



CHALMERS

**VETENSKAPLIG
RAPPORT**



**HALMSTAD
UNIVERSITY**

Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling: Del 2. Arrangörens erfarenheter

Magnus Rönn och Christian Koch

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**
Avdelningen för Byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2022
www.chalmers.se

**Akademien för företagande,
innovation och hållbarhet**

HÖGSKOLAN I HALMSTAD
Halmstad, Sverige 2022
www.hh.se

Titel:

Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling:
Del 2. Arrangörens erfarenheter

Författare:

Magnus Rönn och Christian Koch

Forskningsprojekt:

Tävlingar som verktyg i strategisk utveckling från gröna affärsmodeller till konkreta cirkulära designförslag

Anslagsgivare:

CMB, Centrum för Management i Byggsektorn.

Rapportserie och utgivare:

Rapport ACE 2022:6
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola 2022

Report ACE 2022:6
Department of Architecture and Civil Engineering
Chalmers University of Technology 2022
Innehållsförteckning

Innehållsförteckning

Förord, sid 1

Sammanfattning, sid 2

1. INLEDNING

Tävlingsprocessen i kommuner, sid 3

Tävlingsformen, sid 3

2. FOU-PROJEKTET

Syfte och urval av markanvisningstävlingar, sid 5

Tillvägagångssätt, sid 5

Avgränsning, metod och intervjuteman, sid 6

3. FALLBESKRIVNINGAR

Fall 1: Tävlings i Kinna, Marks kommun, sid 7

Tävlingen i Kinna, sid 8

Resultat, sid 10

Fall 2: Tävlings i Mellbystrand, Laholms kommun, sid 11

Tävlingen i Mellbystrand, sid 11

Resultat, sid 13

Fall 2: Tävlings i Västerport, Varbergs kommun, sid 14

Tävlingen i Västerport, sid 15

Resultat, sid 18

4. INTERVJURESLTAT

Markanvisningspolicy och tävlingsprocesser, sid 19

Tävlingsprogram och tävlingstomt. Sid 21

Bedömningskriterier och genomförande av tävlingsförslag, sid 23

Sammansättning av jury och ledamöternas kompetens, sid 26

Bedömningsmetod och val av vinnare, sid 28

Innovation i arkitektur och byggande, sid 31

5. RESULTAT OCH DISKUSSION

Tävlingen som kunskapsintresse, sid 33

Markanvisningspolicy och lokala spelregler, sid 34

Tävlingen som kommunal affärsmodell i policy och praxis, sid 34

Referenser, sid 36

Förord

Denna delstudie beskriver kommunala erfarenheter från tre markanvisningstävlingar i Kinna, Mellbystrand och Varberg. Tävlningarna arrangerades av Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs Kommun. Markanvisningstävlingen är ett kommunalt verktyg som växte fram under 1980-talets avreglering. Det finns ingen nationell standard. Tävlingen styrs lokalt av kommuner.

Delstudien ingår i FoU-projektet *Tävlingar som verktyg i strategisk utveckling från gröna affärsmodeller till konkreta cirkulära designförslag*, som finansieras genom anslag från CMB, Centrum för Management i Byggsektorn. Forskare i FoU-projektet är Magnus Rönn, forskare vid Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik, Chalmers Tekniska Högskola, och Christian Koch, Gästprofessor vid Akademin för företagande, innovation och hållbarhet, Högskolan i Halmstad.

Knutet till FoU-projektet finns en referensgrupp med företrädare för tävlingsarrangör och tävlande företag; Kristina Englund, Exploateringschef, Partille Kommun. Tommy Lenberg, VD för Byggherrarna. Malin Michaelson, arkitekt och planerare, Sveriges Arkitekter i Västra Götaland och Christine Olsson, specialist inom innovation och hållbarhet hos Byggföretagen.

Göteborg, december 2022

Magnus Rönn och Christian Koch

Sammanfattning

Inledning

Bakgrunden till FoU-projektet är att kommunen har en nyckelroll i samhällsbyggandet som tävlingsarrangör, markägare och planmyndighet. Markanvisningstävlingen är ett verktyg som gör det möjligt för kommunen att bidra till hållbara bostäder med klimatsmarta lösningar. Som arrangör svarar kommunen för tävlingsprogram och utser vinnare. Som markägare kan kommunen överföra vinnande kvaliteter i tävlingar till markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Som planmyndighet bestämmer kommunen utformningen och användningen av tävlingstomten i detaljplanen och kan följa upp tävlingsförslaget senare i samband med bygglov. Så här ser bakgrunden ut till FoU-projektet.

Tävlingen utformas lokalt av kommunen på tre sätt; (a) politiskt genom beslut om policy som redovisar principer för anvisning av kommunal mark till byggherrar, (b) administrativt och professionellt via förvaltningar som upprättar tävlingsprogram och utser juryledamöter och (c) rättsligt via avtal med byggherren bakom vinnande förslag. En effekt av att markanvisningstävlingen saknar nationella regler är lokala variationer i tävlingsform, innehåll och inlämningsvillkor. För att utveckla kunskap om tävlingen är det därför angeläget att dokumentera erfarenheter av tävlingsprocesser och att granska tävlingsdokument. Tävlingen är ett verktyg som uppvisar likheter med en affärsmodell som i kommuner styrs av policy och praxis. Kommunen använder tävlingen till att både styra utformningen av bebyggelse och för att anvisa mark till byggherrar.

Syfte och forskningsfrågor

FoU-projektet syftar till att utveckla kunskap om gestaltning, hållbarhet och klimatomställning i samhällsbyggandet. Projektet finansieras av CMB, Centrum för Management i Byggsektorn. Denna delstudie söker svar på frågor om kommunens arbete med markanvisningstävlingar: Vad har kommunen för erfarenheter av gestaltning och krav på hållbarhet i tävlingar? Vilka affärsmässiga överväganden ingår i kommunens policy till stöd för lösningar på hållbarhets- och klimatutmaningar? Hur kommer krav på gestaltning och hållbarhet till uttryck i tävlingsprogram, tävlingsförslag och utvärderingar?

Metod och urval

Tre markanvisningstävlingar i Kinna, Mellbystrand och Varberg har valts ut till studien. Tävlingarna fokuserar på gestaltning och hållbarhet. Insamlade data består av intervjuer med nyckelpersoner och tävlingsdokument (tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtande inklusive underlag och markanvisningsavtal). Intervjuerna förmedlar personliga erfarenheter från medverkan i tävlingsprocesser som arrangör och juryledamot. Det är således både intervjudata och analyser av skriftliga dokument som ligger till grund för redovisningen av resultat.

Resultat

Denna delredovisning behandlar arrangörens erfarenheter av genomförda markanvisningstävlingar i Kinna, Mellbystrand och Varberg. Kommunernas markanvisningspolicy fördelar ansvaret mellan politik och förvaltning. Politiken beslutar om policy och marktilldelning till byggherren. Förvaltningen tar fram beslutsunderlag, planerar tävlingsprocesser och utser vinnare. Sett ur ett tävlingsperspektiv framträder undersöka policyer som utvecklade. Styrdokumenten förmedlar en starkt förenklad bild av tävlingen. En fördjupad analys av affärsmodellen i kommunerna för anvisning av mark till byggherrar visar att styrningen sker genom policy och praxis. Enligt policyn kan mark anvisas genom tävling, anbud och direktanvisning. Av praxis framgår att tävlingen i affärsmodeller innehåller en serie strategiska överväganden som kommer till uttryck som tävlingsform, tävlingsuppgift, bedömningskriterier, inlämningskrav och utvärderingsmetodik. Kommuner marknadsför inte tävlingsförslagen, men tävlingsprogram, förslag och juryutlåtanden blir tillgängliga för kunskapsutbyte efter förfrågan till respektive kommun.

Markanvisningstävlingen som verktyg i strategisk utveckling:

Del 2. Arrangörens erfarenheter

1. INLEDNING

Tävlingsprocessen i kommuner

Denna rapport presenterar tre markanvisningstävlingar arrangerade av Marks kommun, Laholm kommun och Varbergs kommun. Studien ingår i FoU-projektet *Tävlingar som verktyg i strategisk utveckling från gröna affärsmodeller till konkreta cirkulära designförslag*, som finansieras genom anslag från CMB, Centrum för Management i Byggsektorn. I fokus för intresset i denna delstudie är kommunala erfarenheter av markanvisningstävlingen. Det är en ny tävlingsform som växte fram under 1980-talet och som numera ingår i 2014 års ramlag om kommunala markanvisningar. Fortfarande saknas dock nationella tävlingsregler och en gemensam standard. Tävlingsens roll i kommunernas affärsmodell visar sig som policy och praxis. Tävligen styrs i politiska riktlinjer för markanvisningar (policy) och framträder som praxis vid planering och genomförande av tävlingar för specifika tävlingsuppgifter.

Bakgrunden till FoU-projektet är ett övergripande intresse för kommunens roll i klimatanpassning. Arrangörer av markanvisningstävlingar kan skapa hållbara bostäder. Kommunen uppträder i markanvisningstävlingen som arrangör, markägare och planmyndighet. Det är tre roller som ger kommunen ett avgörande inflytande i tävlingsprocesser. Marken är en grundläggande tillgång i tävlingen som kommunen kontrollerar. I rollen som arrangör bestämmer kommunen tävlingsform, tävlingsuppgift och tävlingsvillkor. Två tävlingsformer praktiseras: Tävlingen kan antingen vara öppen för alla företag eller inbjuden med särskilt utsedda deltagare. Både dessa tävlingsformer förekommer i studien. Tävlingsprogrammet är ett nyckeldokument. Här beskriver arrangören tävlingsuppgiften, syfte, bedömningskriterier, inlämningskrav, utvärdering och förutsättningar. Juryns uppgift är att finna en bästa lösning på tävlingsuppgiften. Därefter beslutar politiker om anvisning av mark till byggherren utifrån juryns val av vinnare. Kommunen har som ägare till tävlingstomten en stark ställning vid överlåtelsen av mark till byggherren bakom vinnande förslag. Genomförandet regleras i markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Hur kommunen tar hand om vinnande kvaliteter i avtalen har betydelse för slutresultatet.

Att delta i markanvisningstävlingar är en spännande och osäker investering i framtiden för arrangörer, arkitekter och byggherrar (byggföretag och projektutvecklare). Osäkerheten är en logisk följd av att flera företag konkurrerar med design och anbud på marken. Byggherrarna medverkar i markanvisningstävlingar på egen bekostnad. I de studerade fallen utgår ingen ersättning från arrangören för godkända förslag. Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs kommun har inte heller kompenserat byggherrarna för deras utveckling av bidrag till tävlingarna. Vinsten för byggherren ligger i tillgången till byggbar mark. Hur designteamen reglerar sina utvecklingskostnader ser de studerade kommunerna som en intern fråga för företagen.

Tävlingsformen

Boverkets bostadsmarknadsenkät ger en översiktlig bild av hur kommuner fördelar mark till byggherrar via tävlingar och prissättning av tomter. I 2022 års enkät svarar 24 kommuner att

priset styr fördelningen av mark till byggherrar.¹ Vinnare blir den som betalar mest för marken. 42 kommuner använder i stället kvalitetskriterier som grund för tilldelning av mark till vinnare i markanvisningstävlingar. Byggherren bakom den bästa lösningen får i detta fall möjlighet att bygga sitt projekt på tävlingstomten. Så är fallet för den inbjudna tävlingen i Varberg. Genom att redovisa priset på marken i tävlingsprogrammet vill arrangören att de inbjudna designteamerna ska konkurrera med kvaliteten på tävlingsförslagen – inte med anbud på tävlingstomten. 57 kommuner tillämpar en kombination av pris och kvalitet vid rangordning av tävlingsförslag inför beslut om vinnare. Juryn måste i dessa tävlingar väga förslagets kvaliteter mot anbud på marken. Så är fallet för de båda tävlingarna i Kinna och Mellbystrand. Boverkets enkät visar att markanvisningstävlingen är en kommunal praktik, även om svaren inte innehåller några data om tävlingsformer. Hur fördelningen av mark ser ut mellan öppna och inbjudna markanvisningstävlingar går inte att utläsa i den offentliga statistiken.

Markanvisningstävlingen växte fram i Sverige och Finland under 1980-talets avregleringar (Östman, 2014). Den första kända markanvisningstävlingen i Sverige är från 1986 och hade som mål att skapa billigare bostäder (Hansson, 1988). Trots att tävlingen arrangeras av kommuner, som är en offentlig aktör, finns det ingen koppling till LOU, vilket förvånar en del forskare (Ceasar, Kalbro och Lind, 2013). Markanvisningstävlingen ger därmed kommunen en ”friare” roll jämfört med upphandlingar som regleras av LOU. Efter 30 år av tävlande införde riksdagen en lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs kommun har till följd av lagen antagit var sin markanvisningspolicy som informerar om hur mark får överlåtas till företag. Lagen kritiserades av enskilda kommuner för att vara en onödig inskränkning av det kommunala självstyret. (Regeringens proposition 2013/14: 126). Lagen (2014:899) har ingen omfattande reglering. För att uppfylla lagen räcker det att kommunen antar riktlinjer för markanvisningar som informerar om utgångspunkter och mål för överlåtelse/upplåtelse av mark, handläggningsrutiner och grundläggande villkor/ principer för markprissättning.

2014 års lag om markanvisningar ställer inga krav på nationella tävlingsregler. Markanvisningstävlingen styrs därför lokalt. Begreppsanvändning i policy och praxis är oklar ur tävlings-synpunkt. Tävlingen pendlar mellan att vara en fråga om anbud på mark, arkitektur, byggande och förvaltning. Tävlingsprogrammets upplägg, innehåll och villkor varierar hos kommunerna (Rönn, 2012; Koch och Rönn, 2022). Skillnaderna förklaras både av att kommunerna tar lokala hänsyn vid markanvisningar och att tävlingen saknar en nationell standard godkänd av arrangörer och tävlande företag inom konsult-, bygg- och fastighetssektorn.

I denna rapport definieras markanvisningstävlingen utifrån fem nyckelkriterier. Det ska vara en tävling som (1) arrangeras av en kommun, (2) har ett tävlingsprogram som föreskriver att tävlingsuppgiften ska presenteras i arkitekturritningar (situationsplan, fasader, planer, sektion), (3) informerar om bedömningskriterier och utvärderingen av förslag, (4) ger byggherren bakom vinnande förslag tillgång till tävlingstomten genom (5) avtal med kommunen som reglerar genomförandet av tävlingsförslaget. Granskade markanvisningstävlingar i Kinna, Mellbystrand och Varberg uppfyller dessa kriterier.

2. FOU-PROJEKTET

Syfte och urval av markanvisningstävlingar

FoU-projektet granskar hur kommuner som offentlig aktör arrangerar tävlingar, utser vinnare och anvisar mark. Tävlingsbidragen produceras av företag i konsult-, bygg- och fastighetssektorn. Utifrån dessa utgångspunkter söker FoU-projektet svar på tre huvudfrågor:

- **Erfarenheter:** Vad har kommuner och företag för erfarenheter av hållbarhet, innovation och rimliga hyror i tävlingsprogram, arbetet med förslag, utvärderingar av tävlingsbidrag och implementeringen av vinnande projekt?
- **Affärsmodeller:** Vilka affärsmässiga modeller dvs rutiner och praxis tillämpar kommuner i tävlingar och vilka affärsmässiga steg har tävlande företagen tagit i arbetet med hållbarhets- och klimatfrågor?
- **Cirkulära processer:** Vilka strategiska processer hos kommuner bidrar till att stärka företagens förmåga att skapa cirkulära lösningar i tävlingsförslag? Cirkularitet är en del av arbetet med hållbarhet.

FoU-projektet är länkat till satsningar på ledarskap, affärsutveckling och innovationsstyrning inom arkitektur och samhällsbyggande hos CMB. Det finns flera goda skäl för att studera markanvisningstävlingen. Tävlingsprocessen inbegriper tre nyckelaktörer; arrangör, jury och tävlande designteam. Två av dessa nyckelaktörer – arrangör och jury – består typiskt sett av kommunala företrädare från förvaltningar som handlägger frågor om mark, exploatering, arkitektur och fysik planering. Att belysa arrangörens perspektiv berikar bilden av tävlingen som verktyg i samhällsbyggandet där designteam har i uppgift att producera förslag på lösningar av tävlingsuppgifter som formas av kommuner. Denna rapport fokuserar på arrangören och ger tillsammans med en tidigare studie av arkitektkontorens erfarenheter en samlad bild av FoU-projektet (Rönn & Koch, 2022). En tredje rapport planeras som inkluderar byggherrarnas roll i tävlingen.

Tillvägagångssätt

FoU-projektet söker svar på forskningsfrågorna genom intervjuer av nyckelaktörer (arrangörer, arkitektkontor, byggherrar/byggföretag/projektutvecklare) och granskning av kommunala dokument. Så ser utgångspunkten ut. Denna delstudie fokuserar på kommunens roll i samhällsbyggandet. I centrum är forskningsfrågor om arrangörens erfarenheter från tävlingar och kommunala affärsmodeller. Sökande efter informanter och samtida markanvisningstävlingar som innehåller krav på gestaltning, hållbarhet, innovation och lämpliga informanter har skett stegvis:

- Urvalsprocessen startade med en sökning på nätet efter kommunala tävlingar i Västsverige genomförda 2018-2021. Göteborg exkluderas på grund kommunens dominerande roll i regionen. FoU-projektet ville få en bild av tävlingar i mellanstora kommuner. Som sökbegrepp användes ”markanvisning” och ”marktilldelning” i kombination med ”tävling”. Den inledande sökningen resulterade i ett preliminärt urval av 10 markanvisningstävlingar av potentiellt intresse.²

- Det andra steget var en granskning av tävlingsprogram och markanvisningspolicy hos kommuner. Genomgången resulterade i att tre markanvisningstävlingar i Kinna, Mellbystrand och Varberg sågs som lämpliga att lägga till grund för planerade studier. Arrangörer av dessa tävlingar var Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs kommun.
- Det tredje steget gällde identifiering av nyckelpersoner hos kommuner och företag som haft en aktiv roll i tävlingarna som företrädare för arrangörer respektive förslagsställare. Kompletterade dokument erhöles på förfrågan av arrangörerna; tävlingsförslag, juryutlåtanden, minnesanteckningar, markanvisningsavtal m.m. Det var lätt att finna namnen på juryn i tävlingsdokumenten. För att få tag i nyckelpersoner i företagen krävdes en fördjupad sökning.
- Det fjärde steget utgörs av planering och genomförande av intervjuer med företrädare för arrangörer som medverkat i utformning av tävlingsprogram och i valet av vinnare. Utvalda personer har blivit intervjuade 1-2 timmar med stöd av ett formulär med frågor från kommunernas policy till implementering av vinnande förslag i markanvisningsavtal.
- Det femte steget avser analys av insamlat material med sammanställning av resultat i denna rapport. Intervjuer har transkriberats och strukturerats i teman för att sedan jämföras med genomgångar av dokument.

Avgränsning, metod och intervjuteman

Denna delrapport är avgränsad till att behandla policy och arrangörens erfarenheter av tävlingsprocesserna i Kinna, Mellbystrand och Varberg. Sammanlagt har sex nyckelpersoner intervjuats. Informanterna har haft en central position i tävlingarna och medverkat i framtagningen av tävlingsprogram och rangordningen av tävlingsbidrag. Som utgångspunkt för intervjuerna har en intervjuguide utvecklats med öppna frågor strukturerade i sex teman:

- 1) *Markanvisningspolicy och tävlingsprocesser* med frågor om policy och tävlingsförfarande i respektive kommun,
- 2) *Tävlingsprogram och tävlingstomt* med frågor om syfte, tävlingsuppgift och tävlingstomt,
- 3) *Bedömningskriterier* med frågor om utvärdering av anbud, gestaltning, hållbarhet och genomförande av tävlingsförslag,
- 4) *Sammansättning av jury och ledamöternas kompetens* med frågor om val av jurymedlemmar och behov av kompetens,
- 5) *Bedömningsmetod och val av vinnare* med frågor om arbetsfördelning, rangordning av förslag, bedömningsmetod och spridning av juryutlåtanden,
- 6) *Innovation i arkitektur och byggande* med frågor om nytänkande i tävlingsprocessen, tävlingen som verktyg och kommunens roll i utvecklingen av innovativa lösningar.

Förutom intervjumaterial bygger rapporten på dokumentanalyser. Följande dokument har erhållits från kommunerna på förfrågan: Markanvisningspolicy, tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtanden, beslutsmotiveringar, anteckningar från jurymöten och markanvisningsavtal. Som komplement till dokumentanalyser har genomgångar gjorts av kommunernas hemsidor för att få en bild av hur tävlingarna presenteras för medborgare.

Kommunala dokument (policy, program, juryutlåtanden) har analyserats med stöd av 'close reading' (Brummet, 2019). Ord av central betydelse för tävlingsprocessen har noterats i dokumenten. Sökningen efter betydelsebärande ord ger en bild av både språkbruket och innehåll. Uteblivna träffar i kommunernas markanvisningspolicy synliggör oreglerade sidor av marktilldelningen och förvaltningarnas handlingsutrymme.

3. FALLBESKRIVNINGAR

Fall 1: Tävling i Kinna, Marks kommun

Marks kommun har en antagen policy från 2015 som heter *Riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunens mark*. Den uppdaterades 2019 och bytte namn till *Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal*. 2015 års policy syftar till "att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede" när kommunal mark säljs eller upplåts genom tomträtt (Riktlinjer 2015, s 1). Avsikten var att förtydliga markanvisningsprocessen, både externt mot marknaden och internt för kommunens handläggare. Detta dubbla syfte kvarstår i 2019 års uppdatering. Genom en aktiv markpolitik, hög planberedskap och frivilliga överenskommer vill kommunen tillgodose behovet av byggbara tomter till bostäder, företagsetableringar och service. Marken ses som en nyckelresurs i ett lokalt samhällsbyggande.

Enligt 2019 års policy ska fördelningen av mark för bostadsbyggande styras av tre grundläggande principer. För det första ska försäljningen av kommunal mark "ske till marknadsmässigt pris" utifrån "en oberoende värdering" såvida inte priset är känt (Riktlinjer, 2019, s. 5 och s. 10). För det andra får marknadspriset påverkas av bostädernas upplåtelseform. Mark som överlåts med krav på att uppföra hyresrätter har "normalt lägre marknadsvärde" (Ibid, s. 10). Den tredje principen är att marknadspriset antingen kan vara fastställt i tävlingsprogrammet eller ingå som ett utvärderingskriterium vid bedömningen av tävlingsförslag. Samtliga sätten att se på pris och kvalitet som konkurrensmedel ingår i policyn.

Det är avdelningen för mark och exploatering som handlägger markanvisningar i kommunen. Marken kan anvisas genom tävling, anbud och direktanvisning.³ Metoderna och deras användning beskriver policyn så här:

- **Markanvisningstävling:** Tävlingen ska användas sparsamt beroende på höga kostnader för byggherren när det finns särskilda gestaltungs krav. Vid beslut om tävling tar kommunen fram ett program med information om tävlingsområde, exploaterings inriktning, bedömningskriterier mm. Annonsering sker via utskick till intresserade företag och kommunens hemsida. Tävlingen kan efterfråga både genomarbetade förslag med arkitektritningar och anbud på tävlingstomten. Byggherren med det fördelaktigare tävlingsförslaget ska tilldelas marken.
- **Anbudsförfarande:** Denna metod ska i första hand tillämpas när flera intressenter visat intresse för ett markområde. Då ska kommunen efterfråga anbud på marken från flera företag. I stället för omfattande krav på gestaltning av förslag kan kommunen inför annonsering av anbud ta fram ett program med allmän information om marken, inriktning på planerad exploatering och kriterier.

- **Direktanvisning:** Anvisning av mark till företag utan annonsering förutsätter särskilda skäl i policyn. Det kan vara en intressent som har en nyskapande eller unik idé, mark med låg efterfrågan eller detaljplanelagd mark som tidigare markanvisats en byggherre.

Både markanvisningstävlingen och direktanvisning av mark behöver motiveras i policyn. Så till exempel bör tävlingen avgränsas till strategiskt belägna platser där ny bebyggelse kan antas få stor betydelse för stadsbilden. Tävlingen ses som resurskrävande och ska därför användas sparsamt innan tävlingstomten blivit slutligt reglerad i en detaljplan. Att involvera byggherren i planeringen och utformningen av detaljplanen beskrivs som fördelaktigt. Det är ett sätt för kommunen att främja genomförandet av vinnande tävlingsförslag.

Tävlingen i Kinna

2020 utlyser Marks kommun en markanvisningstävling i Kinna. Tävlingstomten ligger i centrum med närhet till affärer, skola, apotek, tandläkare, bibliotek och kommunhus. Det finns plats för 250 bostäder. Till tomten söker kommunen ”aktiva aktörer som med egen drivkraft vill medverka i utformningen och genomförandet” av bostadsprojekt (Inbjudan/tävlingsprogram, s. 5). Tävlingsbidragen ska spegla platsens strategiska läge. Kommunen efterfrågar attraktiva förslag som med kvalitet i gestaltningen skapar en välkommande entré till Kinna, stärker områdets identitet och bidrar till långsiktig hållbarhet.

Syftet med tävlingen är att utse exploatörer. Målet för gestaltningen är ”att det nya kvarteret ska förena befintlig bebyggelse med den nya Lyckeskolan samt vara en ledstjärna för ett hållbart stadsbyggande” (Ibid, s.7). Tävlingsområdet har i tävlingsprogrammet delats upp i fem separata tävlingstomter med servicefunktioner i nedersta våningar. I den politiska visionen ingår att ett av husen ska fungera som landmärke och uppföras i 8-12 våningar. Samtidigt vill kommunen att tävlingen förstärker bilden av Kinna som Sveriges grönaste tätort med rekreation, grönytor och ekosystemtjänster i bostadsmiljön. Andra önskemål är att tävlingen ska tillgodose sociala behov, stärka social samvaro och erbjuda plats för fysisk aktivitet, återhämtning och sociala möten.

Enligt tävlingsprogrammet har kommunen för avsikt att sälja tävlingstomter genom markanvisningsavtal med byggherrar bakom vinnande förslag. Det finns två riktpriiser på marken. Priset för hyresrätter uppskattas i tävlingen till 800 – 1000 kr per kvm/BTA. Priset för bostadsrätter beräknas priset till 1100 – 1200 kr per kvm/BTA. Avsikten är att 50% av bostäderna uppförs för hyresrätt. Innan tävlingstomter överläts kommer kommunen att genomföra två oberoende värderingar av marken. Av programmet framgår även att kommande detaljplan för område ska utformas gemensamt av kommunen och byggherrar som anvisats mark.

Inlämningskrav

Tävlingsförslaget ska redovisas anonymt och innehålla ritningar och beskrivningar av förslaget inklusive information om förslagsställaren.

- **Anbud och referenser:** 1) Pris på marken; 2) Information om upplåtelseform och förvaltning av hyresrätter; 3) Beskrivning av gestaltningsidé, bebyggelsens utformning, fördelning

lägenhet/storlek inklusive bostadskomplement; 4) Beskrivning av exploatörens idé om kommersiellt innehåll och verksamhet i bottenvåning; 5) Policy för energi och miljö, klimat- och miljöaspekter vid utformning och förvaltning av fastigheter; 6) Beskrivning av erfarenheter av inkluderande miljöer och social hållbarhet; 7) Genomförda referensobjekt med liknande inriktning.

- **Ritningar och perspektiv:** 1) Arkitektriktningar (situationsplan 1:1000, fasader och sektion 1:200, våningsplan för typlägenhet 1:200); 2) Detaljritning över bostadsgårdar 1:400; 3) Tre perspektiv eller volymsskisser som visar relation till platsen, gatan och området/ kvarteret.
- **Material, konstruktion och tekniska system:** 1) Beskrivning av konstruktion, material, färg, detaljutformning och byggnadernas livscykel; 2) Redovisning av lösningar för hållbar vardag, ekosystemtjänster och energihushållning; 3) Beskrivning av system för försörjning av el, vatten, värme och ventilation.
- **Byggherre, ekonomi och skatter:** 1) Information om förslagsställare och kontaktuppgifter; 2) Redovisning av företagets finansiella, ekonomiska och organisatoriska förutsättningar; 3) Presentation av projektorganisation för genomförande; 4) Ifylld tävlingsblankett; 5) Ifylld blankett från Skatteverket.

Bedömningsprocess

Tävlingsprogrammet informerar om att tävlingsförslaget ska bedömas i tre steg. I ett första steg prövar juryn om bidraget lämnats in i tid och innehåller efterfrågade dokument. I ett andra steg ska juryn granska om byggherren bakom godkända förslag har ekonomisk förmåga att genomföra bidraget. I ett tredje steg ska förslagen rangordnas och vinnare utses. Därefter bryts anonymiteten och juryn får möjlighet att träffa exploatörer som tilldelas mark.

Bedömningskriterier

Juryn ska rangordna tävlingsförslagen med utgångspunkt från bedömningskriterier redovisade i tävlingsprogrammet. Kriterierna är vägda och poängsatta av arrangören så här:

- **Hållbarhet;** 30% av totalt 33 poäng. Kriteriet omfattar social hållbarhet, ekologisk hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och innovation. Dessa kriterier är i sin tur uppdelade i underrubriker. Det finns ingen hänvisning till cirkulär ekonomi.
- **Gestaltning;** 30% av totalt 18 poäng. Kriteriet inbegriper bärande idé, identitetsskapande arkitekter, sampel mellan funktioner, placering, volym, skala, färgsättning och detaljer.
- **Organisation, ekonomi och genomförande;** 40% av totalt 13 poäng. Kriteriet avser bolagets ekonomi, projektorganisation, genomförande, referenser och långsiktig förvaltning.

Markpriset ska bedömas i en separat mall för poängsättning. Högst pris ger 10 poäng. Lågt anbud får 0 poäng. Utvärderingsmetodiken i tävlingsprogrammet förmedlar bilden av en rationell beslutsprocess styrd av mätbara kriterier, vägda utifrån deras bidrag till en god bostadsmiljö.

Bedömning och publicering

Det var en jury på sex personer, två politiker och fyra tjänstepersoner från förvaltningen, som bedömde tävlingsförslagen. Tjänstepersonernas professionella hemvist är samhällsbyggnad, landskap, detaljplaner och lokaler. Enligt tävlingsprogrammet skulle det vinnande förslaget publiceras på kommunens hemsida. Programmet gav även arrangören rätt att göra en utställning med förslagen utan ersättning till förslagsställaren. Kommunen har dock valt att inte visa upp förslagen i sin helhet för medborgarna. Informanterna kände inte heller till några planer på utställning.

Resultat

Markanvisningstävlingen i Kinna genererade sex tävlingsbidrag från fem designteam. Tre genomarbetade lösningar på tävlingsuppgiften utsågs till vinnare. Byggherrarna bakom dessa tävlingsförslag tilldelades 1-2 tomter. Arrangören kommenterade vinnande förslag i ett mycket kortfattat juryutlåtande. Arkitekterna i designteamen är osynliggjorda i utlåtandet.⁴ På kommunens hemsida presenteras bara byggherrarna bakom vinnande bidrag i tävlingen.

Tävlingsförslagen innehåller totalt 284 nya bostäder i området. Av dessa är 56 (20%) hyresrätter och 228 bostadsrätter (80%). Det blev således en annan fördelning av upplåtelseformer jämfört med målen i tävlingsprogrammet. En närmare granskning av bedömningsunderlaget i tävlingen visar att juryn inte poängsatt förslagen på det detaljerade sätt som redovisades i programmet som kriterier för gestaltning, hållbarhet, genomförande och markpris. Först i efterhand sedan juryn kunnat ta del av tävlingsförslagen har utvärderingen kunnat genomföras på ett meningsfullt sätt utifrån redovisade bedömningskriterier. Designteamen har inte på eget initiativ valt att lyfta fram och synliggöra cirkularitet i förslagen. Design för en hållbar livsstil kommer i stället till uttryck som cykelverkstäder, rum med arbetsplats och bilpool m.m.



Ett av de vinnande bidragen till tävlingen i Kinna. Källa: Marks kommun.

Fall 2: Tävlan i Mellbystrand, Laholms kommun.

Laholms kommun har sedan 2015 en markanvisningspolicy som heter *Laholms kommuns riktlinjer för markanvisning och exploatering* (Laholms kommun). Parallellt har kommunen tagit fram ett program för att öka bostadsbyggandet, både fler lägenheter och ökad tillgänglighet är behov som kommunen vill tillgodose. Markanvisningspolicyn beskrivs av kommunen som *”ett instrument för att förverkliga kommunens intentioner för bostadsbyggande”* (Laholms kommun, s. 2). Enligt policyn från 2015 svarar kommunens planeringskontor för exploateringsverksamheten på uppdrag av kommunstyrelsen. Kommunen har ändrat organisation sedan policyn antogs. Numera är det enheten för mark och exploatering i kommunen inom Samhällsbyggnadskontoret som handlägger markanvisningar.

Markanvisningspolicyn har fyra övergripande syften. Kommunen vill, för det första, säkerställa att marken exploateras och *”inte läggs ’på lager’ hos någon enskild intressent”* (Ibid s. 4). För det andra ska markspekulation undvikas samtidigt som priset på marken är marknadsneutralt. För det tredje vill kommunen kunna styra bebyggelsens utformning och bostädernas upplåtelseform. För det fjärde ska mark som används för bostadsbyggandet anvisas till byggherrar som har ekonomisk förmåga att genomföra projekt och ett långsiktigt intresse av fastigheter.

Av markanvisningspolicyn framgår att kommunen kan använda sig av direktanvisning och markanvisningstävling för fördelning av mark till byggherrar. Den finns inga gestaltande ambitioner i policyn. Kommunens arkitekturpolitiska program presenteras i stället på hemsidan.⁵ I policyn beskrivs metoderna för markanvisningar så här:

- **Markanvisningstävling:** Mark kan försälas genom tävling- och anbuds förfarande.
- **Direktanvisning:** Mark kan direktanvisas till en eller flera byggherrar i syfte att möjliggöra etablering av nya aktörer och mindre företag. Direktanvisning får även användas till projekt som byggherren redan presenterat för kommunen och som bedöms angeläget att genomföra. Priset på marken ska antingen grunda sig på en oberoende värdering, omvärldsbevakning eller erfarenhetsmässiga bedömningar.

Kommunstyrelsen är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Enligt policyn har styrelsen till uppgift *”att förvärva, iordningsställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark”* (Ibid, s. 3). Relationen mellan tävling och fysisk planering är flytande. Mark kan överlåtas till byggherrar under flera skeden i planeringsprocessen, både tidigt inför utveckling av detaljplan och senare på redan planlagd mark. Grundprincipen är att kommunen ska sälja byggklar mark till marknadsvärdet även om prissättningen får användas för *”att stimulera byggandet av hyresrätter och/eller bostadsrätter.”* (Ibid, s. 5).

Tävlingen i Mellbystrand

2020 bjuder Laholms kommun in till en markanvisningstävling som syftar till nya lägenheter i Mellbystrand. Kommunen vill förtäta centrum med *”nya bostäder och verksamheter, skapa offentliga torg och parkområden och säkerställa att ytor för dagvattenhantering och parkeringsplats tillgodoses inom området.”* (Inbjudan till tävling, s. 2). Detaljplanen för området ska utvecklas i samråd med exploatören bakom vinnande förslag. Tävlingstomten uppskattas ge rum

för ca 50 bostäder i hus med verksamheter i bottenplan. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Genom tävlingen vill kommunen skapa en stimulerande bostads- och livsmiljö.

Bakgrunden till tävlingen återfinns i 2015 års *Handlingsprogram för bostadsförsörjning*. Programmet beskriver Mellbystrand som ett samhälle med rumsliga kvaliteter i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Samhället etablerades i början av 1900-talet som en badort. På 1920-talet kompletterades området med sommarstugor, pensionat och strandhotell. Sommarhusen har efterhand omvandlats till åretruntbostäder parallellt som nya villor uppförts med äganderätt som upplåtelseform. Trots inflyttning har Mellbystrand en stor andel pensionärer. Som mål för förnyelsen lyfter kommunen därför behovet av bostäder för både unga och äldre, blandade upplåtelseformer och ett nytt centrum. Komplettering av nya bostäder med hyresrätt antas bidra till mångfalden i området.

Gestaltning och hållbarhet

Kommunen vill styra förnyelse av Mellbystrand. Förvaltningen tar fram ett gestaltungsprogram för uppgiften. Ett urval av estetiska anvisningar i gestaltungsprogrammet har förts över till tävlingsprogrammet som gestaltningsskriterier. Så till exempel ska förslagsställare vid utformning av tävlingsförslag ta hänsyn till att:

- Bebyggelsen ska bestå av flerbostadshus
- Flerbostadshuset ska inte vara identiska utan skilja sig åt i utförande och volym
- Bebyggelsen ska vara i 2-4 våningar, 4 våningar får endast utföras mot Kustvägen
- Byggnadernas fasader mot torg och Kustvägen ska fungera som en entré till centrum
- Fasader ska utföras i trä eller i kombination med annat material som puts
- Fasadernas kulör ska knyta an till områdets färgskala
- Taken ska ha en matt karaktär

Hållbarhetskriterierna i tävlingsprogrammet har en mer övergripande karaktär. Kriterierna går ut på att tävlingsbidragen ska stärka Mellbystrands sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhet. Förslag som innehåller hållbara innovationer ska prioriteras av tävlingen. Hållbarhetskriterier innebär att tävlingsbidragen bör innehålla följande kvaliteter:

- Gröna och blå tak, alternativt tak med solenergi
- Gröna eller blå tak ska vara ett första alternativ på komplementbyggnader
- Delar av vägg kan tas i anspråk för grönska
- Gårdar ska utformas med minst 30% genomsläppliga material, utformning ska möjliggöra biologisk mångfald och en hållbar innovativ dagvattenhantering

Hållbarhetskriterier innehåller element av cirkulära processer, även om uttalade krav på cirkularitet saknas. Kommunen lovar i tävlingsprogrammet att överlåta marken till exploatören. Det sker genom markanvisningsavtal med option för byggherren att köpa tävlingstomten. Försäljningen ska regleras i ett marköverlåtelseavtal under förutsättning att byggherren har de resurser som krävs för uppgiften. Tävlingstomten får delas upp i två mindre områden. Det är ett sätt för arrangören att ge mindre företag möjlighet att delta i tävlingen med ett eget förslag.

Inlämningskrav

Tävlingsförslaget ska redovisas anonymt för arrangörens jury och innehålla följande information:

- **Anbud och referenser:** 1) Byggherrens köpeskilling för marken; 2) Information om upplåtelseform och omfattningen av bebyggelse (antal bostäder/enheter); 3) Beräknad BTA för bebyggelsen i området; 4) Beskrivning av hur förslaget uppfyller kommunens krav på gestaltning och hållbarhet; 5) Tidplan för genomförande med byggstart och färdigställande av bebyggelsen i sin helhet; 6) Eventuella referensprojekt som speglar tilltänkt bebyggelse.
- **Ritningar och perspektiv:** 1) Arkitektriktningar (situationsplan 1:200 och fasader 1:100); Minst två perspektiv, varav ett ska vara från Kustvägen; 2) Landskap (förgård, gård); 3) Infart/utfart inklusive parkeringslösning.
- **Material:** 1) Beskrivning av materialval för fasader i skisser och 2) förklarande text.
- **Byggherre och ekonomi:** 1) Information om förslagsställare och kontaktuppgifter; 2) Företagets namn, adress, organisationsnummer och kontaktperson.

Kommunen ska kontrollera byggherrens erfarenhet och ekonomiska förmåga att genomföra tävlingsförslagen i samband med valet av vinnare. Enligt tävlingsprogrammet kommer marken att säljas till vinnare under förutsättning att exploatören har ekonomi för att kunna genomföra tävlingsförslagen. Kravet är att projektet ska uppföras inom tre år. Vid försening kan kommunen komma att kräva vite.

Bedömningskriterier

Det finns inga uppgifter om juryn och dess professionella kompetens i tävlingsprogrammet. Arrangören uppger bara kortfattat att tävlingsförslagen ska utvärderas av en arbetsgrupp i kommunen, som kommer att informera förslagsställare om vilka bidrag ”*som valts ut för vidare diskussion och förhandling*” (Ibid, s.6).

Enligt tävlingsprogrammet ska förslagen kvalitetsbedömas med stöd av tre kriterier; 1) gestaltning, 2) hållbarhet och 3) pris för marken. Störst vikt ska läggas vid gestaltningen. Rangordningen ska baseras på en poängskala som går från 1 till 5. Betyget 1 motsvarar ”*mycket dåligt, förslaget är behäftat med ett antal oacceptabla brister*” och betyget 5 är ”*mycket bra, förslaget håller högsta möjliga kvalitet och tillför ett stort mervärde för området*” (Ibid, s.7) Kriterierna ska poängsättas och summeras som grund för valet av vinnare. Juryn ska därefter göra en samlad bedömning av förslagen. Så ser direktiven ut i tävlingsprogrammet till de företag som valde att skicka in lösningar av tävlingsuppgiften.

Resultat

Kommunen fick sju tävlingsbidrag från designteam med arkitekter och byggherrar. Ett av förslagen utsågs till vinnare. Juryn som utvärderade förslagen bestod av sju tjänstepersoner. Deras professionella hemvist är mark, exploatering, arkitektur och planering. Denna information kan utläsas av juryutlåtandet. Ledamöterna behövde två möten för att identifiera en bästa lösning

på tävlingsuppgiften. Gestaltningsskriteriet fällde avgörandet. Också denna gång är det enbart vinnande bidrag som kommenteras i juryutlåtandet. Byggherren bakom tävlingsförslaget får köpa marken för 700 kr per kvm/BTA. Anbudet på marken har inte poängberäknats på det sätt som anges i tävlingsprogrammet.

Juryutlåtandet lyfter fram att det vinnande tävlingsförslagets arkitektoniska kvaliteter och den låga hyresnivån på bostäderna. Hur juryn rangordnat bidragen redovisas i ett internt dokument som har poängsatta kriterier för gestaltning och hållbarhet. Vinnaren har fått högst poäng på båda dessa kriterier. Priset på tomten framträder i efterhand som ett problem i tävlingen. Juryn behövde motivera och legitimera valet av vinnare i ett särskilt dokument som förklarar varför anbudet på marken fått en underordnad betydelse i markanvisningstävlingen. Skälet är att kommunen anlitat en extern expert som värderat tävlingstomten till 2000-3000 kr per kvm/BTA exklusive värdepåverkande krav. Hur ska prisskillnaderna tolkas?

Juryn har vägt priset på marken mot både inlämningskrav och gestaltningsskvaliteter i vinnande bidrag. Kommunens behandling av markpris i policyn beskrivs som motsägelsefull av juryn. Tomter ska säljas på marknadsmässiga grunder, men utan prisdrivande inslag. Juryn anser att marknadsvärdet på tomten i detta fall kan vara mellan 650-2400 kr per kvm BTA. Marken kan därmed överlåtas till byggherren för 700 kr per kvm BTA. Priset bedöms som lagligt. Juryn påpekar samtidigt att gestaltningen har prioriterats i enlighet med tävlingsprogrammet.



Illustration över det vinnande förslaget i Mellbystrand, sett från gården och parken. Källa: Laholms kommun.

Fall 3: Tävlan i Västerport, Varbergs kommun

Varbergs kommun har två policydokument som beskriver synen på markanvisningstävlingen, dels 2018 års *Markanvisningsplan för bostäder* och dels 2021 års *Riktlinje för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark*.

Syftet med markanvisningspolicy är ”att skapa förutsägbarhet för exploatörer i samröre med kommunen” (Riktlinje, 2021, s.2). Riktlinjerna är inte bindande och ”avsteg från dem ger inte juridiska påföljder” (Ibid, s. 2). Kommunens mark- och exploateringsavdelning får i uppdrag att handlägga markanvisningar. Kommunstyrelsen har en beslutande roll och godkänner förvaltningens förslag på anvisning av mark till byggherrar. Enligt 2021 års policy ska kommunen ha en aktuell plan för mark som ska exploateras. Markanvisningsplanen ska kontinuerligt uppdateras, godkännas av kommunstyrelsen och presenteras på kommunens hemsida. Genom planen vill förvaltningen ”knyta till sig en exploatör som avser bebygga anvisat område i enlighet med de villkor som kommunen ställer” (Ibid, s. 3). Kommunens mark kan anvisas till exploatörer utifrån tre metoder, som beskrivs så här:

- **Markanvisningstävling:** Det står kommunen fritt att utforma markanvisningstävlingar med kriterier och krav på innehåll och utformning av projekt.
- **Anbud:** Vid anvisning av mark till företag genom anbudsförfarande ska priset på tomten motsvara uppskattat marknadsvärde.
- **Direktanvisning:** Anvisning av mark direkt till företag får enbart förekomma när en exploatör förbinder sig att uppföra hyresrätter alternativt en boendeform som är speciellt efterfrågad eller har ett unikt koncept.

Försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Marknadsvärdet kan antingen uppskattas eller fastställas genom en oberoende värdering av auktoriserad fastighetsvärderare. Priser ska sedan fastställas i markanvisningsavtalet vid överlåtelse av mark. Markanvisningsavtalet kan reglera priset på bostäder, hyressättning av bostäder, storlek på bostäder, fördelningen av upplåtelseformer. Övriga villkor i avtalet kan gälla dag för tillträde, parternas åtaganden och eventuella sanktioner m.m.

Det finns ingen närmare precisering av markanvisningstävlingen i kommunens två policydokument. Som generell princip vid anbuds- och tävlingsförfarande är dock att ”kommunen ska verka för en utveckling av en hållbar och attraktiv miljö. Det innebär att kommunen i sin bedömning ska fokusera på den resulterande livsmiljön, där stadsbyggnads- och gestaltungs-kvaliteter ska vara grunden för bedömning...” (Markanvisningsplan, s. 23). Av policyn framgår vidare att lokala förutsättningar ska tas tillvara vid fördelningen av mark till byggherrar. Kommunen ”ska verka för att de områden som markanvisas får en stor diversitet av exploatörer och storlekar, där goda möjligheter finns för lokala aktörer, byggherrar och byggemskaper med flera att konkurrera med de mer storskaliga entreprenörerna.” (Ibid s. 23). Exempel på erfarenheter som kommunen kan ta hänsyn till vid val av byggherre är vidare förmågan att hålla tidplaner, långsiktig förvaltning och hur krav på bostäder, miljö och klimat uppfylls m.m.

Tävlingen i Västerport

2019 presenterar kommunen ett tävlingsprogram till en inbjuden markanvisningstävling i Varberg. En ny stadsdel – Västerport – planeras med 500 bostäder, förskola, restauranger och verksamhetslokaler. Det är en omfattande tävling som omfattar totalt 12 tomter. Kommunen har

efter prekvalificering bjudit in 45 designteam till tävlingen. Det är 3-5 team som tävlar på respektive tomt. Den nya stadsdelen är en följd av att kommunen fått SJ att behålla järnvägen i centrum. Spåren ska gå i en tunnel under staden. Parallellt med planerna på ett nytt resecentrum har hamnområdet blivit tillgängligt för exploatering. Färjetrafiken har upphört och hamnen lokaliserats till ett nytt läge. Ett centralt placerat verksamhetsområde har därigenom frigjorts för ny bebyggelse. En detaljplan för området tas fram parallellt med tävlingen. Målet är att Västerport ska bli ett föredömligt exempel på ett hållbart stadsbyggande. Cirkulär ekonomi ingår i bedömningen av tävlingsförslagen. En jury med externa experter ska utvärdera förslagen. Kommunstyrelsen kommer sedan besluta om marktilldelning utifrån juryns utlåtande. Så ser planen ut för tävlingen i tävlingsprogrammet.

Bakgrunden till tävlingen är 2012 års beslut av kommunfullmäktige om en ny inriktning för utvecklingen av hamnområdet. En ny stadsdel vid havet växer fram i medborgardialoger. 2014 presenteras inriktningen på stadsutvecklingen i en rapport som fastställts av kommunfullmäktige. Planeringen och utformningen av Västerport ska utgå från två kommunala program, ett hållbarhetsprogram och ett gestaltningsprogram. Hållbarhetsprogrammet från 2016 omfattar både planerings-, bygg- och förvaltningskedet. Det övergripande målet är en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling av Västerport. Kommunens vision är att *”stadsdelen ska vara ett föregångsexempel inom hållbar stadsutveckling”* (Tävlingsprogram, s. 9).

Gestaltningsprogrammet för Västerport konkretiseras 2020. Syftet är att skapa en helhetssyn på offentliga rum i stadsdelen. Programmet har karaktären av en gestaltningsmanual för exploatörer och redovisar värdeord, inspirationsbilder, arkitektoniska principer och skisser på utformningen av stråk, gaturum, fasader, platser och torg. Enligt tävlingsprogrammet ska gestaltningsprogrammet ligga *”till grund för utvärderingen av de inkomna förslagen”* (Ibid, s. 10). Designteam ska *”erbjuda miljöer och innehåll som respekterar platsens historia, omgivning och kulturarv grundat i nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Det ska finnas öppenhet för kreativitet och fantasi där tekniska lösningar och hållbart byggande ska vara i framkant och ta sikte på stadens vision Varberg 2025”* (Ibid, s.12).

Av bostäderna ska 75% uppföras för bostadsrätter och 25 % ska vara hyresrätter. Markpriset varierar i tävlingsprogrammet med hänsyn till tomtens läge och upplåtelseform. Priset för tomter som byggs med bostadsrätter är 7000 kr kvm/BTA. Vid kajnära läge tillkommer 2000 kr kvm/ BTA. Markpriset för hyresrätter är 2200 kr kvm/BTA. Lokaler ska placeras i bottenvåningen.

Bedömningskriterier

Bedömningskriterierna presenteras i tävlingsprogrammet som två 'snurror', runda diagram med kriterier infogade som tårtbitar, ett diagram med kriterier för gestaltning och ett diagram med kriterier för hållbarhet. Diagrammet för gestaltning innehåller kriterier på fyra huvudområden uppdelade i underrubriker:

- *Byggnaders kvaliteter*; 1) Materialbehandling; 2) Omsorg i detaljer; 3) Originalitet, 4) Ändamålsenlighet och funktion.

- *Kvartersgårdar*; 1) Gestaltad funktion; 2) Gröna och blå värden; 3) Gårdsgemenskap
- *Platsens själ*; 1) Stad över tid; 2) Platsens kvaliteter.
- *Kvarter med aktiva fasader*; 1) Mötet i staden; 2) Bottenvåningen; 3) Byggnadens volym; 4) Respekt för omgivning.

Diagrammet för hållbarhet är på motsvarande sätt indelat i fyra huvudområden:

- *Social hållbarhet*; 1) Hållbar livsstil; 2) Stad för alla; 3) Olika boendeformer; 4) Solklart
- *Ekologisk hållbarhet*; 1) Hållbara materialval; 2) Fossilfri byggarbetsplats; 3) Resurseffektiva byggnader; 4) Kunna leva bilfritt.
- *Ekonomisk hållbarhet*; 1) Cirkulär ekonomi; 2) Genomförbarhet; 3) Smarta hem och byggnader; 4 Varierande boendekostnader.
- *Innovation*; 1) Test av nya tekniker; 2 Förhållningssätt och samarbeten.⁶

***Jury* och bedömningsprocessen**

Jury ska använda diagrammen som bedömningsverktyg och utgångspunkt för fortsatt arbete. Arrangören vill även att designteamen ska redovisa hur bedömningskriterierna kommer till uttryck i tävlingsförslagen. Jury består av sju personer. Fem tjänstepersoner från kommunen med kompetens inom arkitektur, stadsbyggnad, landskap, mark, exploatering och hållbarhet plus två externa konsulter med expertis inom arkitektur, hållbarhet & innovation. Jury får veta vilka designteam som utformar förslagen. Det finns inget krav på anonym inlämning.

Enligt tävlingsprogrammet ska tävlingsförslagen prövas i tre steg. Först ska juryn kontrollera om bidraget uppfyller skall-kraven. Det måste vara inlämnat i tid och innehålla efterfrågade dokument. Därefter ska förslagen i ett andra steg rangordnas av juryn genom poängsättning. Skalan är 1-3 poäng per bedömningskriterium. Det tredje steget innebär att juryn ska göra en helhetsbedömning och väga in hur respektive lösning passar in i tävlingsområdet. Slutligen ska de 12 förslag som bäst motsvarar tävlingens ambitioner utses till vinnare och tilldelas mark.

Inlämningskrav

Tävlingsförslaget ska innehålla följande dokument:

- **Presentation av förslag och genomförande:** 1) Kontaktperson med telefonnummer och e-post; 2) Förteckning över inlämnade handlingar; 3) Beskrivning av förslaget i text på 3-6 sidor med fokus på koncept, hållbarhet och gestaltning utifrån rubrikerna i cirkeldiagrammen; 4) Preliminär uppskattning av antalet lägenheter och fördelning av lägenhetsstorlekar; 5) Redovisning och beskrivning av stomsystem; 6) Genomförandebeskrivning för projektet inklusive tidplan.
- **Projektorganisation och bemanning:** 1) Redovisning av projektorganisation med roller som ombud, projektledare, ansvarig arkitekt, ansvarig landskapsarkitekt, ansvar konstruktör och ansvarig för hållbarhet.

- **Ritningar, illustrationer och modeller:** 1) Arkitekturritningar (situationsplan 1:400, fasader som visar materialmöten, planlösningar för bottenplan och typlösning för övriga våningar, sektion genom kvarteret som visar gård och volym på bebyggelsen); 2) Minst ett gatuperspektiv som visar bebyggelsen i sitt sammanhang från allmän gata eller torg; 3) Sketch-up-modell över kvarter med våningsantal; 4) 3D-modell med solstudier som visar hur förslaget förhåller sig till omgivning och kvarter.

Resultat

Arrangören fick 19 tävlingsbidrag. 26 av 45 inbjudna designteam avstod från att leverera tävlingsförslag. Två av tomterna i området blev utan lösningar av tävlingsuppgiften. Det var en utmaning som juryn fick försöka lösa i efterhand. Utvärderingen av de inlämnade förslagen har presenterats i två separata utlåtanden, båda daterade 2019-08-15. I det första utlåtandet kommenterar och poängsätter juryn samtliga 19 förslag. Först sammanfattas förslagen. Därefter följer värderande omdömen. Poängsättningen används av juryn för rangordningen av bidragen och illustreras som en röd tråd i diagrammen.

Det andra juryutlåtandet tar enbart upp vinnande förslag och innehåller kommentar om hur de bör vidareutvecklas. 12 byggherrar får var sin tomt. Som vinnare till de två tomter som inledningsvis blev utan förslag utsåg juryn de bästa andrapristagarna. Dessa förslag hade utformats för andra tomter, varför designteamen måste anpassa lösningar till nya platser. Juryn påpekar i sitt utlåtande att det ingick i uppdraget att *”göra en helhetsbedömning av vilka förslag som tillsammans bildar den bästa helheten”* (Juryns utlåtande över tävlingsförslagen, 2019-08-19).



Illustration över kajpromenaden i den nya stadsdelen vid havet. Källa: Varbergs kommun.

Strukturen i juryutlåtandena är klar och tydlig. Juryn motiverar sin bedömning av förslagen följt av ett kort avsnitt som talar om vad som behöver vidareutvecklas. Det är en klassisk form av arkitekturkritik (Attoe, 1978). Juryn kommenterar tävlingsbidragen på en A4 sida. I det andra utlåtandet finns ingen poängsättning. Rangordningen är avklarad. Denna gång är det enbart vinnande förslag som behandlas. Att bygga vinnande bidrag visar sig bli överraskande problematiskt. Detaljplanen, som tagit fram jämsides med tävlingen, överklagas. 2022-05-06 upphäver Mark- och miljödomstolen detaljplanen för Västerport. Detaljplanen anses skada riksintresset för den statliga kulturmiljövården. Domstolen anser dessutom att planen avviker från översiktsplanen.⁷ Framtiden för Västerport framstår som oviss.

4. INTERVJURESLTAT

Detta avsnitt redovisar intervjudata. Avsikten är att presentera ett urval av synpunkter som belyser grundläggande teman i tävlingsprocessen. Det är personliga erfarenheter och reflektion på tävlingarna som redovisas och kommenteras.

1. Markanvisningspolicy och tävlingsprocesser

Den första frågeställningen till informanterna tar upp relationen mellan policy och tävling i Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs kommun. Informanternas erfarenheter av tävlingsprocesser är begränsade. Kommunerna har arrangerat få markanvisningstävlingar. Varbergs kommun har en större tävlingsvana och har till skillnad mot Marks kommun och Laholms kommun arrangerat både en EUROPAN-tävling⁸ 2021 och en arkitekttävling 2019 med vattentorn som tävlingsuppgift. Gemensamt för kommunerna är att markanvisningstävlingen är översiktligt redovisad utan närmare precisering i policyn. Informanterna gillar friheten och uttrycker ingen önskan om tävlingsregler. Ansvar för markanvisningstävlingen ligger organisatoriskt på mark och exploatering. Arkitektur och planering är frånvarande i policyn. Behovet av samverkan i tävlingen visar sig i praxis – inte i politiska riktlinjer. Tävlingsprocesser med gestaltande ambitioner inbegriper ett möte mellan å ena sidan avdelningar för mark och exploatering och å andra sidan avdelningar för arkitektur och fysisk planering. Informanternas synpunkter på den interna ansvarsfördelningen kommer till uttryck i svaren på frågor om policy, markanvisningar och tävlingsprocesser:

Markanvisningspolicy och tävling:

- *Anledningen till att tävlingen är med i policyn som metod för marktilldelning är att kommunen blivit mer intressant för marknaden. Kommunen har haft tillväxt och vi har fått flera förfrågningar om mark. Det är genom efterfrågan på mark som tävlingen blivit en fråga för politiken. Genom tävlingen kan kommunen ställa krav och få fram bättre förslag på ny byggelse.*
- *Policyn får genomslag i tävlingen vid tillsättningen av jury, vid bedömningen av tävlingsförslag och när vinnare ska presenteras för kommunstyrelsen. Valet av vinnare blev föremål för politisk diskussion i tävlingen och det är väl så som policyn får genomslag. Det är politikerna som tecknar avtal om markanvisning/marköverlåtelse. Valet av vinnare blir deras beslut i slutändan.*

- *Policyn är tänkt att hålla över tid och göra det möjligt för förvaltningen att arbeta med olika former för markanvisningar. Vi vill inte låsa in oss i en bestämd process utan ha möjlighet att agera utifrån olika situationer med hänsyn till tomt och uppdrag.*

Från direktanvisning till tävling:

- *Vi hade först tänkt att göra en direktanvisning. Vi visste från tjänstemannahåll att det fanns exploatörer som var intresserade av marken, men politiken ville att vi skulle gå ut bredare och göra en markanvisningstävling.*
- *Vår tanke var inledningsvis att vi skulle ta kontakt med några lokala företag och jobba vidare med dem om omvandlingen av området. Politiken ville att flera företag skulle få möjlighet att lämna anbud på marken. Då tog vi fram tävlingen som ett alternativ till direktanvisning.*
- *Det är mark och exploatering som handlägger markanvisningar och planerar tävlingar. Min roll har varit att utvärdera förslagen i den aktuella tävlingen. Mark och exploatering kan svara på hur ofta kommunen använder direktanvisning respektive tävling för anvisning av mark.*

Drivkrafter bakom om markanvisningstävlingen:

- *Vi fick i uppdrag av politiken att planera för nya bostäder med höga ambitioner. Politiken hade önskemål om områdets gestaltning och efterfrågade variation på bebyggelsen. Det hade varit svårt att genomföra om vi släppt iväg marken genom direktanvisning.*
- *I tävlingen sökte vi flera aktörer till tomterna för att få variation och komplexitet i miljön. Vi ville inte att en aktör skulle exploatera hela området. Målet om variation ingår också i våra styrdokument.*
- *Anledningen till att tävlingsområdet har så många tomter hänger samman med önskan om variation. Antalet tomter i området bygger på insikten om hur svårt det är att uppnå variation. Vi ville också skapa möjligheter för flera aktörer med fokus på innovation och hållbarhet att vara med i tävlingen.*
- *Vi gick ut med en bredare inbjudan till tävling sedan listan på företag som anmält intresse av markanvisningar efterhand blev längre. Vi trodde att företagen skulle generera ett tillräckligt stort antal tävlingsförslag. Så här i efterhand ser vi både för- och nackdelar med strategin även om vi är väldigt nöjda med inlämnade tävlingsförslag. Hur vi ska marknadsföra tävlingar är fortfarande en öppen fråga utan bestämda svar hos oss.*

Informanterna ser markanvisningstävlingen som ett resultat av intresse från politik och marknad i kombination med tillväxt. Det är efterfrågan på mark som gör det möjligt för kommunen att arrangera tävlingar med gestaltande ambitioner. Tävlingen som alternativ till direktanvisning framträder som ett uppdrag från politiken. Målet är både god gestaltning, hållbara lösningar och att marken ska anvisas i konkurrens. Informanterna ser ett växande intresse för markanvisningstävlingen i politiken. Detta intresse har emellertid inte omsatts i planer på att utveckla markanvisningspolicyn som kommunalt verktyg för både allmänna och inbjudna tävlingen. Tävlingsprocessen i kommunernas policy redovisas på ett mycket förenklat sätt. Tävlingen ses i policyn främst som en fråga om att anvisa mark till byggherrar på marknadens villkor inte som en metod

för gestaltning och hållbart byggande. Denna syn på tävlingen i policyn kan förklaras av att mark och exploatering fått i uppdrag av politiken att handlägga markanvisningar.

2. Tävlingsprogram och tävlingstomt

Den andra frågeställningen gäller tävlingstomten, tävlingsprogrammet och hur tävlingen marknadsförts. Marken är både en resurs och ett styrmedel i markanvisningen. Policyn i Laholms kommun och Varbergs kommun beskriver tävlingen som en metod. Enligt policyn i Marks kommun behövs särskilda skäl för att förvaltningen ska arrangera en markanvisningstävling. Ett sådant skäl är att marken har ett strategiskt läge och att bebyggelsen kan antas påverka stadsbilden. Tävlingstomterna i Kinna, Mellbystrand och Varberg uppfyller detta grundvillkor. Det offentliga rummet kommer att få en ny karaktär sedan vinnande förslag transformerats till byggda bostadsmiljöer. Så här svarar informanterna på frågor om tävlingsuppgiften, tävlingstomten och tävlingsprogrammets inriktning:

Tävlingsuppgift och avsikter:

- *Genom tävlingen sökte vi efter projekt som skulle passa på platsen. Politiken efterfrågade högre byggrätt på ett ställe och den ambitionen har levt kvar i gestaltningen av området.*
- *En viktig punkt i planeringen var att både stora och små företag skulle kunna vara med i tävlingen. Eftersom vi inte vill exkludera mindre byggherrar kunde tävlingsområdet delas upp i tävlingsprogrammet.*
- *För att hålla tävlingen på en lagom nivå hörde vi bara av oss till företag som visat intresse för området. När sedan andra byggherrar hörde av sig så skickade vi tävlingsunderlaget till dem.*
- *Vi tittade först på befolkningsstrukturen. Det bor mest äldre i området. Det finns i princip inga hyresrätter tillgängliga. Därför såg vi ett behov av hyresrätter till nya grupper av boende. Vi vill ha människor som utnyttjar miljön under hela året. Det var politiken som efter förslag från förvaltningen bestämde att tävlingen skulle gälla (enbart) hyresrätter.*
- *Vi blev involverade i planeringen först sedan kommunen beslutat att arrangera en tävling i området. Vi har haft en gemensam målbild för arbetet inom politik och förvaltning, att skapa en bra stadsdel när vi nu får möjlighet att bygga i detta fantastiska läge. Vi var många i kommunen som såg tävlingen som en lösning i planeringen.*

Marknadsföring och exploatering:

- *Mark och exploateringsavdelningen tog fram förslag till tävling inför politiskt beslut. Sedan tog förvaltningen fram tävlingsprogrammet och informerade företag via vår e-postlista. Tävlingsprogrammet publicerades på hemsidan. Jag tror också att vi informerade om tävlingen i pressen. Bostädernas upplåtelseform är ett politiskt ställningstagande som överfördes till tävlingsprogrammet.*
- *Vi har marknadsfört tävlingen både via utskick, egen hemsida och genom pressen. Dessutom har vi passat på att samla intressenter till seminarier som varit öppna för näringslivet och diskuterat viktiga stadsbyggnadsfrågor. Vi har löpande kontakt med företag som vill bygga i staden. Tävlingstomten har ett bra läge för stadsutveckling.*
- *Vi ville få in genomarbetade förslag och spännande lösningar på tävlingsuppgiften. Att arrangera en öppen tävling skulle göra det svårt för kommunen att styra tävlingen samtidigt*

som chansen för byggherrar att vinna en tomt skulle minska med många deltagare. Vi valde därför att göra en inbjuden tävling med utvalda designteam som vi fördelade jämnt på tävlingstomter. Därmed fick lokala aktörer möjlighet att vara med i tävlingen.

Planläggning av marken:

- *Det centrala läget på tomten gjorde att kommunen ville styra utformningen av bebyggelsen. Jämsides med planerna på en tävling fick förvaltningen i uppdrag att ta fram underlag till en detaljplan för området. Vi var tvungna att ändra markens användning. Därför tävlade vi först och gjorde detaljplanen senare. Vi tog tillvara erfarenheter från en tidigare genomförd markanvisningstävling.*
- *Vi gör detaljplanen för tävlingstomten här på förvaltningen. Tävlingsförslagen kommer att bearbetas. Tanken är att vi ska ta fram detaljplanen i samarbete med exploatörerna bakom vinnande förslag. Det underlättar genomförandet av projekten.*
- *Vi diskuterade om vi skulle tävla först och göra detaljplanen sedan vinnare utsetts eller om vi skulle göra tvärt om. Vi valde att starta med tävlingen. Genom att tävla först så har vi ett tävlingsförslag som visualiserar kommande bebyggelse i planprocessen. Det är möjligt för folk i området att ta del av planerna och reagera på förslaget.*
- *Vi arbetar med detaljplanen. Vi har haft kontakter med arkitekter från det vinnande teamet under detaljplanearbetet. Men våra kontakter med arkitekterna går via byggherren som bekostar planarbetet. Arbetet med detaljplanen pågår, men har ännu inte nått samråd.*

Informanterna lyfter fram bakomliggande ställningstaganden till tävlingsprogrammet och dess inriktning mot tävlande och upplåtelseformer i syfte att uppnå social hållbarhet. Svaren sätter in tävlingarna i sina lokala sammanhang. Det finns ett intresse i kommunerna att stödja mindre företag och lokala aktörer samtidigt som kravet på objektivitet och likabehandling upprätthålls. Lösningen på detta dilemma i Marks kommun och Laholms kommun är anonym inlämning av förslag. Varbergs kommun informerar inbjudna företag att de inte får ta kontakt med juryledamöter. Laholms kommun styr upplåtelsen av bostäder till hyresrätt i tävlingsprogrammet. För arrangören är det ett sätt nå nya målgrupper och bidra till social mångfald i området. Tävlingarna i Kinna och Varberg efterfrågar både hyresrätter och bostadsrätter.

Tävlingsområdena i Kinna, Mellbystrand och Varberg har delats upp i mindre tomter av två skäl. Dels för att underlätta för det lokala näringslivet att delta i tävlingen med gestaltade förslag. Dels för att skapa variation och mångfald i tävlingsområdet. Så har till exempel områdets storlek och läge, marknadens intresse och målet om variation i Västerport bidrag till indelningen av marken i 12 tomter. Genom att arrangera en inbjuden tävling ville Varbergs kommun skapa konkurrens med överblickbara vinstchanser för deltagarna, styra valet av inbjudna företag och underlätta för mindre lokala byggherrar att delta i tävlingen.

I samtliga tre fall genomförs tävlingarna innan detaljplanen blivit slutligt godkänd. Arbetet med detaljplanen sker parallellt med tävlingar för att kunna samordna plan- och byggprojekten. Det är en tilltalande tanke i kommunerna. Men överklaganden kan försena bostadsbyggandet så som skett i Varberg. Relationen mellan tävling och detaljplan innehåller både möjligheter och risker som behöver övervägas.

3. Bedömningskriterier och genomförande av tävlingsförslag

Den tredje frågeställningen tar upp sättet som tävlingsförslagen utvärderas på. Gemensamt är bedömningskriterier som fokuserar på gestaltning och hållbarhet. En första skillnad mellan arrangörerna, som kommer till uttryck i tävlingsprogrammen, är synen på markpriset och i vilken grad som byggherrarnas anbud på tävlingstomten ska påverka valet av vinnare. En andra skillnad handlar om byggherrns förmåga att genomföra sitt förslag. En tredje skillnad ligger i tävlingsformen. Allmänna och inbjudna tävlingar har olika bedömningskriterier och inlämningskrav i tävlingsprogrammet. Tävlingsformen påverkar både styrning och val av kriterier för bedömning av bidrag i undersökta tävlingsprocesser.

Typiskt i den allmänna tävlingen med anonym inlämning av tävlingsförslag är krav på att byggherren ska redovisa ekonomi, organisation, skattebetalningar och referenser. Så är fallet för tävlingarna i Kinna och Mellbystrand. Kontrollen av byggherren sker i samband med att juryn identifierar en bästa lösning på tävlingsuppgiften. Vinnarens förmåga att bygga gestaltade bostäder granskas innan marken överläts via markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. I den inbjudna tävlingen i Varberg har företagen i designteamet kontrollerats i förväg genom prekvalificering. Intresserade byggherrar har i detta fall svarat på kommunens inbjudan med en intresseanmälan som innehåller motsvarande uppgifter om ekonomi, organisation, skatter och referenser. Enbart utvalda företag medverkar i den inbjudna tävlingen. Informanterna ger följande svar på frågor om markpris, gestaltning, hållbarhet och genomförande av förslag.

Markpris som kriterium för bedömning:

- *Vi hade en diskussion om markpriset inför tävlingen. Vi behöver vara attraktiva för exploatörer och hade svårt att uppskatta hur riktpriiset på tomten svarade mot marknadsvärdet. Därför ville vi få in anbud på marken. Riktpriiset på tomten i tävlingsprogrammet kunde både vara för högt och för lågt satt.*
- *Vi ville få information om prisbilden och bad därför exploatörerna att lägga in priset på marken i sina anbud. Denna avvägning mellan marknadsvärde och tomtens attraktivitet kommer till uttryck i tävlingsprogrammet. Men det visade sig inte fungera bra att ta med markpriset i bedömningen. Nästa gång kommer vi att sätta priset i tävlingsprogrammet. Nu blev det problematiskt att väga priset på marken i anbuden mot gestaltningen, som var viktigast i tävlingen.*
- *Värderingen av marken var ett av de största problemen i tävlingen som vi fick hantera i efterhand när valet av vinnare skulle motiveras. I början när vi diskuterade markpriset så tyckte vi att det skulle vara intressant att få veta vad byggföretagen var villiga att betala för läget. Inledningsvis fanns det en slags nyfikenhet på priset från tjänstemannahåll. I efterhand förstod vi att det inte var bra för tävlingen.*
- *Vi hade en extern konsult som värderade marken och föreslog pris på tomter. Priset bestämdes sedan internt i kommunen och fördes in i tävlingsprogrammet. Jag var inte involverad i prissättningen. Vi har haft en konsult som i efterhand följt upp kostnaderna efter klagomål från byggföretag. Konsulten såg inget behov av att ändra markpriset.*

Gestaltning som kriterium för bedömning:

- *Gestaltningen i tävlingen utgick från samma kriterium som vi haft i en annan markanvisningstävling. Dessutom pratade vi med en kommun som haft gestaltning som kriterium och*

efterfrågade deras erfarenheter. Resultat blev att det skulle vara bra om gestaltning och hållbarhet vägde lika mycket i tävlingen. Vi ville att företagen skulle visa hur tävlingsförslagen skapade värden i området.

- *Den nya bebyggelsen skulle knyta an till området. Det var viktigt att husen anpassades till platsen och dess kulturmiljö. Gestaltungsuppgiften var primär i tävlingen och skulle utföras med höga ambitioner. Så såg uppdraget ut från politiken. Vi hoppades att exploatörerna skulle komma med kreativa lösningar.*
- *Vi har försökt ge plats för gestaltungsfrågor i detaljplanen. I gestaltningen av stadsrummen ingår att det ska bli verksamheter i bostadsområdena. Vi har tidigare fått kritik för att knyta krav på gestaltningen till detaljplanen i samband med överklaganden. Frågan är kontroversiell. Det är synd. Jag tycker att det är bra att binda gestaltungsprogram till detaljplanen. Det är ett sätt för oss att synliggöra kommunens ambitioner med förnyelsen.*

Hållbarhet som kriterium för bedömning:

- *Vi ville lyfta in hållbarhetsvärden i tävlingen. Vi har tidigare haft svårt att se hur företagen jobbar med klimat och miljö. Vi önskade förslag i tävlingen som hade höga hållbarhetsambitioner. Därför tyckte vi att det skulle vara bra med hållbarhetskriterium vid utvärderingen av förslag.*
- *Hållbarhetsfrågorna i tävlingsprogrammet beror både på platsens förutsättningar och läge i området. Tävlingsstomten ligger nära havet med risk för havsnivåhöjning. Därför såg vi blå-gröna strukturer som viktiga för platsen. Vi ville bevara grönytor och tillföra biologiska värden vid exploateringen.*
- *Vi gick igenom hållbarhetskraven och anpassade dessa till gestaltningen av ny bebyggelse i kulturmiljön. Det är därför som hållbarhetsaspekter hamnat under gestaltningen i tävlingsprogrammet. Kommunens klimatanpassningsplan handlar om placeringen av husen och deras plushöjder. Klimatanpassningen är kopplad till stigande havsnivåer – inte till utsläpp av koldioxid. Stigande havsnivåer hanterar vi genom krav på golvnivå i detaljplanen.*
- *Inför tävlingen tog vi fram ett urval av kriterier på hållbarhet som grund för bedömningen av tävlingsförslagen. Minskat klimatavtryck står inte uttryckligen i hållbarhetskraven, men målet för tävlingen är att man ska kunna leva bilfritt med cirkulär ekonomi i energieffektiva hus som är byggda av miljövänliga material.*

Genomförande som kriterier för bedömning:

- *Vi ville vara säkra på att företaget bakom vinnande förslag skulle kunna genomföra projektet. Därför tog vi med organisation, ekonomi och genomförande som kriterium för bedömningen av förslag. Vi ville inte riskera att stå med en tom tomt i centrum. Därför var det viktigt för oss att utse en byggherre som kunde hålla ut och invänta detaljplaneprocessen.*
- *Vi har tagit med uppgifter om företagets ekonomi, organisation och kompetens. Företagen kontrolleras i efterhand. Vi vill veta om företagen har efterfrågade muskler och kan genomföra sina förslag. Det var mark och exploatering hos oss som kontrollerade företagen. Både förvaltningen och politiken ville känna sig bekväma med valet av vinnare i tävlingen.*

- *Jag var med och tog fram skall-kraven. Vi ville hålla ner kraven, men samtidigt vara säkra på att redovisade lösningar kan genomföras av byggföretagen. Tävlingsförslagen skulle bidra med hållbara byggnader och då är byggherrens kompetens en viktig fråga i tävlings-skedet. Kravet på certifiering från vår sida var en slags kvalitetssättning av företagen som visade på dokumenterade rutiner.*

Priset på marken har varit föremål för diskussion. Kommunerna har använt sig av två sätt för att identifiera marknadsvärdet på tävlingstomten; anbud från tävlande företag och extern värdering. Marks kommun och Laholms kommun har efterfrågat anbud på marken i sina tävlingar. Informanterna noterar att metoden först framstod som lockande, men att priset som bedömningskriterium skapade svårigheter senare i tävlingen för juryn när anbuden på tävlingstomten skulle jämföras med kvaliteter i förslagen. Pris och kvalitet är två mycket olika mått i tävlingar som behöver vägas mot varandra vid en helhetsbedömning av gestaltade förslag. Genomförda projekt blir som byggd miljö ett tävlingsresultat som har långsiktiga effekter. Det andra sättet för att identifiera marknadsvärdet på marken är att göra en oberoende expertbedömning. Varbergs kommun valde att sätta fast pris på marken i tävlingsprogrammet efter en extern värdering. Den bärande idén med fast pris är att företag ska konkurrera med kvalitet på förslagen och inte med anbud på marken. För att få en oberoende bedömning inför försäljningen av mark har en konsult fått i uppdrag att granska priset på tävlingstomter sedan vinnare utsetts till tävlingen.

Tävlingsprogrammen har specificerade inlämningskrav på arkitekturritningar, perspektiv och illustrationer. Det kan vara en förklaring till att informanterna tar upp allmänna synpunkter på gestaltningen som bedömningsgrund i intervjuerna. Ekologiska perspektiv på hållbarhet har förvaltningarna försökt förtydliga genom att lyfta in hållbarhetskriterier i tävlingsprogrammen. I Mellbystrand står hanteringen av dagvatten i centrum för landskapsarkitekturen. Risken för stigande havsnivåer i Varberg omvandlas till krav på plushöjder vid grundläggningen av hus.

Parallellt med tävlingen har kommunerna tagit fram detaljplaner för tävlingsområdet. För informanterna är det ett sätt att samordna genomförandet av tävlingsbidragen med detaljplanen, även om juryn formellt avslutat sitt uppdrag med att peka ut vinnare. Att säkerställa goda lösningar på designproblem i tävlingar är en fråga som kommuner behöver följa upp i bygglov, markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

Marks kommun och Laholms kommun ställer båda krav på anonym inlämning av förslag. Tanken är juryn ska finna den bästa lösningen på tävlingsuppgiften. Fokus ligger på förslagen - inte på förslagsställaren. Byggherren kontrolleras i efterhand. Arrangören vill av naturliga skäl försäkra sig om att vinnande tävlingsförslag genomförs i praktiken. Tävlingsformen avgör om kontroller sker före eller efter att juryn utsett vinnande förslag. Den inbjudna tävlingen erbjuder en "tidig" kontroll av företag via prekvalificering. Den allmänna tävlingen med anonymt redovisade förslag leder till en senarelagd kontroll av förslagsställare. Det är skälet till att informanterna i Varberg ser certifiering som ett sätt att tidigt försäkra sig om att byggherrarna har förmåga att förverkliga vinnande kvaliteter i sina tävlingsförslag.

4. Sammansättning av jury och ledamöternas kompetens

Den fjärde frågeställningen handlar om synen på kompetens vid bedömningen av tävlingsförslag. Bakom valet av jurymedlemmar finns två modeller; expertmodellen respektive kommittémodellen (Rönn, 2012). I båda fallen är juryn en tillfällig sammanslutning av personer som självständigt ska fullgöra ett uppdrag. Expertmodellen går ut på att tävlingsförslagen ska utvärderas av personer med professionell kompetens. Resultatet är en jury i markanvisningstävlingar som består av experter med kunskap i mark, exploatering, byggande, arkitektur och planering. Så ser juryns sammansättning ut i tävlingarna i Mellbystrand och Varberg. Tävlingen i Kinna följer i stället kommittémodellen. Utmärkande för kommittémodellen är en jury med ledamöter som antas företräda berörda intressen i tävlingen. Representation är lika viktigt som professionell kompetens. Juryn i Kinnatävlingen innehåller två politiker som företrädare för medborgarnas allmänna bostadsintressen. Politiken är i detta fall direkt involverad i bedömningen av tävlingsförslag och i valet av vinnare – inte bara i beslut om marktilldelningen.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar saknar bestämmelser om juryn och dess sammansättning. Kommunen kan därför som arrangör fritt utse jurymedlemmar till markanvisningstävlingen. Det är en form av självbestämmande som följer av att markanvisningstävlingen, till skillnad mot projekttävlingen, ligger utanför LOU, Lagen om offentlig upphandling (2016:1145). Projekttävlingen är en ”*tävling som syftar till en ritning eller en projektbeskrivning som en jury utsett till vinnande bidrag*” (LOU, Kap. 1 § 19). Gemensamt för markanvisningstävlingen och projekttävlingen är fokuseringen på implementering. En annan likhet är att tävlingsformerna har offentliga arrangörer. Dessutom går tävlingen i båda fallen ut på att omvandla tävlingsuppgiften till en byggd miljö. Kravet på juryn i projekttävlingen är att den ska vara sammansatt av personer som är opartiska och oberoende i förhållande till deltagarna i tävlingen. Det får inte finnas några band mellan juryledamöter och tävlande företag. Minst en tredjedel av jurymedlemmarna ska ha motsvarande kompetens som tävlande aktörer (LOU, Kap. 18 § 4). Föreskriften i LOU syftar till att kvalificera bedömningen av tävlingsbidrag, trots att det räcker att en tredjedel av juryn är professionella ledamöter med samma kunskap som förslagsställarna. Enligt LOU ska förslagen presenteras anonymt för juryn (Kap. 18 § 5). Genomgången av lagstiftningen visar att både expert- och kommittémodellen kan tillämpas i tävlingar. Det är upp till kommun att utse lämpliga personer för uppgiften. Så här svarar informanterna på frågor på om juryns sammansättning i markanvisningstävlingarna:

Val av jurymedlemmar:

- *För mej var det lätt att föreslå ledamöter till juryn. Det var samma personer - politiker och tjänstepersoner - som var med i en tidigare tävling. Jag tror att alla var nöjda med juryns sammansättning. Enda skillnaden var att juryn denna gång utökades med en person i kommunen som jobbar med fastigheter och som skulle titta på utformningen och placeringen av lokaler i området.*
- *Politikerna i juryn tyckte att det vara roligt och lärorikt att få insyn i tävlingsprocessen, även om det kan vara svårt att tycka till om hållbarhetslösningar i tävlingsförslag. Det var en god samtalsston i juryn mellan politiker och professionella.*
- *Jag föreslog jury. I förslaget ingick personer från förvaltningen som jobbat med området tidigare utifrån sina professionella kompetenser. Min chef och jag 'bollade' förslaget med*

tilltänkta personer. Sammansättningen av juryn är ett resultat av intresse och bemanning i förvaltningen. Tillsättningen gick inte via politiken utan det var förvaltningen som utsåg ledamöterna. Förankringen i politiken skedde genom att förvaltningschefen var med och tog fram vinnare.

- Vi har inte politiker i juryn, men har diskuterat om vi ska ha med politiken. Nu blev det frågor från politiken i efterhand när vi presenterade tävlingsförslagen. Det finns reservationer mot att ha med politiker i juryn. Risken är att det blir alltför mycket tyckande i juryn i stället för professionella bedömningar, särskilt om förslagen inte är anonyma. Om jag hade lämnat in ett förslag i tävlingen så skulle jag föredra att bli bedömd av en professionell jury utan lekmän.
- Vi har inte haft något resonemang i förvaltningen om politisk medverkan i juryn. Politik och förvaltning har två olika roller i kommunen. Jag tycker att det ska sitta tjänstepersoner i juryn som gör professionella bedömningar av tävlingsförslagen. Tjänstepersonerna står för den professionella bedömningen och rekommenderar vinnare. Sedan är det politiken som fattar beslut om marktilldelning.
- Tävlingen är ett sätt för oss på förvaltningen att utveckla processer för gestaltning och hållbarhet i planeringen. Det är nog därför som vi föredrar en tjänstemannajury.
- Vi var överens om att förslagen skulle lämnas in anonymt. Vi ansåg att bedömningen av förslagen skulle bli mer saklig och korrekt om förslagsställarna var anonyma för oss i juryn. Vi ville inte bli 'färgade' av företagen bakom förslagen utan göra objektiva bedömningar. Efteråt såg vi vilka arkitekter som ritat förslagen och tyckte att det var intressant information.

Egen kompetens, externt stöd och kunskapsutveckling:

- Jag vet att vi pratade om att söka extern expertis när vi tog fram tävlingsprogrammet, men vi kom fram till att förvaltningen hade egen kompetens för uppgiften. Att vara med i tävlingar ger en bra läraprocess för oss. Vi såg det som en fördel att kunna genomföra tävlingen själva utan stöd av externa experter. Dessutom hade vi ganska snäva tidsramar för uppgiften.
- Vi undersökte möjligheten till extern medverkan i tävlingen. Det blev en kostnadsfråga för förvaltningen. Dessutom hade vi internt tillräckliga kompetenser för tävlingen och behövde inte ta in en konsult. Ibland kan vi vara 'blinda' för vår egen kompetens. Att sitta i juryn fungerade som en intensivkurs i gestaltning och hållbarhet.
- Vi tog med extern kompetens i juryn för att minska risken för att bli 'hemmablind' i tävlingen. Vi ville stärka juryns förmåga att bedöma gestaltnings- och hållbarhetslösningar genom att få en extern blick på förslagen. Att ta med extern kompetens i juryn tror jag att vi även fortsättningsvis kommer att tillämpa, åtminstone i större tävlingar. Det ger oss en extra styrka som tävlingsarrangör.
- Vi var inte klara med juryns sammansättning när tävlingen lystes ut. Vi såg heller inget uppenbart behov hos företag att känna till juryledamöterna. Det kanske inte var så bra. Att presentera juryn i tävlingsprogrammet är en av de frågor som vi tagit upp i vår interna utvärdering av tävlingen.

Det är flera skäl som styr valet av jurymedlemmar. Kunskap om uppgiften, representation och professionell kompetens är sammanflätade i juryn. Skärningslinjerna går mellan politik, för-

valtning och kompetens. Sammansättningen av juryn i Kinnatävlingen ger politiken insyn i hur vinnare utses, förståelse för uppdrag och lärande. Det är en praktisk tillämpning av kommittémodellen i Marks kommun som för informanterna är en fråga om att bygga vidare på praxis snarare än ett resultat av strategiska överväganden. Expertmodellen syns i valet av jury till tävlingarna i Mellbystrand och Varberg. Här sammanfaller valet av jurymedlemmar med en tydlig fördelning av roller mellan politik och förvaltning. Det är förvaltningen som självständigt utser jury. Ledamöternas kompetens i mark och exploatering, byggande, arkitektur och planering ses i expertmodellen som garanti för en saklig, opartisk och objektiv bedömning av tävlingsförslag. Experterna presenterar en vinnare för politiken som anvisar mark till byggherren. Det är en arbetsfördelning som återfinns i kommunernas markanvisningspolicy.

Informanterna har två olika sätt att se på behovet av professionell kompetens i juryn. Dels påpekar några intervjuade personer att förvaltningen har tillräcklig kompetens för att göra professionella bedömningar av tävlingsförslag. I detta perspektiv saknas behov av externa experter för uppgiften. Genom att arrangera tävlingen med egna resurser synliggör förvaltningen sin kompetens samtidigt som erfarenheter tas tillvara och ny kunskap förvärvas. Det är både roligt och lärorikt att arrangera tävlingen och delta i juryarbetet. Dels efterfrågas extern kompetens i tävlingen för att kvalitetssäkra valet av vinnare och tillföra nya synsätt. Kvalitet och kunskap skapas här genom att förvaltningen utsätter sig för extern granskning genom att bjuda in experter till juryarbetet. Båda dessa perspektiv kan spåras hos informanterna i deras svar på tillsättningen av jurymedlemmar och behovet av kunskap som grund för en kvalificerad bedömning av tävlingsförslagen.

5. Bedömningsmetod och val av vinnare

Den femte frågeställningen fokuserar på hur arrangören bedömer tävlingsförslag och kommunicerar valet av vinnare. I juryns utlåtanden framträder utvärderingen som en kombination av poängsättning, arkitekturkritik och en helhetsbedömning. Det är bedömningsmetodikens utsida. Hur juryn går till väga för att komma fram till vinnare representerar bedömningsmetodikens insida. Det är en mer dold sida av utvärderingen som blir synlig genom intervjuerna. Arrangören av tävlingarna i Kinna och Mellbystrand kommenterar enbart vinnande förslag i sina juryutlåtanden. Byggherrar som anvisas mark får all uppmärksamhet. Juryn i Varbergstävlingen presenterar två utlåtanden, ett juryutlåtande som kommenterar samtliga förslag i tävlingen och ett juryutlåtande som avgränsas till bidrag som tilldelas mark. Så här svarar informanterna på frågor om hur tävlingsbidragen blivit rangordnade, bedömda, dokumenterade och kommunicerade av juryn för tävlingarna i Kinna, Mellbystrand och Varberg:

Arbetsfördelningen vid mötet med förslagen:

- *Juryn var sammansatt av personer med olika specialiteter. Det föll sig naturligt att ledamöterna i juryn tittade lite extra på tävlingsförslagen utifrån sina kompetenser. Samhällsbyggnadschefen hade ett övergripande perspektiv på förslagen.*
- *Jag hade som jurymedlem i uppgift att titta på hållbarheten i förslaget. Arkitekterna i juryn tittade på gestaltning och helhet. Men vi hade inte utpekade roller i juryn utan arbetet delades upp naturligt med hänsyn till ledamöternas skilda kompetenser.*
- *Det var en bra variation på tävlingsförslagen. När vi sedan gick in i förslagen så stack några ut och hade mer genomarbetade lösningar. Jag blev positivt överraskad av kvaliteter*

i flera av förslagen. Vi såg att teamen lagt ner mycket tid och pengar på förslagen och ville göra en bra utvärdering. Därför gjorde vi två olika utvärderingar som förtydligade poängsättningen, en där vi tog med anbudet på marken och en där vi enbart bedömde förslagen utifrån sina kvaliteter. Vi pratade ihop oss i juryn kom fram till en gemensam uppfattning och motiverade valet av vinnare

- Jurymedlemmarna gick först igenom förslagen individuellt utifrån bedömningskriterierna och gjorde sedan en helhetsbedömning. Möjligen var det underförstått att ledamöterna skulle titta på gestaltning och hållbarhet utifrån sina kompetenser. Samtidigt skulle vi vara öppna för synpunkter och lyssna in varandras bedömningar. På slutet fick vi göra en sammanvägning och bestämma vilka förslag som skulle tilldelas tomter.

Poängsättning kontra helhetsbedömning:

- Det var inte möjligt att vara så detaljerad vid poängsättningen av förslagen som redovisats i tävlingsprogrammet. Vi utgick i stället från bedömningskriterierna och gjorde en ganska frikopplad utvärdering av förslagen baserat på ledamöternas kompetens. Förslagen hade både starka och svaga sidor. I samband med genomgång av poängsättningen diskuterade vi förslagen och kom fram till beslut om vinnare.
- Först framstod poängskalan som rimlig och bedömbär. Men vi gjorde olika individuella tolkningar. Det blev inte bra. Några jurymedlemmar var generösare än andra vid betygsättningen av förslagen. Vi fick göra om utvärderingen, 'kalibrera' våra bedömningar och skaffa oss en gemensam bild av poängskalan. Efter att vi stämt av våra individuella omdömen och skapat likhet i synen på poäng blev det mycket enklare att rangordna förslagen.
- Vi utgick från bedömningskriterierna och läste förslagen var för sig. Sedan poängsattes respektive förslag individuellt. Därefter träffades vi i juryn och jämförde våra omdömen. I denna genomgång av poängsättningen diskuterade vi förslagen. Jag såg ingen klar vinnare i tävlingen. Vi behövde två gemensamma möten att peka ut en vinnare.
- Vi tillämpade både poängsättning och samlad bedömning. Första mötet var digitalt på grund av Corona och det var inte så bra. Juryn behövde träffas fysiskt för att kunna göra en bra utvärdering av förslagen. På det andra mötet gick vi igenom bedömningskriterierna och jämförde förslagen med varandra. Då blev skillnaderna tydligare. Att kunna peka på skillnader i förslagen kändes som en viktig del i bedömningen.
- Vi utgick i bedömningen från kriterierna för gestaltning och hållbarhet. Vissa punkter var svårbedömda och resulterade i diskussioner om vad som var viktigast i förslagen. Vi gick laget runt och gjorde sedan en sammanvägning av gestaltning och hållbarhet. Vi ställde inte gestaltning och hållbarhet mot varandra i bedömningen utan tittade på förslagen, diskuterade och landade i ett gemensamt omdöme. Helhetsbedömningen fick en extra tyngd i slutgenomgången av förslagen.

Juryns utlåtande och målgrupper:

- Jag har sammanställt juryns utlåtande med stöd av kollegor och informerat byggherren, som är avtalspart och avsändare till tävlingsförslagen. Det är förklaringen till att arkitekterna inte syns i juryutlåtandet. Vi ville redovisa resultat av juryns bedömning så tydligt som möjligt för byggherren och tala om vad som föll utslaget vid utvärderingen. Vi ville vara transparenta trots att juryarbetet äger rum i ett slutet rum bakom stängda dörrar.

- *Jag fick i uppdrag att skriva utlåtande utifrån juryns diskussion om förslagen. I det här fallet lade jag inte ner så mycket krut på att göra ett omfattande utlåtande utan tog med grundidén från mina kollegor i juryn i redovisningen av vinnare. Exploatören får tillgång till marken, men vi vill ju att teamet bakom vinnande förslag ska genomföra projektet. Det är deras vision som går vidare i planeringen.*
- *Juryns utlåtande är i första hand skrivet för politiken för att förklara utvärderingen. Sedan såg vi fördelar med att göra utlåtandet som ett informationsmaterial till pressen. Det är bara vinnande förslag som kommenteras i juryutlåtandet. Vi skickade juryns utlåtande till de exploatörer som lämnat in förslag i tävlingen. Det var deras kontaktperson i anbudet som fick utlåtandet. Vi har inte skickat utlåtande till arkitekterna. Däremot har vi skickat juryutlåtandet till alla som hörde av sig. Men det var nog bara politikerna som fick motiveringarna till valet av vinnare.*
- *Målgruppen för juryutlåtandet är både politiker, som tar beslut om marktilldelning, och förslagsställare som vill bygga på tomten. Pressen har också fått utlåtandet. Vår lokaltidning vill veta vilka företag som fick mark i tävlingsområdet. Motiveringarna bakom valet av vinnare lades till när vi skulle informera politikerna.*
- *Tjänstepersoner på förvaltningen har varit och tittat på tävlingsförslagen. Även politiker har fått se förslagen. Lokaltidningen har publicerat illustrationer från vinnande bidrag. Men det finns inga planer på att göra förslagen tillgängliga för en bredare krets. Alla förslag är offentliga hos kommunen och kan begäras ut, men det är inget som vi gör reklam för på hemsidan.*
- *Vi har haft en livlig arkitekturdebatt i kommunen om förtätning och höjder på hus i centrum. Medborgare har tyckt till om den nya stadsdelen. Även aktörer som inte var nöjda med utvärderingen har hört av sig och begärt ut handlingarna. Det har varit värdefullt att kunna förmedla juryns syn på tävlingsförslagen.*

I tävlingsprogrammen framställer arrangören utvärderingen av tävlingsförslagen som en rationell beslutsprocess med måttatta och viktade kriterier (Svensson, 2009). Det ser ut som att juryn kan räkna sig fram till en bästa lösning på tävlingsuppgiften (Rönn & Andersson, 2012). Informanterna beskriver bedömningens insida som en professionell praktik. Juryarbetet går ut på att utse vinnare i tävlingen. Den metodiken som ledamöterna tillämpar i praxis för att lösa uppgiften innehåller följande fyra nyckelmoment: 1) *Poängsättning* som grund för rangordning av förslag, 2) *Arkitekturkritik* som värdering av förslag och utveckling av motiv för rangordning, 3) *Jämförelse* för att identifiera likheter och skillnader i lösningar och 4) *Helhetsbedömning* som resultat av sammanvägningen av fördelar, oklarheter och brister i förslag. Utvärderingen startar med att ledamöterna var för sig läser och går igenom förslagen. Den individuella poängbedömningen omvandlas efterhand till en kollektiv bedömning. Utvärdering avslutas i en gemensam helhetsbedömning av förslagen. I utlåtandet motiveras och legitimeras slutligen valet av vinnare med varierande grad av tydlighet i tävlingarna i Kinna, Mellbystrand och Varberg.

Informanterna ger en bild av arbetsfördelningen vid utvärdering som karaktäriseras av att ledamöterna granskar förslagen utifrån sin professionella bakgrund. Ledamöterna går laget runt och lyssnar på varandras synpunkter. Poängsättningen har inte haft någon större betydelse i slutbedömningen. Svaren från informanterna ger en kritisk bild av hur arrangören dokumenterar täv-

lingar, presenterar resultat från utvärderingen och redovisar förslagen för medborgare och tävlande företag. Kunskapsförmedlingen till designteamen är bristfällig. Tävlingsförslagen och juryns utlåtanden redovisas inte i sin helhet för kommuninnevånare. Den som vill veta mer får vända sig direkt till förvaltningen och efterfråga handlingarna. Kommunerna har inte öppet arkiv för nyckeldokumentet (tävlingsprogram, tävlingsförslag och juryutlåtanden) som marknadsförs på hemsidan. Därmed uppstår inget ömsesidigt lärande i markanvisningstävlingen.

I programmet till Kinnatävlingen uppger arrangören att vinnande bidrag ska göras tillgängliga på kommunens hemsida. Tävlingsbidragen kan även komma att ställas ut. Men kommunen har inte arrangerat någon utställning. Det heller inga planer på göra en utställning så att medborgarna kan se hur en central tomt i Kinna har gestaltats i tävlingen. Samma kritik kan riktas till arrangören av tävlingen i Mellbystrand. Arrangörerna använder lokalpressen för att informera kommuninnevånare – inte utställningen. Kritik kan vidare riktas mot sättet som arrangören presenterar företagen i designteamen. Arkitekterna bakom förslagen är osynliga i juryns redovisning av tävlingsförslagen i Kinna, Mellbystrand och Varberg. Det är byggherren som lyfts i egenskap av avtalspart för kommunen. Informanternas förklaring är att byggaktören står som avsändare till förslagen. Enligt arrangören är det upp till byggherren att informera arkitekterna.

6. Innovation i arkitektur och byggande

Den sjätte frågeställningen gäller markanvisningstävlingen som verktyg för innovation i arkitektur och byggande. En innovation definieras som är en ny eller betydligt förbättrad vara eller tjänst (OECD, 2018). I tävlingen lägger de undersöka kommunerna grunden för innovationer genom att som arrangör efterfråga innovativa lösningar på tävlingsuppgiften. Tävlingsprogrammet bildar utgångspunkt för innovationer. Juryns uppgift är att identifiera exempel, element och uttryck för nyskapande och kreativitet i tävlingsförslagen. Kommunen kan sedan tillföra nya moment av kvalitetssäkring i de avtal som reglerar genomförandet av vinnande förslag. Sett på detta sätt är innovation en gemensam angelägenhet i tävlingsprocessen för arrangör, jury och tävlande företag. 'Innovation och teknologi' ingår som bedömningskriterium i programmet till tävlingen i Kinna. Arrangören av tävlingen i Mellbystrand har för avsikt att premiera 'hållbara innovationer'. Varbergs kommun uppger i tävlingsprogrammet att man löpande arbetar med "att främja innovation och att skapa mod för att testa nya tekniker, förhållningssätt och samarbeten" och i utvärderingen kommer "innovativa sätt att hantera social, ekologisk och ekonomisk hållbart att premieras" (Tävlingsprogram, 2019, s. 40). Samtliga tre tävlingsprogram söker alltså innovationer. Svaren från informanter på denna önskan ser ut så här:

Tävlingen som kommunal innovation:

- *Jag skulle inte säga att tävlingen är innovativ. Visserligen har vi arbetat med nya rutiner, men tävlingen är ingen kommunal innovation. Vi har bara gjort en markanvisningstävling tidigare och sett ur denna synvinkel är den ett nytt arbetssätt för oss i kommunen.*
- *Vi är nybörjare som tävlingsarrangör. Många av lösningarna är kanske vanliga i stora städer, men förslagen är ett steg framåt här i kommunen. Vi tycker att det var väldigt roligt att arrangera tävlingen. Men det pågår inget arbete med att utveckla policyn för tävlingar.*
- *Det har varit mycket nytt för oss i tävlingsprocessen. Tidigare markanvisningar har varit tävlingar om priset på marken. I denna tävling har vi i stället låtit företagen tävla med*

kvalitet på gestaltning och hållbarhet. Det är ett nytt koncept för oss. Så "ja" jag tycker att kommunen varit innovativ i tävlingen.

- *Jag tycker att tävlingsprocessen bidragit till kreativitet och nytänkande. Genom tävlingen kunde vi sondera marknaden och har sett hur inlämningskraven genererat tävlingsförslag. Det har varit bra för kommunen. Eftersom vi traditionellt jobbar lokalt fick vi genom tävlingen en vidare syn på vad som fanns att tillgå på marknaden. Vår nyfikenhet på arbets sättet har ökat och vi vill jobba vidare med tävlingen som ger en större variation av förslagsställare.*
- *Jag vill nog hävda att tävlingsprocessen var innovativ. Planeringen och utformningen av tävlingen bidrog till att utveckla kommunen och stärka förvaltningen. Erfarenheterna från tävlingen är viktiga för vår egen planeringsprocess. Intresset för tävlingen växte när vi såg att verktyget fungerade på ett bra sätt.*
- *Jag tycker absolut att kommunen varit innovativ i planeringen och utformningen av tävlingen. Vi har prövat att jobba på ett nytt sätt med tomter, aktörer och utvecklat bedömningskriterier. Att i tävlingsprogrammet efterfråga innovation och nytänkande är ett nytt arbetssätt hos oss. Vi har även internt varit innovativa genom att samverka över traditionella förvaltningsgränser i tävlingen. Det är inte bara mark och exploatering som jobbat med tävlingen.*

Innovativa lösningar på tävlingsuppgiften:

- *Mål och bedömningskriterier i tävlingsprogrammet kan kännas som flummiga, men vi har fått spännande förslag i tävlingen. Vi har uppnått kvaliteter som vi inte kunnat få på annat sätt. Så till exempel har ett nytt byggföretag etablerat sig i kommunen. Det är en vinst för kommunen som skapats genom tävlingen.*
- *Jag tycker att det vinnande förslaget var mer kreativt än övriga lösningar på tävlingsuppgiften. Dagvattenlösningen var innovativ. Vi hade nog inte varit lika kreativa själva inom kommunen.*
- *Vi tycker att ett av förslagen, som fokuserade på social hållbarhet i genomförandet, var innovativt. Byggherren lyfte fram människors behov av att komma in i arbetslivet som praktikanter i byggprocessen. Det stack ut. Solceller och gröna tak är däremot standard.*
- *Vi har fått många innovativa lösningar på tävlingsuppgiften från designteamen. Det ska bli superintressant att se hur långt idéerna följer med in i genomförandet. För oss är det ovanligt många bra förslag som vi kunnat tilldela mark i området.*
- *Jag tycker att många av förslagen varit innovativa, men det har gått över två år sedan vi gjorde tävlingen och utvecklingen går framåt. Men när jag ser tillbaka så innehöll flera förslag nya lösningar. En sådan ny lösning gick ut på att samordna bostäder, äldreboende, förskola och restaurang på en av tomterna.*

Informanter ger två bilder av tävlingen som innovation. På den ena sidan finns informanter som framhåller att kommunen är nybörjare på att arrangerade markanvisningstävlingar. Av detta skäl representerar tävlingen ett nytt arbetssätt i förvaltningen. Samtidigt är informanterna försiktiga med att se tävlingen som en innovation. Däremot har det varit roligt, nytt och lärorikt att arrangera och genomföra tävlingen. På den andra sidan finns informanter som lyfter fram att tävlingen bidrog till kreativitet och nytänkande inom förvaltningen. Personalen har arbetat

över traditionella förvaltningsgränser och fått nya kunskaper om marknadens sätt att svara på krav, mål, bedömningskriterier och inlämningskrav. Innovation är i dessa svar kopplat till lärande och förnyelse av förvaltningskulturen genom tävlingen.

Informanterna ser innovationer i designteamens förslag på lösningar av tävlingsuppgiften. Så till exempel innehåller tävlingen nya typer av kreativa lösningar på dagvattenhantering, energiförsörjning via solceller och miljövänliga materiel. Exempel på rumsligt och organisatoriskt nytänkande som informanter tar upp är ett förslag som samordnar förskola, äldreboende och restaurang till ömsesidig nytta inom samma kvarter. En byggherre vill bidra till social hållbarhet i tävlingsförslaget genom att ge praktikanter möjlighet att medverka i produktionen. Ett tredje exempel på nytänkande är en byggherre som etablerat sig i kommunen till följd av tävlingsvinst.

Arkitekterna i designteman ser inte samma innovationer i tävlingen som arrangören (Rönn och Koch, 2022). För dem är kommunens interna innovationer osynliga. I stället är det tävlingens utsida som kommenteras i intervjuer, hur kommunens ambitioner kommuner till uttryck i tävlingsprogram och jurylåtanden. Arkitekterna efterfrågar en mycket tydligare beskrivning av innovationer i tävlingsprogram som på allvar söker nya kreativa lösningar på tävlingsuppgiften.

5. RESULTAT OCH DISKUSSION

Avslutningsvis diskuteras markanvisningstävlingarna i Kinna, Mellbystrand och Varberg i ett antal kritiska punkter. Hur kommuner använder tävlingen som verktyg för arkitektur, byggande och markanvisning är en nationell angelägenhet av allmänt intresse. På motsvarande sätt är planeringen och genomförandet av markanvisningstävlingar en form av kunskapsproduktion i arkitektur och byggande som speglar ett vidare intresse i samhället som sträcker sig bortom den arrangerande kommunen.

1. Tävlingen som kunskapsintresse

Tävlingar kan främja kunskapsutveckling både inom kommunen och de tävlande företagen, men också i samhällsbyggnadssektorn och samhället som helhet. Kunskapsförmedling och erfarenhetsutbyte i tävlingsprocesser kan stärkas genom transparens och kommunikation av resultat som tävlingsprogram, tävlingsförslag, juryutlåtanden och markanvisningsavtal. Dessutom behöver Boverkets insamling och redovisning av data om markanvisningar förtydligas. Behovet av kunskap om markanvisningstävlingen är ett allmänt kunskapsintresse i samhället som gör att det finns anledning att kritiskt granska Boverkets insamling och redovisning av data om markanvisningar. Här finns tre problem. Dels går det inte att utläsa om kommunerna arrangerar allmänna eller inbjudna tävlingar. Tävlingsformerna är osynliga. Dels kallar Boverket tävlingen för jämförelseförfarande till skillnad mot kommunerna som använder begreppet markanvisningstävling, vilket skapar oklarheter vid tolkningen av data.⁹ Dels saknas en klagörande definition av markanvisningstävlingen. Graden av gestaltande ambitioner hos arrangören är en avgörande skiljelinje. Markanvisningstävlingar kan med fördel avgränsas till tävlingar som har arkitekturritningar som inlämningskrav. En bättre insamling och redovisning av data om markanvisningar framstår utifrån denna studie som en nationell angelägenhet.

En brist i granskade markanvisningspolicyer är transparens och kunskapsförmedling i tävlingar. Kommunernas mark- och exploateringsenheter har en e-postlista med företag som visat intresse av att bygga i kommunen. Tävlingsprogrammen marknadsförs på kommunernas hemsidor. Det ligger i kommunens intresse som arrangör att informera marknaden och få tillgång till goda lösningar på tävlingsuppgiften. Behov att förmedla kunskap gäller inte bara tävlingsprogrammen, som marknadsförs mot byggherrar, utan i ännu högre grad tävlingsbidrag, juryns utlåtande och kvalitetssäkring av vinnande förslag via avtal med byggherren. Det är nyckeldokument som förmedlar kunskap om tävlingen som helhet.

2. Markanvisningspolicy som lokala spelregler

I markanvisningspolicyn hos Marks kommun, Laholm kommun och Varbergs kommun är tävlingen en oregrerad praktik. Så till exempel saknas hänvisningar till tävlingsformer – allmän eller inbjuden. Både tävlingen och direktanvisningen av kommunal mark till byggherrar ses som undantag som måste motiveras. Det är enbart policyn i Marks kommun som tar upp att tävlingar vid gestaltningskrav ska baseras på ett program som anger inriktning och bedömningskriterier. Om kommunernas markanvisningar ses som en fråga av allmänt intresse framträder ett påtagligt behov av en gemensam nationell standard för tävlingar. Tillgången till byggbar mark är en gemensam nyttighet av strategisk betydelse för bostadsförsörjningen i kommunernas policy. Enheten för mark och exploatering har fått i uppdrag av politiken att anvisa mark till byggherrar. Samverkan i tävlingar mellan mark, exploatering, arkitektur och planeringen framträder som en fråga för förvaltningen. Deras professionalitet visar sig i sättet som tävlingen planeras och genomförs. Alternativet till den allmänna tävlingen där alla byggherrar har chans att vinna mark är den inbjudna tävlingen med prekvalificerade deltagare. Valet av tävlingsform är ett strategiskt övervägande som inte regleras på ett genomtänkt sätt i kommunernas markanvisningspolicy.

Nyckeldokumentet i en markanvisningstävling är tävlingsprogrammet, tävlingsförslagen, juryutlåtandet och kommunens avtal med byggherren som visar hur vinnande kvaliteter i förslagen tas om hand i markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Kommunen har som arrangör möjlighet att öppet redovisa nyckeldokument på samlat sätt i ett sökbart tävlingsarkiv. Det skulle effektivisera erfarenhetsutbytet i kommuner, skapa nya lärprocesser och förmedla kunskap till tävlande företag i konsult-, bygg- och fastighetssektorn. Arkivet skulle på ett bättre sätt synliggöra framgångsfaktorer och hinder i markanvisningstävlingen som verktyg för ett hållbart samhällsbyggande.

3. Tävlingen som kommunal affärsmodell i policy och praxis

Markvisningstävlingen ingår i kommunernas affärsmodell för hur byggbar mark anvisas till byggherrar. Teece (2009) påpekar att affärsmodellen både kan vara inbäddad i organisationer och tydligt redovisad som separata styrdokument. Dessa två aspekter på affärsmodellen kommer till uttryck i kommunerna som policy och praxis. Kommunernas affärsmodell inbegriper frågor om hur markanvisningstävlingen regleras, hur mål, krav och bedömningskriterier formuleras i tävlingsprogram, hur tävlingen skapar värden för medborgare, boende och företag, hur kvaliteter premieras vid val av vinnare, hur priset på mark regleras, hur tävlingsförslag ersätts och hur vinnande bidrag till tävlingen ska kvalitetssäkras.

Markanvisningspolicyn som affärsmodell för anvisning av mark i Marks kommun, Laholms kommun och Varbergs kommun innehåller följande principer och valmöjligheter:

- Anvisad mark ska vara byggklar.
- Mark kan antingen anvisas till byggherren i anslutning till att en detaljplan tas fram eller genomföras på redan planlagd mark.
- Mark får direktanvisas till en byggherre utan konkurrens vid särskilda skäl.^{10 11}
- Mark kan anvisas genom anbudsförfarande när priset är avgörande för tilldelningen.
- Mark kan anvisas byggherrar genom tävling när gestaltningen av området är betydelsefull.
- Mark kan prissättas genom konkurrerande anbud eller genom extern värdering.
- Mark och exploateringsavdelningen har i uppdrag att handlägga markanvisningar och ta fram beslutsunderlag till avtal med byggherren.
- Beslut om markanvisning fattas av berörd nämnd/fullmäktige/styrelse
- Arrangören ersätter inte byggherren för inlämning av godkända tävlingsförslag utan vinsten ligger i anvisning av mark till bedömt marknadsvärde.
- Införande och förnyelse av markanvisningspolicy beslutas av kommunensfullmäktige.

Kommunernas policy för markanvisningar och förvaltningarnas tävlingspraxis påverkar företagens affärsmodell och deras möjlighet till ett systematiskt arbete i tävlingar (Rönn & Koch 2022). Tävlingsdeltagande sker utifrån budgeterade aktiviteter i företagen. Förslagen är kommersiella tillgångar som designteam ger till kommunen som arrangör. Byggherren bakom vinnande förslag får sedan köpa en byggklar tomt till marknadspris.

I markanvisningstävlingen är det kommunen som i rollen av arrangör tar initiativ och söker lösningar på en tävlingsuppgift. Enligt informanterna är det politiken som efterfrågar tävlingen. Den väcker uppmärksamhet, debatt och intresse i lokalpressen. Tävlingen är möte mellan arkitektur, byggande, politik och förvaltning. Tävlingen som kommunal affärsmodell visar sig i praxis som tävlingsprogram, utvärdering av tävlingsförslag och val av vinnare. Gestaltning, hållbarhet och anvisning av mark bildar en affärsmodell som inbegriper en serie strategiska överväganden från programmering till genomförande:

- **Tävlingsform;** ska tävlingen vara öppen för alla byggherrar eller genomföras som en inbjuden tävling för ett begränsat urval av designteam?
- **Pris och kvalitet;** ska tävlingsprogrammet redovisa ett fast pris på marknaden som får deltagarna att konkurrera med kvalitet eller ska anbud på marken ingå i bedömningen?
- **Ersättning för tävlingsbidrag;** ska kommunen ersätta byggherren för godkänt bidrag eller ska finansiering av tävlingsbidrag enbart vara en fråga för tävlande team?
- **Prekvalificering;** ska kommunen styra valet av designteam och deras professionella meriter med hänsyn till tävlingsuppgiften?
- **Jury;** ska externa experter och företrädare för politiken ingå i juryn?
- **Utvärderingsmetodik;** i vilken grad bör tävlingsförslag rangordnas, jämföras och vinnare utses genom poängsättning, arkitekturkritik och helhetsbedömningar?

- **Arrangörens organisation;** hur ska avdelningar för mark och exploatering respektive arkitektur och planering samverka i tävlingsprocesser?
- **Tävlingsprogrammet;** hur ska målen för gestaltning och hållbarhet definieras, beskrivas och bedömas i tävlingar?
- **Inlämningskrav;** vilken typ av ritningar, beskrivning, modeller och illustrationer behöver juryn ha tillgång för att kunna göra en kvalificerad bedömning av tävlingsbidragen?
- **Genomförande av tävlingsförslag;** hur ska byggherrens förmåga att genomföra vinnande bidrag redovisas, kontrolleras och samordnas med krav på anonymitet?
- **Kvalitetssäkring;** hur ska kvaliteter i vinnande tävlingsförslag överföras till markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal?
- **Kunskapspridning och arkivering;** hur ska tävlingsförslagen visas för medborgare och göras till tillgängliga ömsesidig nytta för kommuner och företag i konsult-, bygg och fastighetssektorn?

Avslutningsvis noteras att tävlingarna i Kinna, Mellbystrand och Varberg har gestaltning och hållbarhet som övergripande inriktning. Kopplingen till återbruk och återanvändning behöver utvecklas. Det är framför allt tävlingen i Västerport som har uttalade ambitioner att bidra till cirkulära processer i arkitektur, byggande och förvaltning. Enligt Plan- och bygglagen, 9 kap § 10 behövs tillstånd från kommunen vid rivning av byggnader i detaljplanelagt område och mark om omfattas av områdesbestämmelser. Ett sätt för kommunen att bidra till återbruk är att länka rivning av byggnader till lokala centrum för återbruk och cirkulärt byggande¹². Boverket hänvisar på sin hemsida till både Naturvårdsverkets *Vägledning för bygg- och rivningsavfall* och byggföretagens *Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning*.¹³

Referenser

Attoe, W. (1978), *Architecture and Critical imagination*. Ney York; John Wiley & Sons.

Andersson, J.E. och Rönn, M. (2012). *Entreprenadtävling i Karlskrona, en utvärdering av prekvalificeringen*. Stockholm: TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2012:2 ISSN 1402-7453.

Brummett, B. (2019). *Techniques of Close Reading*. Thousand Oaks: SAGE Publications inc.

Ceasar, C., Karlbro, T., Lind, H. (2013). *Bäste herren på täppan? En ESP-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*. Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2013:1. Stockholm: Regeringskansliet.

Hansson, B. (1988). *Förenklat byggande inom kv Sjövik, Norra Gullviksborg i Malmö, utvärdering 11*. Fastighetskontoret, Malmö.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383.

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling, SFS 2022:1138.

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

Lunander, A, och Andersson, A. (2004). *Metoder vid utvärdering av pris och kvalitet i offentlig upphandling. En inventering och analys av utvärderingsmodeller inom offentlig upphandling*, Konkurrensverkets rapport 2004:1.

Plan- och bygglag, SFS: 2010:900.

Regeringen (2014). *En enklare planprocess*. Regeringens proposition 2013/14: 126.

Rönn, M. (2012). *Prekvalificering – arkitektävling vs markanvisningstävling*. TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2012:3, KTH/Arkitektur.

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

Svensson, C. (2009). Speaking of Architecture. A study of the jury 's assessment in an invited competition, *Nordic Journal of Architectural Research*, No 1-2.

Teece, D. J. (2012), Business Models, Business Strategy and Innovation, *Long Range Planning*, No 45.

The Oslo Manual. GUIDELINES FOR COLLECTING AND INTERPRETING INNOVATION DATA. OECD & Eurostat, Fourth Edition. Paris/Luxembourg <http://www.stats.gov.cn/english/pdf/202010/P020201012342666850167.pdf>

Östman, L., 2014. An explorative study on municipal developer competitions in Helsinki. *FORMakademisk*, No 1.

Kommunala handlingar: Marks kommun

Markanvisningsavtal 2021-02-22, KS 2020-570 253.

Markanvisningsavtal 2021-02-22, KS 2020-571 253.

Markanvisningsavtal 2021-02-22, KS 2020-572 253.

Riktlinjer för försäljning av kommunens mark (2015). Kommunala författningssamling, Marks kommun, KF 2015-01-26.

Riktlinjer för försäljning av kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal. (2019). Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun 2019-13-25.

Markanvisningstävling, Kvarteret Förskolan – Kinna Centrum. (2020). Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun, 2020-04-14.

Utlåtande markanvisningstävling Folkskolan. (2029). Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun.

Kommunala handlingar: Laholms kommun

Beslutsmotiveringar (2020). Laholms kommun.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning. Riktlinjer för bostadsbyggande 2015-2030. (2015). Laholms kommun, Kommunfullmäktige 2015-01-27.

Gestaltningssprogram Mellbystrand centrum. (2020). Laholms kommun.

Laholms kommuns riktlinjer för markanvisning och exploatering. (2018). Laholms kommun.

Markanvisningsavtal (ej daterat). För del av fastigheterna Åmot 1:100, 1:110, 1:102&1:97 i Laholms kommun.

Markanvisningstävling. Inbjudan till markanvisningstävling för Mellbystrands centrum. (2020). Laholms kommun.

Juryutlåtande – Markanvisningstävling för Mellbystrands centrum. (2021). Laholms kommun.

Kommunala handlingar: Varbergs kommun

Gestaltad livsmiljö. Gestaltningssprogram för Västerport. Kapitel A-C. (2020). Varbergs kommun 2020-10-22. Förhandhandskopia.

Hållbarhetsprogram Västerport. (2016). Varbergs kommun 2016-07-01.

Inriktning för stadsutvecklingsprojekt. (2016). Varbergs kommun. Kommunfullmäktige 2016-03-15.

Juryns förslag på tilldelning. (2019). Varbergs kommun 2019-08-15.

Juryns utlåtande över tävlingsförslagen. (2019). Varbergs kommun 2019-08-15.

Markanvisningsavtal 2021-03-12. KS 2019/0530

Markanvisningsavtal 2021-03-15. KS 2019/0533

Markanvisningsplan för bostäder 2019-2023. (2018). Varbergs kommun.

Riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark. (2021). Varbergs kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Kommunfullmäktige 2021-12-15.

Markanvisningstävling Västerport etapp 1. Den nya stadsdelen vid havet. (2019) Varbergs kommun. Tävlingsprogram för kvalificerade deltagare 2019-04-01.

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

² Arrangörer av dessa tävlingar var Essunga kommun, Falkenbergs kommun, Halmstads kommun, Härryda kommun, Kungsbacka kommun, Kungälv kommun, Laholms kommun, Lilla Edets kommun, Marks kommun och Varbergs kommun.

³ Se Riktlinjer för kommunal mark, markvisning och exploateringsavtal, Marks kommun, s. 5. Taxa tillämpas vid pr

⁴ Se <https://www.mark.se/bygga-och-bo/tomter-och-bostader/vinnande-bidragen-kv-folkskolan/>

⁵ Se https://www.laholm.se/bo_miljo_trafik/planer-och-utredningar/program-och-utredningar/arkitekturprogram-gallande-byggnadsvard-kusten-och-landsbygden1/

⁶ Dessa två underrubriker är hänvisning i programmet och står inte i cirkeldiagrammet.

⁷ Se: <https://www.domstol.se/nyheter/2022/05/upphavd-detaljplan-for-vasterport-i-varberg/>

⁸ För information om EUROPAN-tävlingar se: <https://www.european-europe.eu/en/>

⁹ Se: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/mark/>

¹⁰ *Markanvisningsplan för bostäder 2019-2023* anger Varbergs kommun att direktanvisning enbart får förekomma om byggherren ska uppföra hyresrätter eller en speciellt efterfrågad alternativ boendeform. Också Marks kommun har begränsar direktanvisningar i sin policy från 2019. Mark kommun anger att direktanvisning får ske ”när en intressent har idéer som är nyskapande eller unika, när efterfrågan på marken är låg eller när byggherren vill bebygga på egen fastighet...” (*Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal*, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun, s. 7)

¹¹ *Laholms kommuns riktlinjer för markanvisning och exploatering* anger att direktanvisning och markanvisningstävling/anbud får användas tilldelning av mark till företag.

¹² Se <https://ccbuid.se/samverkan/lokala-kluster/>

¹³ Se <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/rivningsavfall/fragor-och-svar/>