderingskriterier och juryns bedömning av tävlingsförslagen behöver förtydligas i tävlingsprogrammen.

Utebliven erfarenhetsåterföring i samhällsbyggnadssektorn

Det finns ingen samlad dokumentation av tävlingarna hos arrangörerna med erfarenhetsåterföring och spridning av nyckeldokumentet som tävlingsprogram, tävlingsförslag och juryutlåtande. Erfarenhetsåterföring och ett systematiskt lärande är ett centralt utvecklingsområde både för tävlingsarrangörer och för förslagsställare.

Referenser

Ansökan om statliga stöd för innovativt byggande av bostäder för unga, (2014). Arkitema Architects 2014-03-20.

Ansökan om statliga stöd för innovativt byggande av bostäder för unga, (2014). Urbaniny AB & MacGyver (medsökande) 2013-11-15.

Beslut om stöd enligt förordningen om stöd för innovativt byggande av bostäder för unga, (2013). Boverket, Beslut 2014-03-25.

Beslut om stöd enligt förordningen om stöd för innovativt byggande av bostäder för unga, (2013). Boverket, Beslut 2013-11-26.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om stöd för innovativt byggande av bostäder för unga, (2013). BFA 2013:4.

Detaljplan för Tingstorget, Alby, Botkyrka kommun, (2016). Botkyrka kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten.

Delad gemenskap. Billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen, (2014). White Arkitekter, Urbanity Lab AB & Ikano Bostad AB (Tävlingsförslag).

Fagerberg, J., Mowery D.C., Nelson R.R. (2004). *The Oxford Handbook of Innovations*. Oxford University Press

Flyvberg, B., (2006). Five Misunderstanding about Case Study Research, *Qualitative Inquire*, No 2.

Förordning om stöd för innovativt och hållbart byggande av bostäder, (2018). SFS 2020:525.

Förordning om stöd för innovativt och hållbart byggande av bostäder, (2013). SFS 2018:1603.

Groat, L. & Wang, D., (2002). *Architectural Research Methods*. Canada: John Wiley & Sons.

Innovativt byggande av bostäder för unga, (2014). Arkitema Architects, rapport 29 december 2014.

Framtid Alby – markanvisningstävling för Tingstorget. Projektgruppens bedömning och rekommendation, (2014). Botkyrka kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen & Stadsbyggnadsenheten, PM 2014-09-19 (juryutlåtande).

Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling, (2013). Botkyrka kommun.

Gestaltningssprogram för Tingstorget, Alby, (2016). Titania, Nyréns Arkitektkontor, Arkitema Architects & Botkyrka kommun.

Buser M. & Koch C. (2014): Tales of the Suburbs? –The Social Sustainability Agenda in Sweden through Literary accounts. *Sustainability*. Vol. 6 no. 2. 913-934.

Lundequist, J., (2002), Kritisk som kunskapsform, i Christina Engfors (red), *Arkitekturkritik*, Arkitekturmuseets årsbok 2002, Stockholm: Arkitekturmuseet.

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Markanvisningspolicy, (2015). Stockolms stad.

Markanvisningsavtal, (2015). Stockolms stad & AB Familjebostäder.

Markanvisningsriktlinjer, (2015). Botkyrka kommun. Författningssamling.

Markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen, (2014). Stockolms stad, Exploateringskontoret 2014-05-18 (Tävlingsprogram/inbjudan)

Markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen, Jurylåtande, (2014). Stockolms stad, Exploateringskontoret.

Markanvisningstävling för Tingstorget i Alby, (2014). Botkyrka kommun (tävlingsprogram/ inbjudan).

Markanvisning Tingstorget, (2015). Titania & Arkitema Architects (tävlingsförslag).

Orstavik F., Dainty A. & Abbott C. (eds.) (2015) *Construction Innovation*. Wiley. Chichester.

Ramavtal. Detaljplan för Tingstorget, (2014). Titania Bygg & VVS och Botkyrka kommun.

Riktlinjer för markanvisningar. (2016). Botkyrka kommun. Styrdokument i Botkyrka kommun.

Rönn, M. (2017). *Markanvisningstävling i Stockholm - En fallstudie om innovation i arkitektur och bostadsbyggande*, TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2017:2.

Slutrapport. Stöd för innovativt byggande av bostäder, (2014) Urbanity Labs AB (projektägare).

Stake, R.E., (1995). *The art of Case Study Reserach*. Thousand Oaks, California: Sage Publications.

Stake, R. E., (2005). *Qualitative Case Studies*. In N. K. Denzin & Y. S. Lincoln (Eds.), *The Sage handbook of qualitative research* (p. 443–466). Sage Publications Ltd.

Svensson, C., (2009), Speaking of Architecture. A study of the jury's assessment in an invited competition, *Nordic Journal of Architectural Research*, No 2/3.

Tidd J. and Bessant J. (2009) *Managing Innovation. Integrating Technological, Market and Organizational Change*. 4 ed. Wiley. Chichester.

OECD / Eurostat (2018): *The Oslo Manual. GUIDELINES FOR COLLECTING AND INTERPRETING INNOVATION DATA*, 2005. OECD & Eurostat, Fourth Edition. Paris/Luxembourg.

Uppföljning av stöd för innovativt byggande, (2017). Karlskrona: Boverket. Rapport 2017:33.

Utvärdering Markanvisningstävling, (odaterad) (Botkyrka kommun, Ifyll bedömningsmall)

Noter

¹ Kategorin övriga omfattar ansökningar från konsulter, individer och föreningar.

² E-post 2020-09-01 från Carl-Magnus Oredsson, Boverket.

³ Anvisning genom tomträtt kan användas i vissa fall av kommunen utan närmare förklaring i policy.

⁴ Se LOU (LAG 2016:1145), kap 13 som anger grund för uteslutning av leverantörer.

⁵ Totalsumman på 16,4 poäng för Titania och Arkitema Architects en sammanslagning av följande delsummor i utvärderingen: Pris 1,2 p, Hållbarhet (miljömässig, social, ekonomisk) 6,3 p, Gestaltning 7,2 p, och Funktion 1,7 p.

⁶ Tävlingsförslaget har en normhyra på 1300 kr/kvm, vilket omräknat till en genomsnittlig hyra blir 1812 kr/kvm och år. Detta är en effekt av att omvandlingen av normhyran till faktisk hyra baseras på en lägenhet om 77 kvm.

⁷ Se: <https://urbanitylabs.com/projects/>

⁸ Se: <https://linkarkitektur.com/se/Projekt/Tallbohov?sp>

⁹ Se: http://webbplatsarkivet.stockholm.se/sites/www.familjebostader.com/2018/09_18