



**CHALMERS**

VETENSKAPLIG  
RAPPORT



# **Markanvisningstävlingen: En nationell standard med gemensamma tävlingsregler**

Magnus Rönn, Anna Braide och Christian Koch

**Titel:**

Markanvisningstävlingen:  
En nationell standard med gemensamma tävlingsregler

**Författare:**

Magnus Rönn, Chalmers Tekniska Högskola och Kulturlandskapet, magnus.ronn.arch@gmail.com  
Anna Braide, Chalmers Tekniska Högskola, anna.braide@chalmers.se  
Christian Koch, Högskolan i Halmstad och University of Southern Denmark, christian.koch@hh.se

**Förlag:**

Rapport ACE 2024:4  
Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik  
Chalmers Tekniska Högskola

**Rapport från FoU-projektet:**

Markanvisningstävlingen som verktyg för klimatanpassning av byggd miljö: innovativa lösningar för bostäder, dnr 2021-02466. FoU-projektet har genomförts med ekonomiskt stöd från Vinnova.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	1
<b>INLEDNING</b>	
<b>Syfte</b> .....	2
<b>Tävlande företag och tävlingsvillkor</b> .....	3
<b>Ekonomi och affärsmodeller</b> .....	4
<b>BAKGRUND</b>	
<b>Lagen om kommunala markanvisningar</b> .....	5
<b>Markanvisningspolicy</b> .....	6
<b>NATIONELL STANDARD MED GEMENSAMMA TÄVLINGSREGLER</b>	
<b>Tävlingsformer</b> .....	8
<b>Tävlingsprogram</b> .....	8
<b>Dialog och anonymitet</b> .....	9
<b>Kompetens och kontroll</b> .....	9
<b>Mål och bedömningskriterier</b> .....	10
<b>Inlämningskrav</b> .....	11
<b>Ersättning och bonus</b> .....	11
<b>Jury, roller och funktioner</b> .....	12
<b>Juryutlåtande</b> .....	13
<b>Offentlighet</b> .....	14
<b>Dokumentation och kunskapsförmedling</b> .....	15
<b>Referenser</b> .....	15

# Markanvisningstävlingen: En nationell standard med gemensamma tävlingsregler

## SAMMANFATTNING

Detta förslag till nationell standard med gemensamma regler för markanvisningstävlingen är ett första steg som baseras på erfarenheter från två FoU-projekt. I ett andra steg kan förslaget vidareutvecklas i samråd med företrädare för tävlande företag i konsult-, bygg och fastighetssektorn inklusive kommunala arrangörer. Metoden som använts är återläsning av 12 intervjuer med byggaktörer i forskningsstudier av tävlingsprocesser som genomförts med stöd av Vinnova och Stiftelsen för Byggandets Management.

## Syfte

Avsikten är att skapa gemensamma regler som tillämpas av kommuner i tävlingar som söker gestaltade lösningar. Bakgrunden är att kommunernas anvisning av mark till företag som vill bygga bostäder regleras lokalt. En konsekvens av den lokala regleringen är att språkbruk, policy, innehåll och sätten att anvisa mark till byggprojekt skiljer sig åt på ett oklart sätt. Denna rapport är ett första steg på vägen mot ett nationellt regelverk som tar tillvara intressen hos såväl tävlande företag som kommuner i deras roll av tävlingsarrangör. Markanvisningstävlingen kan organiseras som ett *utforskade verktyg* för kommuner. För företagen kan tävlingen genomföras som ett professionellt laboratorium och en experimentell arena för produktion av innovativa svar på aktuella utmaningar.

## Standard och tävlingsregler

Detta förslag till nationell standard för markanvisningstävlingen innehåller 11 regler:

- §1. **Tävlingsformer:** öppen tävling respektive inbjuden tävling med utvalda företag.
- §2. **Tävlingsprogram:** Programmen ska kortfattat beskriva tävlingsform, tävlingsuppgift med syfte och mål, tävlingstomt och planmässiga förutsättningar, bedömningskriterier, inlämningskrav, utvärdering, jury och övriga tävlingsvillkor på ett klagörande sätt.
- §3. **Dialog och anonymitet:** Tävlingsförslagen kan antingen presenteras anonymt utan dialog med juryn eller bedömas i dialog mellan tävlande företag och juryledamöter.
- §4. **Kompetens och kontroll:** I den öppna tävlingen kontrolleras företagen och deras kompetens för uppgiften i efterhand i samband med juryns val av vinnare. I den inbjudna tävlingen sker kontrollen i förväg vid urvalet av företag till tävlingen.
- §5. **Mål och bedömningskriterier:** Tävlingsprogrammet bör innehålla mål och bedömningskriterier för gestaltning, hållbarhet, innovation och kvalitet som grund för produktionen av förslag på lösningar av tävlingsuppgiften och juryns utvärdering av förslag.
- §6. **Inlämningskrav:** Krav på ritningar, illustrationer, modeller inklusive teknisk beskrivning och redovisning av kalkyler ska inte vara mer omfattande än vad som är nödvändigt.
- §7. **Ersättningar och bonus:** Kommunen ska ersätta företagen för deras arbetsinsats vid produktion av godkända förslag. Bonus bör utbetalas till gestaltade lösningar som efter genomförande och kontroll överträffar målen för arkitektur, energianvändning, reduktion av klimatpåverkan och cirkularitet i design, byggande och fastighetsförvaltning.
- §8. **Jury, roller och funktioner:** Tävlingen ska ha en jury på fem till nio ledamöter som är kompetenta för uppgiften och som är kollektivt ansvariga för att reglerna upprätthålls. I juryn ska finnas roller som processledare, tävlingssekreterare och tävlingsfunktionär, som vid krav på anonym redovisning av förslag under tystnadsplikt har hand om kontakterna med tävlande företag.
- §9. **Juryutlåtande:** Juryn ska redovisa en utvärdering av förslagen i ett utlåtande som sammanfattar tävlingen i sin helhet och dess lärdomar, beskriver tävlingsförslagen, motiverar valet av vinnare, lämnar en tydlig rekommendation till arrangören samt ser till att samtliga företag i tävlingen får del av utlåtandet.
- §10. **Offentlighet:** Tävlingsförslagen bör ställas ut av kommunen och presenteras för intresserade medborgare i sin helhet.
- §11. **Dokumentation och kunskapsförmedling:** Tävlingen producerar kunskap om framtiden genom gestaltade förslag som visar hur en kommande miljö kan se ut. Som ett led i kunskapsförmedlingen behöver samtliga centrala tävlingsdokument (tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtande, markanvisnings- och marköverlåtelseavtal) vara tillgängligt i ett arkiv synligt på kommunens hemsida.

## INLEDNING

### Syfte

Denna rapport är ett förslag till en standard som speglar byggaktörernas behov i markanvisningstävlingen. Tävligen är ett kommunalt verktyg, ett professionellt laboratorium och experimentell arena och som vid tillämpning har förutsättningar att påskynda utvecklingen av ett klimatsmart bostadsbyggande. Utgångspunkten är behovet av en nationell standard med gemensamma tävlingsregler som lägger grunden för reducering av CO<sub>2</sub>-utsläpp i byggsektorn, främjar plusenergilösningar och bidrar till cirkulära processer i arkitektur, byggande och förvaltning av bostäder. Samhällets komplexa utmaningar på området gör att markanvisningstävlingen behöver organiseras som ett *utforskande verktyg* syftande till innovativa lösningar på bostadsbyggandets grundläggande behov av socialt hållbara och klimatsmarta lösningar.

Tävligen två nyckelaktörer – kommuner och företag – behöver tillgång till ett gemensamt regelverk som både tar hänsyn till samhällsbyggnadsåtgärder för bostadsbyggande, behovet av hållbara lösningar och konkurrerande intressen vid anvisning av mark. Av detta skäl behöver tävlingsvillkoren förankras hos företagen i samhällsbyggnadssektorn – inte bara hos arrangören. Kommunens uppgift är att som offentlig arrangör av tävligen tillämpa de gemensamma reglerna i konkreta fall.

Det är angeläget att bygga upp och förvalta en gemensam tävlingskultur för markanvisningar som påskyndar klimatomställningen i samhällsbyggnadssektorn. En nationell standard för markanvisningstävlingen borde kunna upprätthållas av Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, tillsammans med berörda intresseorganisationer för tävlande företag, Byggherreföreningen, Byggföretagen och Sveriges Arkitekter. SKR är en centralorganisation för kommunerna med rådgivande funktioner. Alternativt kan implementeringen ske regionalt och lokalt genom att kommunförbund och enskilda kommuner antar den nationella standarden med gemensamma regler. Bestämmelserna kan föras in i lokala markanvisningspolicier.

Förslaget till standard baseras på FoU-erfarenheter. Metoden som använts är återläsning av 12 intervjuer med byggaktörer i dessa två FoU-projekt: *Markanvisningstävlingen som verktyg för klimatanpassning av byggd miljö - innovativa lösningar för bostäder*, som finansierats av Vinnova och *Tävlingar som verktyg i strategisk utveckling från gröna affärsmodeller till konkreta cirkulära designförslag*, som genomförts med stöd av Stiftelsen för Byggandets Management, CMB. Avsikten är att i ett andra steg vidareutveckla förslaget till regelverket i samråd med företrädare för tävlande företag i konsult-, bygg- och fastighetssektorn samt kommuner i rollen av tävlingsarrangör.

I centrum för denna rapport är två markanvisningstävlingar som arrangerats i samverkan mellan Norrköpings kommun (tävlingsarrangör), akademin (Chalmers och Högskolan i Halmstad) och näringslivet (privata företag) representerat av multidisciplinära designteam. I teamen ingår företrädare för bygg- och fastighetsföretag, projektutvecklare, arkitektkontor, landskapsarkitektkontor, tekniska konsulter samt, energi- och hållbarhetsexperter. De båda tävlingarna ingår i ett FoU-projekt som haft en referensgrupp med representanter från Byggherrarna; Tommy Lenberg, Boverket; Rasmus Renglin, Varbergs kommun; Maria Söderlund och Partille kommun; Kristina Englund. Två tävlingsformer har praktiserats av Norrköpings kommun i FoU-projektet; inbjuden tävling respektive öppen tävling. Tävlingsprogrammen har kvalitetsgranskats av tävlingsenheten inom Sveriges Arkitekter.

Detta förslag ska ses som en inledning till en nationell standard och har tagits fram utifrån studier av markanvisningstävlingens praktik. Redovisningen har ett byggherreperspektiv och är ett första steg i utvecklingen av en standardisering av tävlingsformen. I ett andra steg behöver perspektivet vidareutvecklas till ett gemensamt regelverk för markanvisningstävlingen i samverkan med berörda medlems-

och intresseorganisationer för såväl tävlande företag i konsult-, bygg- och fastighetssektorn som kommunala tävlingsarrangörer.

### **Tävlande företag och tävlingsvillkor**

I tävlingar som efterfrågar gestaltade förslag medverkar typiskt sett två slag av företag: byggaktörer och konsulter (Rönn & Koch, 2023). Begreppet byggaktör omfattar i detta fall entreprenörer, exploatörer, byggbolag, projektutvecklare och bostadsföretag. Som konsulter i tävlingen uppträder arkitektkontor, landskapsarkitektkontor och teknik konsulter. Ledande konsult är arkitektkontoret. Denna konstellation av företag – byggaktörer och konsulter – bildar i sin tur designteam i tävlingar som producerar gestaltade lösningar på tävlingsuppgiften. I designteamen återfinns såväl stora koncerner med internationella uppdrag som mindre företag med affärsintressen på regionala och lokala marknader (Rönn & Koch, 2022a). Det är byggaktören som svarar för genomförandet av vinnande förslag i egenskap av avtalspart i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal. Konsulternas uppgift är att i samverkan med byggaktören producera tävlingsförslag med vinstchans.

I normalfallet betalar kommunen ingen ersättning för gestaltade lösningar. Förslagen finansieras i stället av byggaktören som upprättar en budget för arkitektarbetet som konsulterna kompletterar med egen tid. Både byggaktörer och konsulter bidrar till finansieringen av tävlingsförslaget. Företagen i markanvisningstävlingen delar på kostnader och risker. Byggaktören upprättar en budget som täcker en del av arkitektarbetet. Konsulterna bidrar till finansieringen av tävlingsbidragen med egen tid. Om tävlingsförslaget vinner får arkitektkontoret ersättning för arbetet plus bonus och fortsatt uppdrag. Vid förlust får företagen stå för sina utvecklingskostnader. Kostnaden för att ta fram ett genomarbetat tävlingsförslag för 100–150 bostäder kan preliminärt uppskattas från 300 000 kr, till 400 000 kr, beroende på tävlingsuppgift och inlämningskrav. Vinsten för byggaktören ligger i tillgången till byggbar mark.

Alla tävlingar i arkitektur och byggande innehåller ett moment av konkurrens, osäkerhet, spänning och nyfikenhet. Markanvisningstävlingen är inget undantag från denna regel. Att ta fram förslag med vinstchans är en utmanande arbetsuppgift. Särskilt i öppna tävlingar på attraktiva tomter är det svårt att i förväg bedöma hur många designteam som kan komma att konkurrera om marken. Det är först i efterhand sedan vinnare utsetts som tävlingsförslagen blir offentliga handlingar hos kommunen. Med det är inte alltid som deltagande konsulter syns i juryns utvärdering. Ibland måste uppgiften sökas i diarium (Rönn & Koch, 2022b). I inbjudna tävlingar är det vanligtvis 3–5 designteam som konkurrerar om marken med anonymt presenterade lösningar på tävlingsuppgiften. I denna tävlingsform är lättare att kalkylera vinstchansen jämfört med öppna tävlingar. Konkurrenterna är kända, även om företagen bakom förslagen är hemliga för juryn. För både tävlingsformerna gäller att det är behovet av byggbar mark till bostadsprojekt som styr företagens villighet att konkurrera med *egenfinansierade* förslag. Byggaktörer kan vid vinst köpa tävlingstomten till marknadspris. Konsultföretagen räknar med kommande uppdrag vid beslut om marktilldelning. Vid förlust avslutas affärsrelationen. Bara i undantagsfall får byggaktörer och konsulter ersättning från arrangören för sin produktion av lösningar på tävlingsuppgiften som uppfyller kraven.

Kommunerna markanvisningspolicyer saknar information om ekonomiska kompensation till företag som levererar godkända tävlingsförslag i markanvisningstävlingar. Hur designteam hanterar sina tävlingskostnader ser kommunen som en fråga för marknaden. Men tävlingar som söker gestaltade lösningar på komplexa utmaningar handlar inte bara om marktilldelning utan är en uppgift som producerar kunskap som möjliggör hållbara bostäder. Tävlingstomten är ett medel för att uppnå framtidsorienterade lösningar i bostadsbyggandet. Det är ett skäl till att några kommuner valt att ersätta designteam för deras produktion av godkända förslag i markanvisningstävlingar. Här är fyra exempel: 2022 arrangerade Lidköpings kommun en inbjuden tävling med tre designteam som kompenserades med 150 000 kr per

godkänt förslag. 2023 arrangerade Luleå kommun en inbjuden tävling med fyra designteam som fick 100 000 kr per godkänt förslag. 2023 har arrangerade Norrköpings kommun en inbjuden tävling med fyra designteam som kompensterades med 170 000 kr per godkänt förslag. Samma år genomförde Norrköpings kommun även en öppen tävlingen där fem designteam erhöill 170 000 kr per godkänt förslag. Dessa fyra tävlingar med begränsad ersättning till företag i markanvisningstävlingar täcker enbart en del av arbetskostnaderna. Det är extra tydligt när ersättningen jämförs med arkitekttävlingar som godkänts av Sveriges Arkitekter. Dilemmat i kunskapsproduktionen mellan å ena sidan arrangörens inlämningskrav som syftar till innovativa lösningar på hållbarhetsutmaningar och å andra sidan behovet av kompensation till designteam för deras utvecklingskostnader i tävlingar behöver överbryggas. Det är detta dilemma som ligger bakom förslaget till standard med gemensamma tävlingsregler. Ersättningen till byggaktörer och konsulter i tävlingar som söker spjutspetslösning behöver även kombineras med en effektivare kunskapsförmedling vid markanvisningar (Rönn & Koch, 2022b, Rönn & Koch, 2023).

### **Ekonomi och affärsmodeller**

Att delta i markanvisningstävlingar framträder som ett strategiskt beslut i konsult- bygg- och fastighetssektorn med hänsyn till behov av mark, kostnader, risker och vinstchans. En del företag avsätter egna medel för att kunna tävla med gestaltning i förslag. Så gör till exempel många arkitektkontor. (Rönn & Koch, 2022a; Rönn & Koch, 2023). Andra företag har affärsmodeller som bygger på beslut om medverkan i tävlingar utifrån en strategi som inbegriper ett långsiktigt behov av mark till ett planerat bostadsbyggande. Det är en affärsmodell som sammanfaller med kommunala krav på långsiktig förvaltning av bostäder i tävlingsprogram. Några företag deltar i tävlingen utifrån motiv som styrs av extern efterfrågan, tillgång till interna resurser och intresse av den specifika tävlingsuppgiften.

För att bättre möta företagens affärsmodeller och samtidigt ta tillvara tävlingens *potential* som utforskande verktyg, professionellt laboratorium och experimentell arena för innovation, kreativitet och nytänkanden behöver tävlingsvillkoren förnyas. Så ser det bakomliggande byggherreperspektivet ut när en nationell standard med gemensamma tävlingsregler ska tas fram till stöd för planeringen och genomförandet av markanvisningstävlingar. Erfarenheter från arkitekttävlingen, som varit föremål för utredningar i Danmark och Norge är relevanta i sammanhanget. Förenkling och ett tydligare byggherreperspektiv har varit ett av målen för tävlingen som affärsmodell. Trots avgörande skillnader mellan markanvisningstävlingen och arkitekttävlingen så har utredningarna i Danmark och Norge resulterat i två intressanta skrifter. Dels rapporten *Vejledning til projektkonkurrence – 7 gode råd* som är utgiven av Danske Arkitektvirksomheter och Akademisk Arkitektforening. Dels rapporten *Konkurransveileder. Arkitektkonkurranser – Hvad, Hvofo, Hvurda?* som är utgiven av Arkitektbedrifterne i Norge och Norske Arkitekters Landsforbund. Den danska rapporten utgår från en utredning om höga tävlingskostnader för byggaktörer och arkitekter i arkitekttävlingar. Rekommendationen ingår i en affärsmodell som sammanfattas så här i rapporten: 1) Sök god rådgivning, 2) Håll tävlingsmaterialet kortfattat, 3) Använd professionella juryledamöter, 4) Fokusera på gestaltningsidén vid bedömning av förslag, 5) Välj robusta projekt till vinnare, 6) Se till att projektet har budgeterade medel för genomförande, samt 7) Var en ambitiös byggherre. Rapporten redovisar en översiktlig timbudget som grund för en första uppskattning av utvecklingskostnader i tävlingar som efterfrågar gestaltade svar på tävlingsuppgifter.

Den norska rådgivningen inleds med översikt över förekommande tävlingsformer. I tävlingsfamiljen ingår såväl arkitekttävlingar som idéävlingar, parallella uppdrag, anbudstävlingar och totalpristävlingar med gestaltade förslag. Även om kommunerna i Danmark och Norge inte arrangerar samma typ av markanvisningstävlingar som i Sverige så är det lämpligt att inspireras av rekommendationer som tagit fram i samråd med byggaktörer. Den norska rapporten påpekar exempelvis att det alltid ska finnas ersättning till företag i seriösa tävlingar. Att arrangera en tävling utan kompensation kritiserades således indirekt som ”icke-seriös” affärsmodell. Storleken på ersättningen kommer givetvis att variera med hänsyn till

tävlingsuppgiften och dess komplexitet. Lösningen på höga tävlingskostnader i de båda rapporterna kan sammanfattas i förenkling av regelverk och krav på professionellt genomförda tävlingar med ekonomiska kompensation till företag. Gemensamt är också en underliggande tilltro till tävlingen som professionellt laboratorium och experimentell arena för produktion av innovativa förslag. Det är en uppfattning som är särskilt stark hos arkitekterna och deras organisationer i Norden.

## BAKGRUND

### Lagen om kommunala markanvisningar

Markanvisningstävlingen växte fram i Sverige fram under 1980-talet. Tävlingen är en del av avregleringen och speglar en idé om styrning via tillgång och efterfrågan. En effekt av avregleringen är att tillgången till byggbar mark blev en allt tydligare nyckelresurs i ett decentraliserat bostadsbyggande präglad av marknadsorienteringen. Den kommunala kontrollen av marken genom ägande och detaljplanepanläggning lade grund för markanvisningstävlingens utbredning och praktik. Den första kända markanvisningstävlingen genomfördes 1986 av fastighetskontoret i Malmö. Målet var att skapa billigare bostäder genom förenkling (Hansson, 1988).

Sedan 2014 ingår kommunernas anvisning av mark till företag i en ramlag. Lagen om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, saknar besvärregler och statlig tillsyn. Ändå kritiserades lagen av remissinstanser för att vara en onödig inskränkning av kommunernas rätt att fördela mark till byggprojekt (Regeringens proposition 2013/14: 126). Det kommunala självstyret ingår i både regeringsformen och kommunallagen, vilket delvis förklarar varför lagen om kommunala markanvisningar fick en övergripande karaktär utan besvärsegler. Trots att markanvisningstävlingen organiseras av kommuner, som är en offentlig arrangör, så ligger den till skillnad mot projekttävlingen utanför lagen om offentlig upphandling (LOU 2016: 1145). Genomförandet av vinnande förslag i markanvisningstävlingen regleras i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal med ansvarig byggaktör. Avtalen har en civilrättslig karaktär (Lindh, 2021). Kommunen uppträder som markägare i avtalen. Det vinnande tävlingsförslag ska genomföras av byggaktörer på tävlingstomter som ingår i fastställda detaljplaner.

Markanvisningstävlingen ger kommunen en friare roll vid utformningen av inlämningskrav och rangordning av förslag jämfört med upphandlingen av byggnadsuppdrag som regleras i lag (2016:1145) om offentlig upphandling. För att uppfylla lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) räcker det med att kommuner fastställer mål och utgångspunkter för anvisningen av mark till byggaktörer, redovisar handläggningsrutiner och anger principer för prissättningen av mark. Så här definieras begreppet markanvisning i lagen om kommunala riktlinjer för markanvisningar:

*Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.*

Kravet på riktlinjer i lagen (2014:899) låter så här:

*En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.*

Den lokala styrningen av markanvisningar i lagen har minst tre konsekvenser. En första konsekvens är avsaknaden av nationella standard med gemensamma regler för anvisning av mark genom tävling. Bristen kan ses som förvånande med tanke på att marken är en nyckelresurs av strategisk betydelse för



bostadsförsörjningen. En andra konsekvens är besvärande skillnader i kommunernas markanvisningspolicyer. Både språkbruk, villkor, innehåll och sätt att fördela mark till bostadsprojekt varierar, vilket i sin tur skapar oklarheter i förståelsen av kommunernas styrning av marken.<sup>1</sup> Staflund & Östblom (2019) har hittat följande beteckningar hos kommuner som anvisar mark i konkurrens; markanvisningstävling, anbudstävling, tävlingsförfarande, budgivning, jämförelsemetod, jämförelseförfarande och poängsystem. De kommunala förvaltningarnas tillämpning av de politiskt antagna riktlinjerna förstärker skillnaderna mellan politik och praktik. Trots begränsningar i direktanvisning av mark i markanvisningspolicyer praktiseras metoden i stor omfattning (Lindberg & Lundblad, 2020). En tredje konsekvens av den lokala styrningen är svårigheten att upprätta en säker och tydlig statistik över kommunernas markanvisningar. Så till exempel överensstämmer inte Boverkets sammanställning av markanvisningar i den återkommande bostadsmarknadsenkäten med kommunernas begreppsanvändning. Det går inte att utläsa i vilken omfattning som kommuner arrangerar öppna respektive inbjudna tävlingar med prekvalificerade företag i Boverkets sammanställning. Statistiken talar inte heller om hur många tävlingstomter, fastigheter eller kvarter som ingår i tävlingsprogrammen. Behovet av en klagörande begreppsanvändning som redovisar förekommande tävlingsformer på lokal nivå är med andra ord ett starkt argument för att upprätta en nationell standard för markanvisning med gemensamma tävlingsregler.

### Markanvisningspolicy

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner att upprätta och anta riktlinjer för anvisning av mark till byggaktörer. En granskning av kommuners markanvisningspolicy visar att mark till bostadsbyggandet tilldelas byggaktörer utifrån tre grundprinciper; *direktanvisning, anbud och tävling*. En betydande del av kommunerna avstår från konkurrens och väljer i stället att anvisa mark till byggaktör genom direktanvisning. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 svarar 81 kommuner att man använder sig av direktanvisning. Kraven på konkurrens, mångfald, insyn, transparens och likabehandling strider mot direktanvisning av mark. Också risken för korrupktion och särbehandling leder till att kommuner behöver avstå från direktanvisning. Byggsektorn är särskilt riskutsatt för korrupktion (Statskontoret, 2023). Anbudsförfarandet representerar den andra grundprincipen. Det innebär att priset på mark används som utslagsgivande kriterierum vid utvärdering av förslag till ny bebyggelse. Den byggaktör som betalar mest för marken får köpa tomten och genomföra sitt projekt. Priset i anbudet kombineras vanligtvis med en kortare beskrivning av planerade bebyggelse och uppgifter om företagets ekonomiska status och organisation. Enligt bostadsmarknadsenkäten använder 24 kommuner anbud som grund för sina markanvisningar. Bostädernas gestaltning och hållbarhet har i detta fall ingen större betydelse för jämförelsen av anbud. 57 kommuner tillämpar en kombination av pris och kvalitet vid utvärderingen av förslag. Juryn måste i dessa tävlingar väga priset på marken mot kvaliteter i gestaltning och hållbarhet. God arkitektur och ekologiskt hållbara lösningar konkurrerar med priset på marken. Alternativet är fast pris på tävlingstomten. I bostadsmarknadsenkäten svarar 42 kommuner att man tillämpar principen med fast pris och enbart använder kvalitet som kriterium vid utvärderingen av inlämnade lösningar på tävlingsuppgiften. Avsikten med fast pris på marken i tävlingsprogrammet är att designteam ska konkurrera med kvalitet – inte med anbud på marken. Sammanfattningsvis ser 99 kommuner (42 + 57) i bostadsmarknadsenkäten olika former av kvalitet som viktigt för rangordning av förslag och beslut om markanvisning. Skillnaden ligger i synen på markprisets betydelse för kvalitet i byggandet.

I markanvisningstävlingen är det kommunen som i rollen av arrangör bestämmer tävlingsform och tar fram tävlingsprogram till tävlingsuppgiften. Tävlingsprogrammet redovisar tävlingstomten, planmässiga förutsättningar, tävlingens mål och syfte, inlämningskrav och de bedömningskriterier som förväntas ligga till grund för juryns utvärdering av tävlingsförslagen (Rönn & Koch, 2022b). Byggaktörer och

<sup>1</sup> Se: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/mark/>

konsultkontor efterfrågar fast pris på mark i tävlingsprogram (Rönn & Koch, 2023). Designteamen föredrar att konkurrera med kvalitet och innovation vid gestaltning av hållbara lösningar på komplexa klimattutmaningar – inte med anbud på marken. Priset på tävlingstomten ska spegla marknadsvärdet i alla typer av tävlingar. Det är ett generellt krav som återfinns i kommunernas markavvisningspolicier. Så är även fallet i *Handlingsplan för marktilldelning vid bostadsbyggande*, som 2018 antogs av Stadsplanenämnden i Norrköpings kommun. Tävlingsstomtens marknadsvärde är emellertid ett rörligt pris som behöver låsas i tävlingsprogram. Priset på marken påverkas av tillgång och efterfrågan, gestaltungs- och hållbarhetskrav, tomtens läge och bostädernas upplåtelseform. Priset på tävlingstomterna i de båda Norrköpingstävlingarna är 3 500 kr/m<sup>2</sup> och BOA respektive 4 800 kr/m<sup>2</sup> och BOA. En förklaring till skillnaderna i pris är läget på tomterna – i detta fall ytterstad respektive centrum.

Kommunen kan antingen anlita externa värderare för att fastställa priset på marken eller låta byggaktörer tävla om tomten med priset som bedömningskriterium. Ett argument som använts av Göteborgs kommun för att ta med anbud på marken som kriterium vid bedömning av tävlingsförslag är att förvaltningen ville veta vad marknaden är beredd att betala för mark. Det är ett sätt att söka information om marknadsvärdet på tävlingstomter som ogillas av företag och då inte bara därför att utvärderingen av tävlingsförslag blir oklar och svårbedömd utan framför allt på grund av att kvalitet som grund för bedömningen risker att få en underordnad betydelse för utfallet. Pris och kvalitet är två mycket olika typer av bedömningskriterier som inte kan jämföras med varandra på ett likvärdigt sätt vid utvärdering av gestaltade lösningar. Tävlingar som söker klimat- och energismarta bostäder representerar långsiktiga värden i kommuner till skillnad mot anbud på marken som beror på tillgång och efterfrågan på byggbar mark. Sammanblandning av pris och kvalitet framstår således som problematiskt i tävlingar som efterfrågar klimatsmarta bostäder med plusenergilösningar och cirkularitet i design, byggande och förvaltning



Exempel på tävlingsdokument. Framsida på tävlingsprogram från tävlingar arrangerade av Nacka kommun, Luleå kommun, Lidköpings kommun och Norrköpings kommun. Från tävlingen i Norrköping presenteras även framsidan på juryns utlåtande i den inbjudna tävlingen om nya bostäder i Björkalund.

## NATIONELL STANDARD MED GEMENSAMMA TÄVLINGSREGLER

Det förslag som vi lägger fram syftar till att bygga en nationell standard med gemensamma regler för markanvisningstävlingen. Regelverket omfattar alla typer av hållbara lösningar som utvecklas med hjälp av spjutspetspraktik. Målet med regelverket är både att överbrygga konkurrerande intressen i tävlingen och att skapa produktiva villkor för tävlande företag i deras arbete med gestaltning, innovation och kvalitet. Kommunen har i rollen av arrangör ett ansvar för att regelverket tillämpas i tävlingen. Förslaget består av följande 11 moment:

### § 1. Tävlingsformer

Markanvisningstävlingen kan arrangeras som;

- a) Öppen tävling i ett steg.
- b) Inbjuden tävling i två steg med prekvalificering.

**Kommentarer:** En öppen tävling är tillgänglig för alla företag. Fördelen är att många aktörer får chans att bli vinnare till tävlingstomten. Så till exempel kan det komma 15 olika förslag från byggaktörer i öppna tävlingar på attraktiva tomter. Nya och för arrangören överraskande lösningar på tävlingsuppgiften kan visade sig i öppna tävlingar med många förslag. Också nya konstellationer av företag kan lämna in förslag i denna tävlingsform. Nackdelen är att byggaktörer har svårt att skapa en trovärdig bild av sina vinstchanser till skillnader mot inbjudna tävlingar med begränsat deltagare. En inbjuden tävling brukar innehålla 3–5 team per tävlingstomt. Steg ett består av inbjudan och urval av företag/team till tävlingen. Steg två inbegriper utveckling av förslag, utvärdering lösningar på tävlingsuppgiften och val av vinnare. Fördelen ur ett byggherreperspektiv med inbjudna tävlingar är kalkylerbara vinstchanser. Nackdelen är att nya byggaktör på marknaden utan tillgång till starka referenser förlorar i attraktivitet när arrangörer ställer krav på kompetens, organisation och ekonomi vid urval av byggaktörer. Trygghet och satsningar på ”säkra kort” risker att få ett alltför stort genomslag vid prekvalificeringen av företag. Det är ett viktigt skäl till att ta med fem i stället för bara tre designteam till inbjudna tävlingar.

### § 2. Tävlingsprogram

I en markanvisningstävling som efterfrågar gestaltade lösningar på tävlingsuppgiften ska arrangören utarbeta ett tydligt tävlingsprogram för tävlingsuppgift som redovisar syfte och mål, tävlingstomt och planmässiga förutsättningar, bedömningskriterier, inlämningskrav, utvärdering och tävlingsvillkor. Även om programmet inte ska vara mer omfattande än vad som krävs för uppgifter så behöver följande rubriker ingå;

- a) Inledning med information om (1) arrangör, (2) tävlingsform, (3) syfte/mål och (4) tävlingsspråk.
- b) En avdelning med information om (1) uppgift, (2) tävlingstomt, (3) planmässiga förutsättningar.
- c) Tävlingstekniska bestämmelser med information om (1) ekonomisk ersättning för godkänt förslag, (2) inlämningskrav på ritningar, planer, illustrationer, modell, beskrivningar och beräkningar, (3) bedömningskriterier, (4) juryledamöter, tävlingssekreterare och tävlingsfunktionär, (5) villkor för genomförande av vinnande förslag, (6) byggrätt, (7) tomtpris (fast pris på marken rekommenderas) samt (8) tidplan för tävlingen inklusive förväntat beslut om marktilldelning.
- d) Ersättningen till tävlande företag som anpassats till tävlingsuppgiften och dess krav.

**Kommentarer:** Tävlingsprogrammet bör granskas och godkännas av juryledamöterna då det ingår i deras uppdrag att se till att tävlingsreglerna efterlevs. Den ekonomiska compensationen till företag för deras utveckling av förslag behöver anpassas till inlämningskraven och till tävlingens syfte och mål. Juryn ska kunna göra kvalificerade bedömningar av presenterade lösningar. I det fall som arrangören

vill locka en bredare krets av internationella och nordiska designteam till tävlingen kan det vara lämpligt att godkänna förslag på engelska, danska, norska och inte bara på svenska. Juryns granskning av tävlingsprogrammet är ett sätt att skapa både klarhet, tydlighet och en lämplig nivå på inlämningskraven.

Här följer tre exempel på inbjudna och öppna tävlingar med tävlingsprogram som varierar i omfattning och innehåll: Programmet till 2019 års inbjudna markanvisningstävling om nya bostäder till stadsdelen Västerport i Varberg har 55 sidor exklusive bilagor. Det blir mycket text som ska analyseras av design-team. Programmet till 2020 års öppna markanvisningstävling om nya bostäder i Kinna har 27 sidor exklusive bilagor. Programmet till 2020 års öppna markanvisningstävling om nya bostäder i Mellbystrand har bara 8 sidor exklusive bilagor. En anledning till skillnaderna i omfattning är bristen på standard i markanvisningstävlingen. Tävlingsprogrammet för den inbjudna tävling i Norrköping är på 10 sidor exklusive bilagor. Programmet för den öppna tävlingen i Norrköping uppgår till 16 sidor exklusive bilagor. Dessa två program har granskats av Sveriges Arkitekter som är en vana läsare av tävlingsprogram.

### §3. Dialog och anonymitet

Båda öppna och inbjudna markanvisningstävlingar kan arrangeras med krav på:

- a) Anonymt presenterade tävlingsförslag för bedömning.
- b) Dialog mellan tävlande och juryledamöter vid utvärderingen tävlingsförslag.

**Kommentarer:** Anonymitet i tävlingar rekommenderas. Då kommer förslagen och deras kvalitet att stå i centrum för juryns utvärdering och rangordning. Objektivitet, rättvisa och likabehandling är lättare att upprätthålla i utvärderingen när företagen bakom förslagen är okända för juryn. Enbart tävlingsfunktionären känner till vem som står bakom tävlingsförslag vid krav på anonyma redovisning. Anonymitet utesluter dock möjlighet till dialog mellan juryledamöter, byggaktörer och konsulter. Den kan vara en nackdel. I detta fall får inte designteamen möjlighet att diskutera sina idéer med juryn, som följaktligen inte heller kan inte kommentera deras förslag till lösningar av tävlingsuppgiften. Dialog i tävlingar kan ge en bättre förståelse av tävlingsuppgiften och skapa möjligheten till ny kunskap. Risken är att känndomen om företagen och designteams övertalningsförmåga korrupperar bedömningen av kvaliteter i förslagen. En tydlig majoritet av tävlande företag gillar krav på anonym redovisning av förslag (Rönn & Koch, 2022a). Det får inte finnas några relationer mellan arrangör, jurymedlem och företag som bryter mot reglerna om jäv i förvaltningslagen, 2017: 900, § 16.

### §4. Kompetens och kontroll

Kontrollen av de tävlande företagen och deras förmåga att genomföra tävlingsförslagen varierar med hänsyn till val av tävlingsform:

- a) I den öppna tävlingen måste kommunen följa upp företagen i efterhand vid val av vinnare.
- b) I den inbjudna tävlingen kan kommunen kontrollera företagen vis urval av designteam till tävlingen.

**Kommentarer:** I en öppen tävling med anonymiserade förslag får alla företag delta med egenutvecklade lösningar på tävlingsuppgiften. När tävlingsförslagen ska presenteras anonymt måste kommunen kontrollera tävlande företag efter avslutad utvärdering inför beslut om vinnare. Uppföljningen av krav på kompetens, organisation, ekonomi och inbetalda skatter sker då i samband med att juryn identifierar en sammantaget bästa lösning på tävlingsuppgiften. Detta är en logisk följd av att juryn pekar ut ett vinnande *projekt*. Företag med bristande kvalifikationer, obetalda skatter eller som är föremål i rättsliga processer exkluderas i efterhand innan vinnaren offentliggörs. I den inbjudna tävlingen kan kommunen ställa krav på att byggaktörer i sina intresseanmälningar ska redovisa medverkande företag, organisation, ekonomi, intyg på betalda skatter mm. Som bevis på kompetens kan kommunen efterfråga CV för

nyckelpersoner och referensprojekt. Efterfrågan på kompetens i inbjudna tävlingar med lockade tävlingsuppgift ska inte kombineras med exkluderande krav. Även unga och nyligen etablerade bolag behöver kunna medverka i inbjudna tävlingar. En mix av konstellationer är bra ur konkurrenssynpunkt. Så till exempel ingår uttalade önskemål om mångfald och ökad konkurrens i kommunernas markanvisningspolicyer. Då behöver kommuner göra plats för både små och stora aktörer, lokala, regionala och nationella företag, välkända bolag med gott rykte och mindre kända bolag. Ekonomisk ersättning för utveckling av förslag gör det möjligt för fler aktörer att delta i markanvisningstävlingar.

### §5. Mål och bedömningskriterier

Fyra typiska mål och bedömningskriterier återkommer i tävlingar som söker god arkitektur med klimat- och energismarta lösningar på komplexa utmaningar. Dessa är:

- a) Gestaltning;
- b) Hållbarhet;
- c) Innovation;
- d) Kvalitet;

**Kommentarer:** Gestaltning och kvalitet är en vanlig kombination av mål och bedömningskriterier. Gestaltning kommer till uttryck i tävlingar som efterfrågan på ”arkitektonisk kvalitet”, ”gestaltningsside”, ”huvudgrepp” eller ”god anpassning” till platsen och dess omgivning. Så till exempel syftade den inbjudna tävlingen i Norrköping till bostäder i Björkalund med ”hög arkitektonisk kvalitet som tar tillvara kvaliteter i omgivningen.” Förslagen skulle ”förmedla bostadskvaliteter, funktioner och upplevelser av skönhet i vardagen”. I den öppna tävlingen i Norrköping med bostäder i inre hamnen har gestaltningens målen i tävlingsprogrammet kompletterats med fyra bilagor: 1) Arkitekturstaden Norrköping, som redovisar kommunens arkitekturpolicy samt 2) Gestaltningsprogram, 3) Kvalitetsprogram och 4) Kulör- och materiastrategi som gäller för den nya stadsdelen Inre hamnen. En bärande gestaltningssidé som återfinns i de båda vinnande tävlingsförslagen är tanken på ett ramverk som kan fyllas med återbrukat material. Ramverket ska åskådliggöra klimatsmarta bostäder i fasaden på två olika sätt. I det ena fallet får fasaden ett brokigt uttryck genom återbruk av material i olika färger och former. I det andra fallet har fasaden ett elegant uttryck genom återanvändning av behandlade plåtkassetter med glaspartier. Gestaltningen är i båda fallen visualiserade uttryck för en klimatsmart arkitektur med cirkulära lösningar på tävlingsuppgiften.

Hållbarhet och innovation är annan vanlig kombination i tävlingar. Ekologisk hållbarhet i Norrköpings-tävlingarna kommer till uttryck som plusenergilösning (bostäder som producerar mer förnybar energi än vad som används under året redovisat enligt anvisad mall), Målet för klimatpåverkan i tävlingsprogrammen är 40 % reduktion av CO<sub>2</sub>-utsläpp (191 kg CO<sub>2</sub>e/ BTA) jämfört med standard för flerbostadshus (318 kg CO<sub>2</sub>e/ BTA). Till grund för klimatpåverkan testades en mall för klimatdeklaration i tävlingarna. Vinnarna överträffar målet och redovisar 144 kg CO<sub>2</sub>e/ BTA respektive 169 kg CO<sub>2</sub>e/ BTA i sina klimatdeklarationer. En lärdom från tävlingarna är således att kraven på klimatpåverkan kan ställas betydligt högre jämfört med de utsläppsnivåer som Boverket rekommenderar.

För att bidra till social hållbarhet har Norrköpings kommun i tävlingarna efterfrågat ”bostadshus som både har flexibla lägenheter som fungerar bra för en mångfald av bostadsbehov och för hushåll/ familjer som växer och krymper över tid och ger rum för gemensamma boendeaktiviteter.” Bostäder ska ha överkomliga kostnader/hyror. Efterfrågan på innovationer i tävlingsprogrammen svarar mot behovet att möta ”utmaningarna i lokalsamhället med kreativa lösningar och nytänkande i design, byggande och förvaltning.” Det vinnande förslaget i den inbjudna Norrköpingstävlingen redovisar en innovativ lösning på lägenheters anpassningsförmåga. Idén om ett ramverk synligt i fasaden fyllt med återbrukat material

är en innovativ lösning i både tävlingarna som svarar på önskan om cirkulära processer i arkitektur och byggande. I den öppna tävlingen är konstruktion av träbalkar med extra stor spännvidd en innovation som ger flexibla rum på bottenplan i de fabriksstillverkade modulerna.

## §6. Inlämningskrav

Kraven i tävlingsprogram ska anpassas till uppgiften.

- a) Inlämningskraven i tävlingar som söker gestaltade svar ska inte vara mer omfattande än vad som behövs med hänsyn till tävlingsuppgift och dess syfte.
- b) Inlämningskraven behöver ta hänsyn till juryns behov av underlag för bedömning.

**Kommentarer:** Inlämningskraven i Norrköpingstävlingarna är en kombination av nya och typiska krav som återfinns i tävlingar. Kraven på ritningar (situationsplan, fasader, sektion, detaljer), digital modell, illustrationer, möblerbarhet och en kortfattad beskrivning av konstruktion och material såg ut som förväntat, enligt designteamen. Det är typiska krav i markanvisningstävlingar. Att efterfråga innovativa lösningar är inte heller ett nytt krav. Däremot är efterfrågan på plusenergilösning, cirkularitet och klimatdeklarationer en ny typ av krav i markanvisningstävlingen. Målet var att bostäderna i Norrköping skulle producera mer förnybara energi än vad som används under åren. Kravet uppfylldes i den inbjudna tävlingen. Det går således att skapa plusenergilösning med känd teknik till överkomliga hyror. Vinnande förslag i den öppna tävlingen har en plusenergilösning när hushållsel exkluderas. Att räkna på energianvändningen i tävlingarna tog mycket tid i anspråk. En anledning till att energihuskalkylen var tidkrävande berodde på att redovisning skulle följa anvisningarna för FEBY 18 Guld. Ett annat skäl till det omfattande arbetet var att beräkningarna gjordes i ett tidigt skede med begränsat stöd från konsulternas programvara. I tävlingsprogrammen ingick en mall för redovisningen av energianvändningen. Fördelen med mallen var att designteamen presenterade sina energikalkyler på samma sätt. Det gjorde förslagen jämförbara och underlättade juryarbetet.

En andra nyhet i Norrköpingstävlingarna var krav på att CO<sub>2</sub>-utsläpp skulle beräknas och redovisas i en klimatdeklaration med stöd av en mall för ändamålet. Också i detta fall var jämförbarhet ett bakomliggande mål. Mallen har fungerat bra som underlag för redovisning av klimatdeklarationer. Svårigheten ligger i att göra säkra beräkningar av CO<sub>2</sub>-utsäpp i tävlingsförslagen. För att kunna göra trovärdiga klimatdeklarationer behöver tävlingsförslaget vara genomritat, vilket i sin tur är en tidskrävande uppgift. Angelägna krav som plusenergilösningar och reduktion av CO<sub>2</sub>-utsläpp, presenterade i klimatdeklarationer, gör att tävlingsprogrammen behöver innehålla ekonomisk ersättning till designteam som motsvarar deras produktion av godkända förslag. Kravet på flexibla och anpassningsbara bostäder tillgodosågs i varierande grad av designteamen. Bilagan med designstrategier för utformningen av bostäder (flexibelt rum, parallell användning och autonomt rum) är ett delvis nytt sätt att efterfråga anpassningsbara bostäder i tävlingar. Det vinnande förslagen i den inbjudna tävlingen använder sig fullt ut av anvisad designstrategi. Frågan i vilken grad som anpassningsbara bostäder bidrar till social hållbarhet kan inte besvaras i tävlingen utan förutsätter en långsiktig uppföljning i förvaltningskedet.

## §7. Ersättning och bonus

Ekonomisk ersättning till designteam för godkända förslag är en kritisk fråga för markanvisningstävlingen och dess möjlighet att fungera som ett utforskande verktyg, professionellt laboratorium och experimentell arena. Följande principer bör styra ersättningen i tävlingsprogram:

- a) Kompensationen till designteam ska motsvara deras arbetsinsats.
- b) Godkända förslag ska ersättas med samma belopp i inbjudna tävlingar.
- c) I öppna tävlingar bör 3–5 godkända förslag ersättas med samma belopp.

d) Bonus till företag som gör tävlingsförslag som efter genomförande överträffar förväntningarna.

**Kommenterar:** I två markanvisningstävlingar genomförda i Lidköping 2022 och i Luleå 2023 ersatta kommunerna företagen för godkända med 100 000 kr – 150 000 kr. Denna typ av kompensation är undantag. Också ersättningen med 170 000 kr i Norrköpingstävlingarna avviker från praxis. I normalfallet utgår ingen ersättning från arrangören. Det finns flera förklaringar till att kommuner inte ersätter företag för deras produktion av godkända lösningar på tävlingsuppgifter. Ett första skäl är att politiskt antagna markanvisningspolicyer saknar regler om ersättning. Finansieringen av förslag ses av kommuner som en fråga för marknaden. Ett andra skäl är att tävlandet är en frivillig uppgift för byggaktörer och arkitektkontor. Företagen har heller ingen branschorganisation som driver krav på ersättning från arrangören för godkända tävlingsförslag. En kompletterande orsak är bristen på en nationell standard med gemensamma regler för markanvisningstävlingen som inbegriper ersättning. Exempel på medlemsorganisationer med intresse i saken är Byggherreföreningen, Byggföretagen, Sveriges Arkitekter och Sveriges Kommuner och Regioner.

Den materiella äganderätten till tävlingsförslag kan rimligen enbart övergå till arrangören vid ekonomisk kompensation. Tävlingsföretag har upphavs- och nyttjanderätten till sina förslag. En lösning på ersättningsfrågan i markanvisningstävlingen kan vara att ta ut en FoU-avgift på markpriset. Det bör vara rimligt när tävlingen används av kommunen som ett *utforskande verktyg*. Det gäller tävlingar som efterfrågar spjutspetslösningar, vilket kräver ett omfattande utvecklingsarbete. Att skapa godtagbara tävlingsvillkor behöver ses som ett gemensamt samhällsintresse i bostadsbyggandet. Priset på marken i Norrköpingstävlingarna kan användas som belysande exempel. Om tävlingstomten i den inbjudna tävlingen anvisats till vinnaren för 21 mkr i stället för 20 mkr kunde 1 mkr frigjorts för ersättning med 250 000 kr per förslag till fyra multidisciplinära designteam. En gottgörelse på 300 000 kr per förslag till fem team i den öppna tävlingen motsvarar FoU-avgift på 1,5 mkr. Tävlingstomten skulle i detta fall överförts till vinnaren för 40,5 mkr i stället för 39 mkr. Genom att ta ut en FoU-avgift för finansiering av tävlingsförslag kan fler byggaktörer och konsulter svara på klimatutmaningarna med genomarbetade lösningar. Ersättningen kan på goda grunder antas bidra till både kunskap, konkurrens och nytänkande. Det är knappast en tillfällighet att vinnande byggaktörer i Norrköpingstävlingen båda är mindre företag.

Uppsala kommun vill påskynda klimatomställningen genom bonus. I en markanvisningstävling från 2023 testar kommunen en incitamentsmodell som har tre nivåer på bonus: Nivå 1 ger avdrag på 10 kr/kvm BTA för flerbostadshus och 30 kr/kvm BTA vid radhus för varje kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA som ett år efter byggstart ger minskade utsläpp enligt en redovisad tabell med gränsvärden i tävlingsprogrammet med start 2023 t om 2030. Högst bonus, nivå 3 ger 20 kr/kvm i prisavdrag för flerbostadshus per kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA två år efter byggstart utifrån redovisat tabellvärde. Prisavdraget för radhus är 70 kr/kvm BTA med motsvarande villkor. Utfallet för nivå 1 illustreras i tävlingsprogrammet med ett köpeavtal för flerbostadshus som har byggstart 2025 och ett gränsvärde för CO<sub>2</sub>-utsläpp på 165 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm BTA. När gränsvärdet vid slutbesiktning för klimatpåverkan beräknas till 160 kg CO<sub>2</sub>e/ BTA uppgår bonusen till 50 kr/kvm och BTA dvs (165–160) 5 kg CO<sub>2</sub>e/BTA gånger 10 kr/kvm BTA. Poängen med incitamentmodellen är insikten att klimatpåverkan är ett rörligt mål som förändras över tid. Genomförandet av vinnande tävlingsförslag tar flera år. Bonus kan därför påskynda en önskvärd reduktionen av CO<sub>2</sub>-utsläpp och samtidigt ta tillvara utvecklingen på området. Av detta skäl är det angeläget följa upp incitamentmodellen och experimentera med ersättning till designteam som motsvarar deras arbetsinsats i markanvisningstävlingen. Detta gäller särskilt i tävlingar som efterfrågar plusenergilösningar, klimatpositiva byggnader och cirkulära processer i arkitektur, byggande och förvaltning.

## §8. Jury, roller och funktioner

Förslagen i en markanvisningstävling ska bedömas av en jury med fem till nio ledamöter. Juryn ska ha ett ojämnt antal ledamöter som alla har en röst. Följande roller och funktion ska utses:

- a) Processledare med uppgift att leda och samordna utvärderingen av förslagen.
- b) Juryledamöter med uppgift att kvalitetsbedöma förslagen.
- c) Tävlingssekreterare med uppgift att sammanställa juryns utlåtande.
- d) Tävlingsfunktionär med tystnadsplikt som kan bidra med sakupplysningar.

**Kommentarer:** Det är juryn som inledningsvis beslutar om inlämnade tävlingsförslag uppfyller inlämningskraven i tävlingsprogrammet. Juryn avgör om förslagen behöver kompletteras eller ska uteslutas med hänsyn till kraven. Juryn svarar kollektivt för att tävlingsregler efterlevs. Företag som vid krav på inlämning av anonyma förslag kontaktar juryledamöter ska uteslutas. Tävlingsfunktionären är inte en del av juryn och ska enbart lämna sakupplysning till juryn och tävlande företag. Så kan exempelvis uppgifter i tävlingsprogrammet behöva förtydligas. Funktionärens uppgift är att under tystnadsplikt sköta relationen mellan tävlandet företag och jury. Funktionären har fyra typiska uppgifter i tävlingen: 1) Mottagning och registrering av tävlingsförslag. 2) Kontroll av inlämnade tävlingsförslag utifrån inlämningskraven i tävlingsprogrammet. 3) Förmedling av svar under sekretess på frågor från tävlande företag som gäller tävlingsuppgiften. 4) Redovisning av sakupplysningar under sekretess till juryledamöter.

Att vara sekreterare med ansvar för juryutlåtandet är en kvalificerad arbetsuppgift som kräver arkitektkompetens. Processledarens uppgift att leda juryarbetet och organisera utvärderingen i samråd med juryledamöterna. Juryarbetet kan läggas upp på flera sätt. Ledamöter kan både arbeta enskilt, gemensamt eller i mindre grupper under utvärderingen. Hela juryn ska närvara vid beslut. Behov av experter utanför juryn för specialgranskning av lösningar varierar med hänsyn till tävlingsuppgiften. I Norrköpingstävlingarna anlätades två experter för framtagningen av mallar och utvärderingen av klimatdeklarationer och energihuskalkyler i tävlingsförslagen (Rönn, Braide & Koch, 2024)

Juryn ska inte vara för stor. Ledamöterna ska ha en för uppgiften lämplig kompetens. Typiska ledamöter är exempelvis stadsarkitekt, planchef, bygglovschef, exploateringschef, exploateringsingenjör, hållbarhetschef osv. Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) saknar regler för juryns sammansättning. Däremot har lag (2016:1145) om offentlig upphandling regler för juryn i projekttävlingar. I denna tävling ska juryn bestå av personer som är opartiska. Minst en tredjedel av juryn ska ha samma yrkeskvalifikationer som tävlande företag. Byggaktörer och arkitekter uppskattar att intern kompetens i markanvisningstävlingar kompletteras med externa juryledamöter. Kommunen gör sig attraktiv på detta sätt. Tillsammans med interna ledamöter ses externa ledamöter som tecken på att utvärderingen av förslag blir professionellt utförd. I Norrköpingstävlingarna ingick två externa arkitekter i juryn.

En kontroversiell fråga är politisk medverkan i juryarbetet. På den ena sidan finns arrangörer som vill hålla en strikt åtskillnad med politik och förvaltning. Politiken ska fastställa mål för tävlingen och besluta om markanvisning till vinnaren. Förvaltningen genomförande av tävlingen och se till att förslagen blir professionellt bedömda. Resultat är en exportkultur som inte har behov av politiker i juryn. På denna andra sidan står arrangörer som ser fördelar med att involvera politiken i juryarbetet. Genom att utse företrädare för majoriteten och opposition till juryn blir valet av vinnare politiskt förankrat i kommunen. Både majoritet och opposition får ett ägarskap till tävlingsresultat. Samtidigt minskar risken för politiska konflikter. Eftersom tiden från planeringen av tävlingen till genomförandet av vinnande förslag kan ta flera år med nyval däremellan så är det en fördel med politisk representation från både majoritet och opposition i juryn. Också ur demokratisk synvinkel kan det vara en fördel med politiker i juryn.

## §9. Juryutlåtande

Juryn ska i ett särskilt utlåtande göra en genomgång av tävlingen, tävlingsuppgiften, tävlingsförslagen och redovisa lärdomar från juryarbetet. Utlåtanden ska innehålla:



- a) En sammanfattande beskrivning av tävlingen som helhet och dess lärdomar.
- b) En redovisning av tävlingsförslagen, deras kvaliteter och eventuella brister.
- c) En rangordning av tävlingsförslagen med motivering till valet av vinnare.
- d) En klargörande rekommendation om nästa steg efter tävlingen.
- e) Juryutlåtanden ska skickas ut till samtliga deltagande företag i tävlingen.

**Kommentarer:** Det finns en lång tradition hos Sveriges Arkitekter som med fördel kan tas tillvara och användas som modell för juryutlåtanden i markanvisningstävlingar. Juryn ska beskriva sina lärdomar från granskningen av tävlingsförslagen. Så kan det till exempel vara lämpligt att peka ut oklarheter i vinnande lösning som kräver fortsatt bearbetning. Juryns uppgift är både att utse en vinnare som ska tilldelas byggbar mark och att lämna en tydlig rekommendation om nästa steg på vägen till genomförandet av det sammantaget bästa förslaget. Ett sätt att säkra kvaliteter i vinnande förslag hänger samman med hur genomförandet regleras i markanvisningsavtalet (Rönn & Kock, 2023).

Genomförda studier av markvisningar visar att juryutlåtanden kan variera från några få korta meningar om vinnare till genomarbetade avrapporteringar. Utlåtandena ska svara mot designteams arbetsinsats. Företagen upplever sig inte sedda och bedömda på kvalificerat sätt vid summariska utlåtanden. Ett annan kritisk aspekt är att kommuner underlåter att skicka ut sina utvärderingar till samtliga företag som deltagit i tävlingen med gestaltad förslag. Enbart byggaktören ses som part i tävlingen – inte arkitektkontoret som tagit fram lösningen på tävlingsuppgiften. Arkitekterna är alltför ofta osynliggjorda i markanvisningstävlingar. Bristen på gemensamma tävlingsregler är en orsak till den skiftande kvaliteten på juryns utlåtanden och ofullständiga kommunikation med tävlande företag. Erfarenheterna från genomförda studier av markanvisningstävlingar som efterfrågar gestaltade förslag visar att kraven på utlåtande behöver regleras. En grundläggande princip bör vara att jurys bedömning av tävlingsförslagen ska svara mot designteams arbetsinsats, kompetens och utveckling av gestaltningsidéer i tävlingsförslagen.

## §10. Offentlighet

Markanvisningstävlingen är ett utmärkt tillfälle för information och debatt om bostadsbebyggelsen. Gestaltade förslag ger en informativ utgångspunkt för diskussion om arkitektur och byggande. Politiker och medborgare får god bild av framtida boendemiljöer. Av detta skäl rekommenderas kommuner att:

- a) Arrangera en utställning med tävlingsförslagen.
- b) Bjuda in juryledamöter och vinnande designteam till presentation av förslagen.

**Kommentarer:** Att offentliggöra och visa upp tävlingsförslagen i sin helhet i en utställningslokal är en fråga om kunskap, demokrati och information till medborgare. I det fall som markanvisningstävlingen om nya bostäder ingår i planeringen och utformningen av detaljplaner får medborgarna tillgång till ett genomarbetat beslutsunderlag. Välinformerade medborgare är ett offentligt intresse. Juryutlåtanden är inte bara en fråga om information till företag och politiker inför beslut om marktilldelning utan omvandlas till pressmeddelande för publicering i lokalpressen som information. Det finns även ett intresse hos tävlande företag att visa upp vinster i tävlingsprocesser på egna hemsidor i marknadsföringssyfte, framför allt bland arkitektkontoren och byggaktörer som behöver sälja tjänster. Att bli premierad och tilldelad mark är ett tecken på framgång.

I Norrköpingstävlingarna utlovade kommunen i tävlingsprogrammet att ställa ut förslagen för allmänheten. Tävlingsprogram, juryutlåtanden och tävlingsförslag har offentliggjorts i sin helhet på hemsidor hos Norrköpings kommun, Sveriges Arkitekters och Chalmers (Centrum för Boendets Arkitektur). Utställningen av tävlingsförslagen i Norrköping på stadens museum (2023-10-24 t o m 2023-11-12) kom-

binerades med ett öppet seminarium 2023-10-25. Arkitekter från de två vinnande designteamen presenterade sina löningar på tävlingsuppgiften i anslutning till museet.

### **11§. Dokumentation och kunskapsförmedling**

Markanvisningstävlingar som söker spjutspetslösningar på komplexa utmaningar i bostadsbyggandet producerar kunskap i form av gestaltade lösningar. Det är inte bara vinnaren som förmedlar lärrika exempel. Tävligen kan mycket väl innehålla flera intressanta och lärrika lösningar som behöver tas tillvara och bli föremål för kunskapsutbyte. I väntan på en nationell kunskapsförmedling behövs ett lokalt ansvar för kunskapsmedlingen. Kommunerna bör därför:

- a) Samla tävlingsdokument (tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtanden samt markanvisnings- och marköverlåtelseavtal) i ett arkiv.
- b) Synliggöra tävlingen i sin helhet på samhällsbyggnadskontorens hemsida och göra tävlingsdokument fritt nerladdningsbara.

**Kommentarer:** Sveriges Arkitekter har ett arkiv för arkitekttävlingar. Men det är få markanvisningstävlingar i detta aktiv. Anledningen är att Sveriges Arkitekter enbart publicerar tävlingar som godkänts av organisationen. Kommuner köper sällan tävlingstjänster från Sveriges Arkitekter till markanvisningstävlingar utan planeringen och genomförandet sker i egen regi. Till saken hör att markanvisningstävlingar arrangeras mycket oftare än arkitekttävlingar. Det är således fråga om en omfattande kunskapsproduktion vars produkter (tävlingsförslag, juryutlåtanden, markanvisnings- och marköverlåtelseavtal) kan göras tillgängliga för företagen i konsult-, bygg och fastighetssektorn i kommunala arkiv. Dokumenten är offentliga handlingar i kommunala diarium, men erhålls först efter begäran. Tävlingsförslag och juryutlåtanden marknadsförs inte på samma sätt av kommunen som tävlingsprogrammen. I bästa fall redovisas illustrationer av vinnande förslag tillsammans med byggaktörer som tilldelats mark.

Att tävlingsprogrammet marknadsförs på kommunala hemsidor i hopp om att få många goda tävlingsförslag och intresseanmälningar till inbjudna tävlingar ligger i arrangörens intresse. Förutom marknadsföring av tävlingsprogram på stadsbyggnadsförvaltningarnas hemsida så skickar tjänstepersonerna ut information via e-post till byggaktörer som genomfört projekt i kommunen. Som svar på marknadsföringen av öppna tävlingar önskar kommunen ett brett urval av kvalificerade bidrag. En attraktiv tomt kan dra till sig ett betydande antal förslag. I skarp kontrast till denna marknadsföring av tävlingar står kommunernas osynliga redovisning av tävlingsförslag, juryutlåtanden inklusive markanvisnings- och marköverlåtelseavtal. Denna kunskapskälla är en outnyttjad resurs som behöver tas tillvara på ett effektivare sätt. Det är inte bara företagen i samhällsbyggnadssektorn som ska ta del av tävlingsdokumenten för kunskapsutbyte. Också kommunerna har behov i rollen av arrangör att lära av varandra. Sett på detta sätt framstår det som synnerligen angeläget att kommunerna på ett bättre sätt förmedlar tävlingsdokumenten i sin helhet. En nationell standard med gemensamma tävlingsregler behövs till stöd för erfarenhetsutbyte och kunskapsförmedling med utgångspunkt i gestaltade löningar på hållbarhets- och klimatutmaningar producerade i markanvisningstävlingar.

### **Referenser**

*Att anordna en arkitekttävling.* (2021). Sveriges Arkitekter.

*En skrift om juryarbete och bedömning.* (ej daterad). Sveriges Arkitekter.

*Förvaltningslagen* (2017:900)

*Guidance for Clients.* (2022). RIBA Competitions. RIBA.

Hansson, M. (1988). *Förenklat byggande inom kv Sjövik, Norra Gullviksborg i Malmö, utvärdering II*. Malmö: Fastighetskontoret.

*Handlingsplan för marktilldelning vid bostadsbyggande*. (2018). Stadsplanenämnden. Norrköpings kommun.

*Konkurreanseveilleder. Arkitektkonkuranser – hvad, hvorfor, hvordan*. (2018). Norske Arkitekters Landsforbund & Arkitektbedrifterne.

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

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

Lans, W, & Volker, L. (2008). Exploring the assessment of a jurypanel in architectural design education and practice, paper to *The International Conference of Education, Research and Innovation*.

Lindberg, K. & Lundberg, S. (2020). *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. En utvärdering av riktlinjernas innehåll och dess praktiska tillämpning*. Institutionen för Teknik och Samhälle, Lunds Universitet,

Lindh, A. (2021). *En studie i kommunal kompetens att ingå markanvisningsavtal*. Juridiska Institutionen, Uppsala universitet.

Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J. & Erlandsson, M. (2021). *Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader*. KTH Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad. Trita-Abe-Rapport 2 021.

*Nya utmaningar och gamla problem – om korruption i kommuner och regioner*. (2023). Statskontoret. Rapport 2023:13.

Paola Boffo et al. (2015). *European Competition Programmer Handbook*. GreenArch project results.

*Regeringens proposition 2013/14:126. En enklare planprocess*. (2013). Socialdepartementet

*Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Norrköpings kommun*. (2015). Stadsbyggnadskontoret. Norrköpings kommun.

Rönn, M. (2014). Grundregler för tävlingar i arkitektur och samhällsbyggnad. KTH/Arkitektur.

Rönn, M. (2019). Design Developer Competition in Stockholm: A case study on innovation, architecture, and affordable housing. *ENQ (Enquiry) the ARCC Journal of Architectural Research, No 1*.

Rönn, M. & Koch, C. (2022a). *Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling: Del 1. Arkitekternas erfarenheter*. Rapport ACE 2022:5. Chalmers Tekniska Högskola.

Rönn, M. & Koch, C. (2022b). *Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling: Del 2. Ar-rangörens erfarenheter*. Rapport ACE 2022:6. Chalmers Tekniska Högskola.

Rönn, M. & Koch, C. (2023). *Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling: Del 3. Resultat, erfarenheter och slutsatser*. Rapport ACE 2023:4. Chalmers Tekniska Högskola.

Rönn, M., Braide, A. & Koch, C. (2023). Sustainable Design, Innovation, and Climate Change: Design Developer Competition as Governance and Response to Future Challenges, paper presented at the 6th Nordic Challenges Conference in Oslo 24–26 May, 2023.

Rönn, M., Braide, A. & Koch, C. (2024). *Inside the Jury-Room: A Report on the Theory and Practice of Selecting a Winning Design*. Report ACE 2024:1. Chalmers University of Technology

Stafund, J. & Rickard Östblom, R. (2019). *Anbudsförfarande eller direktanvisning? En studie om markanvisningsmetoder i Sverige*. Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH. TRITA-ABE-MBT-19284

*The handbook of Design Competition*, (1988). The American Institute of Architects.

*Vejledning til projektkonkurrencer - 7 gode råd*. (2021). Dansk Akademisk Arkitektforening & Danske Arkitektvirksomheder.