

**”INSYVEN I MARK-
ANVISNINGSPROCESSEN ÄR
FORTFARANDE DÅLIG”**

JONAS HAMMARLUND,
STATSKONTORET



Emma Jonsteg: Markpolitiken ger kortsiktiga lösningar

”Kvalitet måste finnas

Marken är medborgarnas största och mest värdefulla tillgång. Och det är i markpolitiken vi sätter själva grundförutsättningarna för vårt samhälls- och bostadsbyggande. Då måste man tänka mer långsiktigt, anser Emma Jonsteg – arkitekten som tar plats i samhällsdebatten.

Efter att ha arbetat som arkitekt med eget företag i nio år bestämde sig Emma Jonsteg för att det var dags för nästa steg: ett arkitektkontor med ett annat förhållningssätt till yrkesrollen som innebär en chans att göra en insats för samhällsutvecklingen genom att skapa god arkitektur och stadsbyggnad. Resultatet blev byrån Utopia Arkitekter, där hon nu är vd sedan sex år.

– Vår idé var att skapa en idébaserad verksamhet där vi aktivt arbetar för att lyfta debatten om stadsbyggnads-, arkitektur- och hållbarhetsfrågorna i Sverige, säger Emma Jonsteg, som sedan dess har jobbat med att utmana och ifrågasätta yrkesrollen och de system och strukturer som arkitekter verkar inom. Under tiden har kvalitetsfrågan kommit att ta allt mer plats i debatten och Utopia får ofta komma till tals i olika frågor som rör stadsbyggnad.

Emma Jonsteg är särskilt intresserad av hur det ska skapas bättre förutsättningar för högre arkitektonisk kvalitet i stadsbyggandet. Och där är markpolitiken en av nyckelfrågorna. I dag tycker hon att kvalitetsfrågorna hamnar mycket i skymundan.

– Det oroar mig att politiker nu stirrar sig blinda på att bygga mycket, med ett så starkt fokus på att få in så mycket pengar som möjligt när man säljer sin mark samtidigt som de talar sig varma för att pressa produktionskostnaderna.

Med att det behövs ett större fokus på hög kvalitet menar hon inte spektakulära byggnader utan snarare ett gott hantverk kring väldigt basala aspekter, som exempelvis fingertoppskänsla i platsanpassningen, bra planlösningar, goda materialval, ekosystemtjänster och överlag »smarta lösningar«.

– I många projekt brister det på i princip alla dessa punkter och då har vi inte ens börjat diskutera estetiken.

Bakvänd process

Det finns alltså uppenbara problem i dagens markpolitik enligt Emma Jonsteg, som tycker att hela processen är bakvänd. Först säljer kommunen marken till högsta möjliga pris och sedan ska ett arkitektoniskt förslag tas fram där man kanske redan från början har svårt att få ekonomi i projektet.

– Jag upplever många gånger att byggherrarna verkligen vill skapa högkvalitativa och hållbara projekt. Det är inget fel på

deras ambition och vilja, men förutsättningarna och de ekonomiska incitamenten för att satsa på kvalitativa lösningar finns inte.

»Ställ högre krav«

Istället borde markanvisningsprocessen enligt henne utgå från en idé om vilka kvaliteter som behövs i staden, inte vilket pris en bit mark kan uppbringa. Markpriset bör sättas utifrån vad man från kommunens sida vill åstadkomma och med vilken kvalitet.

– Om vi vill skapa mesta möjliga värde och kvalitet för staden så är högre kravställning det enda riktiga. Stadsbyggnadskontoret bör givetvis vara den tydliga initiala kravställaren som i en tät dialog med byggherre och arkitekt tar fram de bästa tänkbara förslagen för platsen och kommunen.

Stockholms stad pratar mycket om att höja kvaliteten på det som byggs men har inte arkitektonisk kvalitet med som ett krav i markanvisningsprocessen. Emma Jonsteg menar att kommunens agerande är kortsiktigt och inte säkerställer att vi skapar ett långsiktigt beständigt värde.

– Högsta möjliga försäljningsintäkt ger pengar i kommunens ficka på kort sikt men långt ifrån den värdeutväxling som kan uppnås för marken på längre sikt. Att bygga något som tillför tydlig kvalitet för platsen ökar värdet i dag, men garanterar oss också kvaliteter som kan ge oss ett stort värde för staden även på lång sikt, avslutar Emma Jonsteg.

” Det oroar mig att politiker nu stirrar sig blinda på att bygga mycket med ett så starkt fokus på att få in så mycket pengar som möjligt när man säljer sin mark.



KORT OM EMMA JONSTEG

Titel: Arkitekt

Karriär: Är utbildad arkitekt och samhällsplanerare. Jobbat inom kommunal verksamhet i Göteborg och Mölndal. Startade eget 1999. Är sedan 2008 vd på Utopia Arkitekter som hon startade tillsammans med Mattias Litström.

Bor: Vasastan.

Intressen: Sport, att titta på och utöva.

Hur håller du dig i form? Sömnbrist och fyra barn.

Favoritbyggnad: Stadshuset är en personlig favorit.

Favoritarkitekt: Mattias Litström

Byggnad i Sverige som aldrig borde ha byggts: »All motorvägsspagetti genom våra städer«.

Dold talang: Var framgångsrik i landslaget i Ultimate Frisbee som ung. Har ett flertal medaljer från VM, EM och SM.

med på kravlistan”



FOTO: PER MIKELSSON

► Markanvisningsprocessen borde utgå från vilka kvaliteter som behövs i staden, inte vilket maxpris som går att få ut, tycker Emma Jonsteg.

Erfarna byggherrar nöjdast

Allra viktigast är att en markanvisning leder till bebyggelse, nästan oavsett hur den ser ut. Det tycker Carl Caesar, doktorand i fastighetsvetenskap och en av författarna som ligger bakom rapporten »Bäste herren på täppan?: en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar«.

Vad är syftet med rapporten?

– Kortfattat skulle jag säga att rapportens viktigaste syften är att lyfta fram betydelsen av det kommunala markägandet för bostadsbyggande, klargöra hur det

går till när marken övergår till en byggherre samt lämna förslag på hur detta förfarande kan göras bättre.

Hur nöjda är byggherrarna med dagens system för markanvisning?

– Min bild är att synen på systemet överlag är väldigt splittrad och starkt förknippad med främst byggherrens storlek, erfarenhet och vilka kommuner den är verksam i. De med mer erfarenhet och de som tilldelats

markanvisning tycks, helt naturligt, vara mer nöjda än de mindre erfarna och de som inte tilldelats någon. De flesta verkar dock anse att det är relativt oklart vad som gäller för att tilldelas en markanvisning inom en viss kommun eller i en viss situation.

Vad tycker du om markanvisnings-systemet i Stockholm?

– Överlag välfungerande. Känns dock som visst resursslöseri med ett system

som delvis bygger på en »stockholmsmodell« där byggherrar, ibland flera stycken, utformar kostsamma förslag även för områden där kommunen redan vet att bebyggelse inte är aktuell inom en överskådlig framtid. Dessa borde kunna pekas ut tydligare.

– Sedan tycker jag att det är viktigt att komma ihåg att den del av marken som stockholmsmodellen tar sikte på inte innefattar större utbyggnadsområden. Snarare siktar modellen, som jag tolkar den, på att få förslag på intressant och lämplig »bonusbebyggelse« där byggherren snarare än kommunen blir den ledande parten.

► Carl Caesar, en av författarna till rapporten »Bäste herren på täppan«.



FOTO: PICTURE PEOPLE

► VD HAR ORDET

Vem ligger på marken?

Ja, inte bokstavligen naturligtvis. Men är det verkligen så att byggföretagen av olika skäl avvaktar med att utnyttja mark som är planlagd och byggklar?

Säkerligen kan det finnas många olika skäl till att man vill avvakta med en byggstart, ett exempel är om ett projekt inte har attraherat det antal kunder som krävs för att säkra finansieringen för att komma igång. Tyvärr framförs i debatten att den främsta anledningen till att projekten inte startas är just att företagen skulle ligga på marken och invänta de rätta marknadsförutsättningarna. Det skulle vara som att köpa in dyrbart materialet till en bilmodell och lägga det i lagret tills vidare – en strategi som säkerligen inte skulle godtas av företagets ägare.

I en utredning som gjordes i höstas av Stockholms stads exploateringskontor konstaterades att huvuddelen av projekt som markanvisats under perioden 2007–2012 inte varit möjliga att byggstarta. Av totalt 21 656 lägenheter som markanvisats under den aktuella perioden hade det vid tiden för utredningen, hösten 2013, bara varit möjligt att starta 2 458 bostäder. För övriga 17 097 har inte detaljplan funnits framme och de resterande 2 101 bostäderna hade utgått av olika orsaker.

Dessa siffror visar att det helt klart tar alltför lång tid från marktilldelning till byggstart. Kommunerna behöver föra en markpolitik som leder till ett faktiskt bostadsbyggande!

Elisabeth Martin
Verkställande direktör

Hallå där...

Jonas Hammarlund, Statskontoret, projektledare för utredningen »Mark, bostadsbyggande och konkurrens – en granskning av den kommunala markanvisningsprocessen«.



FOTO: STATSKONTORET

Hur påverkar markanvisningarna bostadsbyggandet?

– Kommunerna har en avgörande roll för konkurrensituationen på den lokala marknaden, utifrån hur de använder sig av markverket och planmonopolet.

Mark, och särskilt kommunal mark, är centralt för möjligheterna för byggherrar att bygga och etablera sig på marknaden. Det gäller särskilt mindre och oetablerade aktörer utan eget markinnehav. I dag är det särskilt tydligt, då många stadsutvecklingsprojekt i kommuner med ett högt bostadsbyggande sker på kommunal mark.

I utredningen tittade ni extra på sex kommuner varav Stockholm var en. Vad fick ni fram gällande Stockholms stad?

– Det som är bra i Stockholm är öppenheten och lyhörheten för byggherrars idéer. Problematiskt är att direktanvisningar är det dominerande anvisningsförfarandet samtidigt som motiven till val av byggherre inte redovisas särskilt uttömmande. I Stockholm kan öppenheten

för byggherrarnas idéer absolut vara en anledning till att det finns ett större antal aktörer på marknaden i dag än för tio år sedan. Samtidigt så är insynen i markanvisningsprocessen fortfarande dålig vilket försvårar för byggherrar som vill lära sig kommunen genom att förstå hur kriterierna för val av byggherre överensstämmer med markpolicyn.

För- och nackdelar med markanvisningsförfarandet i Stockholm?

– Den uttalade ambitionen att vara öppen för byggherrarnas idéer skapar också förväntningar. Det uppstår missnöje då det inte är tydligt och transparent kring vilka kriterier som gäller och hur olika förslag värderas, vilket är helt nödvändigt, särskilt när direktanvisningar tillämpas i så hög utsträckning. Det läggs också väldigt mycket makt på enskilda tjänstemän. Organisationen måste använda de kriterier som gäller och redovisa tydliga motiv till val av metod och byggherre.

Vad tror du kommer att hända framöver?

– Det är bra om vikten av en uttalad och förankrad markanvisningspolicy förtydligas. Sedan är det kommunerna själva som genom sitt praktiska handlande kommer att avgöra hur markinstrumenten kan påverka marknaden mot en ökad konkurrens. Många kommuner använder markinstrumentet mer aktivt och har utvecklat sina arbetssätt. Det finns ett intresse för det i dag.

