

Markanvisningar som verktyg för att stimulera cirkulärhet och delningsekonomi

Fredric Andersson



LUNDS
UNIVERSITET

Copyright © Fredric Andersson

Institutionen för bygg- och miljöteknologi
Byggproduktion, Lunds tekniska högskola, Lund

ISRN LUTVDG/TVBP-22/5664-SE/

Lunds tekniska högskola
Institutionen för bygg- och miljöteknologi
Byggproduktion
Box 118
SE-221 00 LUND

Lund University
Lund 2022

Abstract

The study aims to investigate how land allocations can be used as a tool to stimulate the presence of circular economy and sharing economy in new buildings. The purpose of circular economy is to minimize the extraction of new resources, by retaining, reusing and recycling products and materials as much as possible. In circular economy, the concept of sharing economy also occurs, which aims to create a more efficient capacity utilization through the sharing of underutilized resources. Circular economy has been pointed out as an area that should be prioritized in the future, in order for Sweden to be able to achieve the global goals for sustainable development in Agenda 2030. By working with circular economy in the development of new buildings, a more sustainable society can be created. One way to stimulate the presence of circular economy can be through land allocations, which is a tool used to transfer or let an area of municipal land for construction of buildings. In the case of land allocations, municipalities can set conditions that control what is built by applying different selection criteria. However, there are several laws and regulations that the municipalities need to comply with, including the Planning and Building Act, which contains a prohibition on imposing special requirements on the technical properties of buildings. To achieve the purpose of the study, the report intends to answer how circularity and sharing economy have occurred in previously land-allocated projects with a sustainability character, and how the municipalities' selection criteria have been formulated in these land allocations. The study also intends to answer the opportunities and obstacles that exist, regarding working with circular economy and sharing economy in land allocations.

The study has been carried out as a qualitative case study, where six land allocations from three different municipalities have been studied. The municipalities are Malmö, Lund and Helsingborg. A literature review has also been undertaken within the study, to create a theoretical framework and compile the current state of knowledge and the existing research within the field. The methods used for the case study are document analysis of land allocation prospectuses and the real estate developers' project proposals, as well as interviews with municipal representatives for each land allocation.

The results of the study show that there are good opportunities to work with circular economy and sharing economy in land allocations, as several different commitments with high ambitions in circular economy and sharing economy can be identified in the investigated projects. In the land allocations, however, the municipalities have used selection criteria regarding sustainability and innovation that have been formulated relatively unspecified, in order to allow the real estate developers to propose their own commitments within sustainability. The municipalities describe their ambitions and goals with the development in the land allocation prospectus, and then let the real estate developers explain in their proposals how they intend to fulfil the municipality's visions. As the real estate developers in the study show a positive willingness to work with commitments within circular economy and sharing economy, the conclusion is that there is room to use selection criteria that are more specified within circular economy and sharing economy. An example of such a selection criterion is the degree of utilization of space, in order to stimulate the existence of shared premises.

Sammanfattning

Studien syftar till att undersöka hur markanvisningar kan användas som ett verktyg för att stimulera förekomsten av cirkuläritet och delningsekonomi vid ny bebyggelse. Syftet med cirkulär ekonomi är att minimera utvinningen av nya resurser, genom att produkter och material behålls, återanvänds och återvinns i så stor utsträckning som möjligt. Inom cirkulär ekonomi förekommer även begreppet delningsekonomi, som syftar till att skapa ett effektivare kapacitetsutnyttjande genom delning av underutnyttjade resurser. Cirkulär ekonomi har pekats ut som ett område som bör prioriteras framöver, för att Sverige ska kunna uppnå de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Genom att arbeta med cirkulär ekonomi vid utveckling av ny bebyggelse, kan ett mer hållbart samhälle skapas. Ett sätt att stimulera arbetet med cirkulär ekonomi kan vara genom markanvisningar, vilket är ett verktyg som används för att överlåta eller upplåta kommunalt ägd mark till fastighetsutvecklare som ska genomföra bostadsbebyggelse eller annan exploatering. Vid markanvisningar har kommuner god möjlighet att styra vem som ska få genomföra byggnationen samt påverka hur och på vilket sätt byggnationen ska utföras, genom att tillämpa olika urvalskriterier. Det finns dock ett antal lagar och regler som kommunen behöver förhålla sig till, bland annat plan- och bygglagen som innehåller ett förbud mot att ställa särkrav på byggnaders tekniska egenskaper. För att uppnå studiens syfte avser rapporten att besvara på vilka sätt cirkuläritet och delningsekonomi förekommit i tidigare markanvisade projekt med hållbarhetsprägel, samt hur kommunens urvalskriterier formulerats i dessa markanvisningar. Studien avser även att besvara vilka möjligheter samt hinder som finns gällande att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid markanvisningar.

Studien har genomförts som en kvalitativ fallstudie, där sex stycken markanvisningar från tre olika kommuner har studerats. Kommunerna är Malmö, Lund och Helsingborg. I studien har även en litteraturgenomgång gjorts, för att skapa ett teoretiskt ramverk samt sammanställa det aktuella kunskapsläget och den befintliga forskningen inom ämnet. De datametoder som användes för fallstudien var dokumentanalys av markanvisningsprospekt och projektförslag, samt intervjuer med kommunala representanter för respektive markanvisning.

Resultatet av studien visar att det finns goda möjligheter att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid markanvisningar, eftersom det förekommer flera olika åtaganden med hög ambitionsnivå inom cirkulär ekonomi och delningsekonomi i de projekt som tilldelats genom markanvisning. I de studerade markanvisningarna har kommunerna gärna använt urvalskriterier inriktade mot hållbarhet och innovation, som dock formulerats relativt ospecificerat för att låta fastighetsutvecklarna föreslå egna hållbarhetsåtaganden. Studien visar att kommunerna ofta beskriver sina ambitioner och mål gällande hållbarhet i markanvisningsprospekten, och låter sedan fastighetsutvecklarna i sina förslag redogöra för hur de avser att uppfylla kommunens visioner. Eftersom fastighetsutvecklarna i studien uppvisar en positiv egen vilja till att arbeta med cirkulära och delningsekonomiska åtaganden, bedöms det finnas utrymme att använda urvalskriterier som är mer specificerade mot cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Ett exempel på ett sådant urvalskriterium är nyttjandegrad av yta, för att stimulera förekomsten av delade lokalytor.

Förord

Detta examensarbete genomfördes under vårterminen 2022 som avslutande del av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds tekniska högskola. Examensarbetet har utförts vid institutionen för bygg- och miljöteknologi, avdelningen för byggproduktion, och omfattar 30 högskolepoäng.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Stefan Olander och min biträdande handledare Rebecka Lundgren vid Lunds tekniska högskola, för allt stöd och alla goda idéer under arbetets gång. Även ett stort tack till de representanter från Malmö stad, Lunds kommun och Helsingborgs stad som ställt upp på intervjuer. Ert deltagande har varit till stor nytta för studien. Jag vill även tacka alla som bidragit med värdefulla uppslag och kommentarer till arbetet.

Arbetet markerar också slutet på fem års studier i Lund, vilket har varit en otroligt rolig och givande tid. Ett särskilt tack till min familj, min flickvän Agnes och de kursare som stöttat och peppat mig under både examensarbetet och den övriga studietiden. Även ett stort tack till Östgöta Nation, för allt roligt vid sidan av studierna. Det ska bli spännande att se vad framtiden har att erbjuda, men Lund kommer alltid ha en särskild plats i mitt hjärta!

Lund den 24 maj 2022



Fredric Andersson

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	9
1.1	Syfte.....	11
1.2	Frågeställningar.....	11
1.3	Avgränsningar.....	11
1.4	Disposition.....	12
2	TEORETISKT RAMVERK	13
2.1	Markexploatering.....	13
2.1.1	Exploaterings- och planprocessen.....	13
2.1.2	Markanvisningsprocessen	13
2.1.3	Lagstiftning berörande markanvisningar	15
2.2	Cirkuläritet och delningsekonomi	17
2.2.1	Cirkulär ekonomi	17
2.2.2	Delningsekonomi.....	19
3	METOD	25
3.1	Litteraturgenomgång	25
3.2	Fallstudie	25
3.2.1	Fallstudien som metod.....	25
3.2.2	Urval till fallstudien	26
3.2.3	Fallstudiens genomförande.....	27
3.3	Studiens validitet, reliabilitet och etik	29
4	RESULTAT	31
4.1	Malmö	31
4.1.1	Kvarteret Härbärgen i Hyllie.....	31
4.1.2	Sege Park	36
4.2	Lund.....	39
4.2.1	Kvarteret Gryningen i Brunshög.....	40
4.2.2	Parkkvarteren i Brunshög.....	44
4.3	Helsingborg.....	47
4.3.1	Oceanhamnen etapp 2	47
4.3.2	Oceanön	50
4.4	Sammanfattning av resultat	53
4.4.1	Sammanställning av respektive markanvisning	53
4.4.2	Urvalskriterier.....	55
4.4.3	Cirkulär ekonomi	55
4.4.4	Delningsekonomi.....	57

5	ANALYS	59
5.1	Urvalskriterier.....	59
5.1.1	Typer av urvalskriterier	59
5.1.2	Urvalskriteriernas innebörd	60
5.1.3	Urvalskriteriernas syften och metoder för utvärdering.....	61
5.1.4	Problematik med urvalskriterierna	63
5.1.5	Varför förekom vissa urvalskriterier mer frekvent?.....	65
5.2	Cirkulär ekonomi	67
5.2.1	Kategorisering av cirkulära åtaganden.....	67
5.2.2	Effekter ur ett hållbarhetsperspektiv	69
5.3	Delningsekonomi.....	72
5.3.1	Effekter ur ett hållbarhetsperspektiv	73
6	SLUTSATS	79
6.1	Slutsatser från studien	79
6.2	Vidare studier	81
7	REFERENSER	83
8	BILAGOR	91
8.1	Bilaga 1 – Intervjufrågor fallstudie	91

1 Inledning

Dagens samhälle präglas av en ökad efterfrågan på hållbarhet – både miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Ett tydligt exempel är Agenda 2030, vilket är ett program framtaget av Förenta nationernas (FN) medlemsländer för att främja hållbar utveckling (Globala målen, 2022). Agenda 2030 antogs av FN:s medlemsländer år 2015 och innehåller 17 olika mål för en global hållbar utveckling. Målen innefattar såväl miljömässiga som sociala och ekonomiska aspekter av hållbarhet. Sverige har varit medlem i FN sedan år 1946, och bidrog därmed till framtagandet av Agenda 2030 (Regeringskansliet, 2021). Gällande de globala målen ligger Sverige i framkant enligt de mätningar som utförts sedan målen antogs, men det finns fortfarande flera områden där förbättringar måste ske (Globala målen, 2022). I Agenda 2030-delegationens rapport (2017) pekas bland annat hållbar stadsutveckling och cirkulär ekonomi ut som två områden som bör prioriteras framöver. Cirkulär ekonomi har som syfte att minimera utvinningen av nya resurser, genom att produkter och material behålls, återanvänds och återvinns i så stor utsträckning som möjligt (Naturskyddsföreningen, 2022). Inom cirkulär ekonomi förekommer även begreppet delningsekonomi, som syftar till att skapa ett effektivare kapacitetsutnyttjande genom delning av underutnyttjade resurser (Nationalencyklopedin, 2022a).

Enligt en nyligen publicerad rapport har Sverige den fjärde största resursutvinningen i världen per capita, och är enbart 3,4 procent cirkulärt vilket kan jämföras med genomsnittet på 8,6 procent (Conde, et al., 2022). Det innebär att det i Sverige finns ett cirkuläritetsgap på 96,6 procent. Gapet består dock inte enbart av resurser som kommer att gå till spillo. Ungefär 20 procent utgörs av icke-cirkulära flöden, medan cirka 40 procent är material som finns upplagrat i byggnader och infrastruktur och cirka 36 procent utgörs av biomassa med potential att ingå i cirkulära flöden (Conde, et al., 2022). Conde et al. (2022) pekar på att det framför allt kommer vara viktigt att minska den del som utgörs av icke-cirkulära flöden, samtidigt som cirkuläriteten behöver öka till följd av att alltmer material upplagras i samhället på grund av bland annat befolkningstillväxt.

Inom bygg- och fastighetssektorn nyttjas en stor mängd resurser, i form av exempelvis mark, byggnadsmaterial och energi. Att bebygga och förvalta fastigheter innebär också en stark negativ klimat- och miljöpåverkan, genom utsläpp av bland annat växthusgaser, användning av energi och produktion av avfall. År 2019 svarade bygg- och fastighetssektorn för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, 34 procent av Sveriges totala energianvändning, samt 35 procent av allt genererat avfall i Sverige (Boverket, 2021d). Då Sveriges befolkning beräknas öka med cirka en miljon fram till år 2040 (SCB, 2021), kommer en omfattande nybyggnation att behöva ske under de kommande åren. Det är därför viktigt att den nya byggnationen sker på ett hållbart sätt, för att minska bygg- och fastighetssektorns bidrag till den negativa klimat- och miljöpåverkan.

De krav som ställs vid nybyggnation finns reglerat i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) och i Boverkets föreskrifter (Boverket, 2018b). I plan- och bygglagen (PBL) regleras även kommunens roll i planerings- och

byggnationsprocessen. I 1 kap. 2 § PBL (SFS 2010:900) stadgas att det är kommunen som ansvarar för att bestämma och planlägga vad mark- och vattenområden ska användas till. Bestämmelsen ger således kommunen en stark ställning gällande var exploatering ska ske, men även hur byggnationen ska utformas. När det bestämts att byggnation ska ske på en viss plats, kan antingen fastighetsutvecklaren eller kommunen vara markägare. Om fastighetsutvecklaren redan är markägare upprättas ofta ett exploateringsavtal enligt 1 kap. 4 § PBL (SFS 2010:900), vars främsta syfte är att reglera åtaganden gällande utbyggnad av gator och allmän plats. Eftersom fastighetsutvecklaren redan är markägare har kommunen begränsade möjligheter att ställa några mer långtgående krav på fastighetsutvecklarens projekt, gällande exempelvis energianvändning (Boverket, 2015). Fastighetsutvecklaren behöver därmed enbart förhålla sig till kraven i Boverkets föreskrifter (BBR).

Om kommunen i stället är markägare ska marken överlåtas eller upplåtas till fastighetsutvecklaren, såvida det inte är kommunen som själv ska bebygga marken. Det görs genom en inledande markanvisning, som är första steget i en marköverlåtelse eller upplåtelse av kommunalt ägd mark till en fastighetsutvecklare. Fastighetsutvecklaren får genom markanvisningen ensamrätt att under en viss tid och på givna villkor förhandla med kommunen om förutsättningarna för att genomföra bebyggelsen. Markanvisningar definieras i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Genom markanvisningar har kommunen god möjlighet att styra vem som ska få genomföra byggnation på mark som är kommunalt ägd, samt i hög grad även påverka hur och på vilket sätt byggnationen ska utföras. Eftersom ett markanvisningsavtal är ett led i en fastighetstransaktion, kan kommunen ställa förhållandevis långt gående krav för att köparen ska få förvärva marken (Vesterlins, 2022). Kommunen behöver dock förhålla sig till de regler som finns i exempelvis kommunallagen, avtalslagen och jordabalken (Boverket, 2015).

Vidare finns också vissa begränsningar i PBL. En kommun får exempelvis inte ställa högre krav på byggnaders tekniska egenskaper än vad som anges i BBR, vilket innebär ett förbud mot kommunala särkrav (Boverket, 2018a). I lagtexten framgår det av 8 kap. 4 a § PBL. Syftet med förbudet är att de tekniska kraven, exempelvis gällande energianvändning, ska vara lika i hela landet (Boverket, 2018a). För kommunerna anses förbudet vara en förlust av ett viktigt verktyg, som kunnat användas för att styra utvecklingen mot ett mer hållbart byggande (Brandt, 2017). Studier av Jansson och Runesson (2019) har dock visat att det finns sätt för kommuner att få fastighetsutvecklare att sträva efter en högre nivå än kraven i BBR, exempelvis genom att använda hållbarhetsambitioner som urvalskriterier i stället för skarpa krav. Det saknas dock rättspraxis på området, vilket gör att det finns en viss osäkerhet gällande hur kommuner ska förhålla sig till förbudet mot särkrav (Jansson & Runesson, 2019).

Då cirkuläritet är ett av de områden som behöver prioriteras för att Sverige ska uppnå de globala målen i Agenda 2030, syftar studien till att undersöka hur det kan förenas med markanvisningsprocessen. Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet är ett aktuellt område som det arbetas aktivt med för att inkorporera i byggnationsprocessen, genom initiativ som exempelvis LFM30 i Malmö. LFM30 är en sammanslutning av olika aktörer inom bygg- och

anläggningssektorn i Malmö, där ett antal arbetsgrupper (bland annat inom cirkulär ekonomi) arbetar för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförandet av Agenda 2030 (LFM30, 2021). Genom att samhället efterfrågar och uppmuntrar till cirkuläritet och delningsekonomi vid genomförande av ny bebyggelse, ges fastighetsutvecklarna ett incitament till att skapa en mer hållbar bygg- och fastighetsmarknad och i slutändan ett mer hållbart samhälle. Förhoppningen är att studien ska belysa vilka möjligheter samt utmaningar som finns gällande att förena ambitioner om cirkuläritet och delningsekonomi med markanvisningsprocessen.

1.1 Syfte

Studien syftar till att undersöka hur markanvisningar kan användas som ett verktyg för att stimulera förekomsten av cirkuläritet och delningsekonomi vid ny bebyggelse, samt även belysa vilka utmaningar som finns gällande detta. Arbetet syftar också till att samla in lärande exempel på genomförda markanvisningar, där projekten innefattat delningsekonomi och cirkuläritet.

1.2 Frågeställningar

För att uppnå studiens syfte, avser rapporten besvara följande frågor:

- På vilka sätt har cirkuläritet och delningsekonomi förekommit i tidigare markanvisade projekt?
- Hur har kommunens urvalskriterier formulerats vid tidigare markanvisningar, där de tilldelade projekten har innefattat cirkuläritet och delningsekonomi?
- Vilka möjligheter samt hinder finns gällande att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid en markanvisning?

1.3 Avgränsningar

Arbetet är avgränsat till att enbart beakta markanvisningsprocessen i Sverige, eftersom studien förhåller sig till svensk lagstiftning. Vidare är arbetet avgränsat till att enbart omfatta markanvisningar. Det finns ett antal andra verktyg i exploateringsprocessen, så som exempelvis exploateringsavtal. Vid markanvisning har kommunen dock en större möjlighet att påverka hur och på vilket sätt byggnationen ska utföras, genom att vara markägare.

Studien är avgränsad till att avse markanvisningar som sker under konkurrens, exempelvis i form av en markanvisningstävling eller ett jämförelseförfarande. Dessa former av markanvisning är mer intressanta än en direktanvisning, eftersom det föreligger konkurrens mellan flera fastighetsutvecklare om att bli anvisade den aktuella marken. Det sker därmed ett urval, inom vilket kommunen kan uppmuntra till åtaganden med inriktning mot cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Studien är också avgränsad till markanvisningar som avser bostadsproduktion, med inslag av kontor, handel och service. Vid dessa ändamål bedöms det finnas större möjligheter och vinster av att integrera cirkuläritet och delningsekonomi.

I fallstudien studeras enbart de projekt som efter utvärdering tilldelades markanvisningen. Denna avgränsning görs för att studien ska fokusera på de projekt som kommunen ansåg bäst

motsvarade förväntningarna och de givna urvalskriterierna. Fokus ska även vara på hur de markanvisade projekten innefattade delningsekonomi och cirkuläritet, för att besvara frågeställningen.

1.4 Disposition

I första kapitlet introduceras läsaren till ämnet och studiens syfte, frågeställningar och avgränsningar presenteras. I det andra kapitlet finns teoretiskt ramverk, där läsaren får en redogörelse för vad delningsekonomi och cirkulär ekonomi har för innebörd och betydelse. Även markanvisningsprocessen beskrivs. Syftet med det teoretiska ramverket är att skapa en grundläggande förståelse för studiens utgångspunkter, för att senare kunna analysera resultaten av fallstudien.

I det tredje kapitlet beskrivs de metoder som ligger till grund för studien, och hur studien har genomförts. I det fjärde kapitlet presenteras resultaten av studien, vilka sedan diskuteras i det femte kapitlet. Därefter besvaras frågeställningarna i det sjätte kapitlet, där även andra intressanta slutsatser från studien presenteras. Bland annat ges förslag till fortsatta studier inom ämnet.

2 Teoretiskt ramverk

2.1 Markexploatering

En exploateringsprocess inleds ofta med en önskan om att förändra ett område för att använda det till något lämpligare ändamål, eller på grund av att det finns ett behov att bygga något nytt som exempelvis bostäder (Kalbro & Lindgren, 2021). Kalbro och Lindgren (2021) beskriver hur exploateringsprocessen kan delas in i två huvudskeden – planeringsskedet och genomförandeskedet. I Sverige är det kommunernas ansvar och uppgift att planera och planlägga hur mark- och vattenområden ska användas. Det benämns ofta som det kommunala planmonopolet, vilket regleras i 1 kap. 2 § PBL (SFS 2010:900). Kommunen har därmed en ensamrätt att anta och ändra planer, vilket medför en makt att bestämma om och när planläggning av ett område ska ske (Blomberg & Svensson, 2022). Det finns flera typer av planer i PBL, vilka har olika funktioner och syften i exploateringsprocessen. De planer som är mest relevanta för markexploatering kommer att beskrivas översiktligt i det här avsnittet.

2.1.1 Exploaterings- och planprocessen

Exploateringsprocessen kan initieras av antingen en fastighetsägare eller fastighetsutvecklare, eller av kommunen om området exempelvis finns utpekad i en översiktsplan (Kalbro & Lindgren, 2021). En översiktsplan (ÖP) ska ange inriktningen för kommunens långsiktiga utveckling samt ge vägledning kring hur mark- och vattenområden ska användas, enligt 3 kap. 2 § PBL (SFS 2010:900). Vidare ska en ÖP även ge vägledning kring hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. En ÖP är dock inte bindande att följa, enligt 3 kap. 2 § 2 st. PBL (SFS 2010:900).

För vissa mindre områden får en mer detaljerad översiktsplan tas fram, en så kallad fördjupad översiktsplan (FÖP). Det framgår av 3 kap. 6 § 2 st. PBL (SFS 2010:900). En FÖP är precis som en ÖP inte bindande för kommunen att följa, utan den ska ange inriktningen och fungera som ett stöd inför framtagandet av en detaljplan (DP). En DP är det mest detaljerade plandokumentet, som reglerar mark- och vattenområdets användning samt uppförande av bebyggelse och byggnadsverk (SFS 2010:900, 4 kap. 1 §). En DP är även juridiskt bindande, vilket innebär att det skapas en rättighet att få bygga enligt planens bestämmelser (Boverket, 2021e). För att få exploatera ett område och uppföra bebyggelse kan det vara ett krav att kommunen först tar fram en DP. Syftet med en DP är att pröva områdets lämplighet för bebyggelse samt reglera hur bebyggelsen får utformas, enligt 4 kap. 2 § PBL (SFS 2010:900). Krav på att ta fram en DP gäller exempelvis när det handlar om uppförande av flertalet nya bostäder, och det förutsätts att utbyggnad av vägar och VA-system samordnas för bebyggelsen (Kalbro & Lindgren, 2021).

2.1.2 Markanvisningsprocessen

2.1.2.1 Begreppet markanvisning

En markanvisning sker när kommunalt ägd mark ska överlåtas eller upplåtas till en fastighetsutvecklare, som ska bebygga marken med exempelvis bostäder. Begreppet

markanvisning definieras i 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), och lyder som följande:

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

Syftet med markanvisningar är att ge en fastighetsutvecklare ensamrätt till att under en viss tid få förhandla med kommunen om villkor för en framtida överlåtelse eller upplåtelse, av ett markområde som ägs av kommunen. Beroende på när i planprocessen som markanvisningen sker, upprättas därefter olika avtal.

2.1.2.2 Avtal vid markanvisning

En markanvisning som sker tidigt i planprocessen, innan en detaljplan har antagits för markområdet, resulterar i att ett markanvisningsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsutvecklaren. I markanvisningsavtalet finns villkor för planering och genomförande av bebyggelsen, samt villkor för den senare överlåtelsen eller upplåtelsen av marken. Ett markanvisningsavtal innebär därmed inte någon förändring gällande ägandeförhållandena eller att en nyttjanderätt uppstår, utan det är en option om framtida försäljning eller upplåtelse (SOU 2020:75). Vid en tidig markanvisning innehar kommunen två roller, då kommunen både agerar som markägare och som planmyndighet (Kalbro & Lindgren, 2021). Även om relativt långtgående krav kan ställas till följd av rollen som markägare, behöver kommunen dock förhålla sig till de regler som finns i exempelvis kommunallagen och PBL (Boverket, 2015). Ett markanvisningsavtal följs sedan upp av ett överlåtelseavtal, där äganderätten övergår till fastighetsutvecklaren. Marken kan också upplåtas till fastighetsutvecklaren. Överlåtelse eller upplåtelse sker normalt i samband med att detaljplanen antas. Om markanvisningen sker senare i planprocessen, när en detaljplan redan finns framtagen, upprättas normalt ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal direkt efter att markanvisning skett (Kalbro & Lindgren, 2021).

Om marken upplåts till fastighetsutvecklaren sker det oftast genom ett så kallat tomträttsavtal. En tomträtt innebär enligt 13 kap. 1 § jordabalken (SFS 1970:994) att fastighetsutvecklaren får en nyttjanderätt till fastigheten, som gäller under en obestämd tid. Kommunen tar då ut en årlig avgäld som ersättning för upplåtelsen. Som tomträttshavare har fastighetsutvecklaren i princip samma rättigheter som ifall fastigheten innehavts med äganderätt, enligt 1 kap. 5 § PBL (SFS 2010:900). Det är dock sällan som markanvisningar resulterar i en tomträttsupplåtelse, det vanligaste är att fastighetsutvecklaren övertar äganderätten till marken. En enkät från Boverket visade att 144 kommuner inte upplåtit någon anvisad mark med tomträtt under år 2019 (Boverket, 2020).

2.1.2.3 Markanvisningsförfaranden

Vidare kan markanvisning ske utifrån ett antal olika förfaranden. Det finns två huvudmetoder, vilka har sin grund i den vägledning som EU-kommissionen har arbetat fram gällande hur överlåtelse av mark och byggnader bör ske för att inte vara konkurrensbegränsande (Kalbro & Lindgren, 2021). Den första är direktanvisning, vilket förekommer när en fastighetsutvecklare själv föreslår ett projekt på kommunalt ägd mark, och kommunen finner förslaget och fastighetsutvecklaren som lämpliga för att genomföra det föreslagna exploateringsprojektet (Agerberg & Moberg, 2021). Direktanvisning är den vanligaste metoden för markanvisning (Boverket, 2020). Den andra metoden är ett anbuds förfarande, där flera fastighetsutvecklare "tävlar" om att bli tilldelade markanvisningen. Metoden tillämpas ofta genom en markanvisningstävling eller ett jämförelse förfarande, där kommunen väljer vilken fastighetsutvecklare som ska få markanvisningen utefter ett antal på förhand bestämda urvalskriterier. Kriterierna kan avse exempelvis pris, kvalitet eller en kombination av pris och kvalitet (Agerberg & Moberg, 2021; Kalbro & Lindgren, 2021). Med kriteriet pris avses den fastighetsutvecklare som är villig att betala mest för byggrätten. Gällande kvalitetsaspekter kan det exempelvis avse arkitektur, miljömässig hållbarhet eller hyresnivåer (Caesar, 2016). Anbudsförfaranden sker därmed under konkurrens, där det anbud som bäst motsvarar kommunens kriterier tilldelas markanvisningen.

2.1.3 Lagstiftning berörande markanvisningar

Markanvisningsprocessen berörs av ett antal lagrum. Till att börja med ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för detta, enligt 2 § lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). I riktlinjerna ska kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av mark för bebyggande framgå. Vidare ska riktlinjerna innehålla handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, samt principer för markprissättning. Gällande markanvisningsavtalet som kan tecknas vid en markanvisning, finns inga formkrav kring hur avtalet ska utformas eller vad det ska innehålla (SOU 2020:75). Det överlåtelse- eller upplåtelseavtal som följer ett markanvisningsavtal regleras utifrån jordabalkens regler. Görs en överlåtelse, sker det utifrån reglerna i 4 kap. jordabalken (SFS 1970:994). Upplåts marken med tomträtt regleras det i 13 kap. jordabalken (SFS 1970:994).

Även kommunallagen (SFS 2017:725) berör markanvisningsprocessen, särskilt gällande de ekonomiska aspekterna vid en överlåtelse. I 11 kap. 1–2 §§ kommunallagen (SFS 2017:725) stadgas att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning och ska förvalta sina tillgångar på ett sådant sätt att god avkastning och betryggande säkerhet uppnås. Vidare får kommunen enligt 2 kap. 8 § kommunallagen (SFS 2017:725) genomföra olika åtgärder för att i allmänhet främja kommunens näringsliv, men individuellt stöd till vissa näringsidkare får ej lämnas såvida inte synnerliga skäl finns. Dessa regleringar påverkar framför allt prissättningen av den mark som ska överlåtas till en fastighetsutvecklare vid en markanvisning. För att inte strida mot kommunallagens regler, bör överlåtelser därför ske till ett marknadsmässigt pris.

2.1.3.1 Förbud mot kommunala särkrav

Markanvisningsprocessen berörs också av reglerna i PBL (SFS 2010:900), särskilt gällande vilka krav kommunen får ställa på den fastighetsutvecklare som tilldelas markanvisningen. Från och med den 1 januari 2015 får en kommun inte ställa högre krav på byggnaders tekniska egenskaper än vad som anges i BBR, vilket innebär ett förbud mot kommunala särkrav (Boverket, 2018a). I lagtexten framgår det av 8 kap. 4 a § PBL (SFS 2010:900). Det finns elva tekniska egenskapskrav på en byggnad, vilka är uppräddade i 8 kap. 4 § PBL (SFS 2010:900) och lyder som följande:

“Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

- 1. bärförmåga, stadga och beständighet,*
- 2. säkerhet i händelse av brand,*
- 3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,*
- 4. säkerhet vid användning,*
- 5. skydd mot buller,*
- 6. energihushållning och värmeisolering,*
- 7. lämplighet för det avsedda ändamålet,*
- 8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,*
- 9. hushållning med vatten och avfall,*
- 10. bredbandsanslutning, och*
- 11. laddning av elfordon”*

De tekniska egenskapskraven preciseras sedan i plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). I Boverkets byggregler (BBR) finns förtydliganden och vägledning kring hur kraven kan uppnås, vilka är utformade som så kallade funktionskrav (Boverket, 2021a). Det innebär att fastighetsutvecklaren själv kan välja vilken lösning som ska tillämpas, så länge funktionen uppnås (Boverket, 2021b). I BBR ingår dock inte regler gällande bärförmåga, stadga och beständighet, bredband samt laddning av elfordon (Boverket, 2021c).

Förbudet mot särkrav gäller däremot inte när kommunen innehar rollen som fastighetsutvecklare eller fastighetsägare, vilket exempelvis är fallet när en upplåtelse av mark sker för tomträtt (Prop. 2013/14:126). Syftet med förbudet är att de tekniska kraven, exempelvis gällande energianvändning, ska vara lika i hela landet (Boverket, 2018a). Det ska i förlängningen förhindra att direkta merkostnader uppstår på grund av att projektering och uppförande av byggnader måste anpassas till kommunens särkrav, samt även förhindra att indirekta kostnader uppstår till följd av ett minskat byggande och lägre byggtakt på grund av särkraven (SOU 2012:86). Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) slog fast i sitt betänkande att förbudet innebär en inskränkning i kommunens handlingsutrymme vid byggande på kommunal mark, men ansåg det vara motiverat då det bedöms underlätta för fastighetsutvecklare vid byggnation av bostäder.

För kommunerna anses förbudet vara en förlust av ett viktigt verktyg, som kunnat användas för att styra utvecklingen mot ett mer hållbart byggande (Brandt, 2017). Studier av Jansson

och Runesson (2019) har dock visat att det finns sätt för kommuner att få fastighetsutvecklare att sträva efter en högre ambitionsnivå än kraven i BBR. I studien av Jansson och Runesson (2019) framkommer att ett sätt att göra det är genom att be fastighetsutvecklarna beskriva sina hållbarhetsambitioner för projektet, i stället för att ställa skarpa och detaljerade krav. Vidare slår studien fast att även om särkrav skulle visa sig förekomma i markanvisningsavtal, finns ofta en strävan från fastighetsutvecklarens sida att upprätthålla en god relation med kommunen eftersom det kan ge fördelar vid framtida markanvisningar. Det minimerar risken att en fastighetsutvecklare skulle kräva att särkraven i markanvisningsavtalet ogiltigförklaras, särskilt i kommuner med hög efterfrågan på nybyggnation och där konkurrens råder bland fastighetsutvecklare (Jansson & Runesson, 2019). Även i statens utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet fastslogs i slutbetänkandet att fastighetsutvecklare sällan invänder mot eventuella särkrav (SOU 2020:75). Utredningsgruppen menade att anledningen är att det är tidskrävande att genomgå en rättslig process, samtidigt som fastighetsutvecklaren inte vill försämra sina möjligheter till att ingå avtal med kommunen i framtiden (SOU 2020:75).

Eftersom det saknas rättspraxis gällande tillämpning av förbudet mot särkrav vid markanvisningar, skapas en viss osäkerhet kring hur kommunen ska förhålla sig till bestämmelsen (Jansson & Runesson, 2019). En annan bidragande faktor till osäkerhet kan också härledas till att kommunen i vissa fall får tillämpa särkrav, exempelvis när en tomträttsupplåtelse sker eller när kommunen själv är fastighetsutvecklare (SOU 2020:75). Sveriges kommuner och regioner gjorde år 2019 en enkät, där kommuner tillfrågades gällande vilka krav de ställt vid försäljning av mark för nybyggnation av bostäder. Av svaren framkom att 79 kommuner har ställt ett eller flera krav, gällande bland annat gestaltning, miljö, typ av bostäder och upplåtelseformer, energi och trähusbyggnation (SKR, 2021). Samtidigt är det inte heller helt klarlagt vilka krav som är att anse som ogiltiga, då det beror på hur de har utformats och formulerats (SOU 2020:75).

2.2 Cirkuläritet och delningsekonomi

2.2.1 Cirkulär ekonomi

2.2.1.1 Begreppet cirkulär ekonomi

Cirkulär ekonomi syftar till att minimera utvinningen av nya resurser, genom att produkter och material behålls, återanvänds och återvinns i så stor utsträckning som möjligt (Naturskyddsföreningen, 2022). En fungerande cirkulär ekonomi karaktäriseras av att produkter, komponenter och material är designade och utformade för att kunna ingå i olika cykler där de underhålls, återanvänds, återställs eller lagas, samt slutligen återvinns (Robinson, 2017). Motsatsen till cirkulär ekonomi är linjär ekonomi, där nya resurser kontinuerligt utvinns för att producera nya produkter (Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013). När produkterna i en linjär ekonomi har fullgjort sitt syfte eller uppnått sin livslängd kasseras dem, och blir avfall som deponeras. Att avfall deponeras innebär att det läggs på en upplagsplats (ofta kallat för soptipp), där avfallet det förvaras utan att någon återvinning görs (SGI, 2018). Sedan görs utvinning av nya resurser, för att kunna producera

nya produkter, vilka återigen kasseras när de fullgjort sitt syfte eller uppnått sin livslängd (Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013).

En linjär ekonomi är inte ett hållbart system på sikt, eftersom resurserna någon gång kommer att ta slut. Pearce och Turner (1990) beskriver jorden som ett stängt ekonomiskt system, vilket innebär att hushållning behöver ske med de resurser som finns eftersom mängden resurser att tillgå är begränsad. Pearce och Turner (1990) menar att om ett stängt system ska fungera och det ska kunna produceras varor långsiktigt, krävs att cirkulär ekonomi tillämpas eftersom annars tar resurserna så småningom slut. Anledningen till det är termodynamikens första huvudsats (Pearce & Turner, 1990). Termodynamikens första huvudsats säger att energi inte kan nyskapas eller förstöras, utan endast omvandlas mellan olika energiformer (Nationalencyklopedin, 2022c). Samtliga resurser som tillförs vid produktion består av energi, exempelvis är massa en form av energi (Nationalencyklopedin, 2022c). För att jorden ska kunna producera varor och skapa nytta så länge som möjligt, behöver energin som används vid produktion omvandlas till en energiform som går att återanvända vid ny produktion (Pearce & Turner, 1990). Resurser som enbart blir till avfall och deponeras, som i en linjär ekonomi, resulterar i att energin inte kan återanvändas vid ny produktion.

2.2.1.2 Exempel på cirkulär ekonomi

Det finns flera exempel på hur cirkulära system kan tillämpas. Gällande de cykler som karaktäriserar en cirkulär ekonomi, så är återanvändning bättre än återvinning. Anledningen är att mindre nya resurser som exempelvis material, arbetskraft och energi behöver användas vid återanvändning, jämfört med återvinning (Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013). Vidare beskriver Robinson (2017) ett antal affärsmodeller för cirkulär ekonomi, som kan delas in i fem övergripande kategorier. Den första kategorin av modeller syftar till att minska materialanvändningen, för att färre nya resurser ska behöva utvinnas. Det kan ske genom digitalisering av produkter, att produkter tillverkas först när de behövs, eller genom att göra produkter återanvändbara. Den andra kategorin syftar till att använda cirkulära insatsvaror i produktionen, exempelvis förnybar energi, fullt nedbrytbara biologiska material och material som är helt återvinningsbara. Den tredje kategorin syftar till att förlänga livslängden på produkter. Det kan åstadkommas genom att produkter designas för att vara mer hållbara, att de kan underhållas och servas, samt att utslitna delar och komponenter i produkter kan ersättas med nya. Ett annat sätt att förlänga livslängden är genom att produkter ges en flexibel design, som gör att de kan återanvändas även inom andra områden än det ursprungliga. Den fjärde kategorin syftar till återvinning av resurser, exempelvis de olika material som finns i en produkt. För att återvinning ska vara möjligt är det viktigt att komponenter och material i en produkt går att separera till rena och oskadliga ämnen, vilket även ställer krav på produktens design och utformning. Den femte kategorin syftar till att produkter ses som ett servicesystem, som kan hyras eller delas av flera genom en så kallad delningsekonomi. Delningsekonomi kommer att beskrivas närmare i kommande avsnitt. Gemensamt för modellerna i den femte kategorin är att de fokuserar på tillgången till en produkt, snarare än ägandet av den.

2.2.1.3 Cirkulär ekonomi ur ett hållbarhetsperspektiv

Utifrån de tre aspekterna av hållbarhet – miljömässigt, ekonomiskt och socialt, kan cirkulär ekonomi generera vissa effekter. Miljömässigt, så innebär en cirkulär ekonomi bland annat att mindre resurser utvinns vilket genererar färre emissioner, samtidigt som mindre avfall går till deponi eftersom det i stället återanvänds eller återvinns (Robinson, 2017). Ur en ekonomisk synvinkel har beräkningar utförda av Ellen MacArthur Foundation och McKinsey (2013) visat att om produkter designas och utformas för att kunna återanvändas, lagas och återvinnas, kan man inom Europeiska unionen spara 340–380 miljarder USD årligen i materialkostnader. Fördelen med cirkulär ekonomi ökar ytterligare, om priser på insatsvaror som material, energi och arbetskraft stiger samt om kostnaden för att hantera och deponera avfall ökar (Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013). Dock finns några scenarion som skulle kunna innebära negativa ekonomiska effekter. Exempelvis om kostnaden för underhåll och reparationer ökar och passerar kostnaden för nytt material och andra insatsvaror, eller om nytillverkade produkter skulle ha en stor effektivitetsfördel gentemot de befintliga på grund av innovation (Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013). Ur en social aspekt har cirkulär ekonomi visat sig skapa fler jobb, särskilt på lokal nivå (Robinson, 2017). Enligt Seldman och Jackson (2000) skulle 200 000 arbetstillfällen kunna skapas, om de cirka 200 000 byggnader som vid den tiden årligen revs i USA i stället skulle nedmonteras och byggnadsmaterialet återanvänds och återvanns. Även Morgan och Mitchell (2015) har gjort beräkningar gällande den potentiella arbetstillväxten i Storbritannien, som skulle kunna genereras genom en övergång till en mer cirkulär ekonomi. Beräkningarna visar att omkring 200 000 arbetstillfällen skulle kunna skapas till år 2030 om utveckling fortsätter i nuvarande takt, samtidigt som arbetslösheten kan reduceras (Morgan & Mitchell, 2015). De sociala aspekterna av cirkulär ekonomi har hittills framför allt fokuserat på arbetstillfällen och sysselsättning, men det finns fler aspekter som i framtiden bör inkluderas (Padilla-Rivera, et al., 2020). Som exempel nämner Padilla-Rivera et al. (2020) bland annat utrotning av fattigdom, livsmedelsförsörjning och jämställdhet. Social hållbarhet förkommer därmed inte i särskilt stor utsträckning inom cirkulär ekonomi idag, men får mer och mer uppmärksamhet i takt med att utvecklingen går mot ett mer cirkulärt samhälle (Padilla-Rivera, et al., 2020).

Det finns dock vissa utmaningar med cirkulära system inom byggbranschen. Exempelvis kan avfall från byggprodukter innehålla kemikalier som tidigare ansetts ofarliga, men som senare visar sig vara problematiska och svårhanterliga (Ahlm, et al., 2018). Det behöver även skapas ett helhetssystem gällande cirkulär ekonomi inom byggbranschen, som binder ihop de olika delarna kring återanvändning, renovering, underhåll, affärsmodeller, byggmetoder, och så vidare (Ahlm, et al., 2018).

2.2.2 Delningsekonomi

2.2.2.1 Begreppet delningsekonomi

Det finns ingen exakt definition av delningsekonomi, utan det förekommer olika varianter (Fjellander, et al., 2019; SOU 2017:26). Olikheter i beskrivningarna kan röra exempelvis hur delningen går till eller via vilken plattform det sker, vad delning innefattar och om det sker någon förändring gällande äganderätter eller ej. Vissa av beskrivningarna, exempelvis i

Nationalencyklopedin (2022a), lyfter att syftet med delningsekonomi är att skapa ett effektivare kapacitetsutnyttjande genom att dela på underutnyttjade resurser. Den aspekten av delning är väsentlig för den här studien. Vidare kommer delning i den här studien att utgå från att innebära att underutnyttjade resurser delas genom samägande, lån eller hyra mellan olika personer och aktörer, som inte nödvändigtvis har en relation sedan tidigare. Syftet med delningen är att skapa ett effektivare kapacitetsutnyttjande av de underutnyttjade resurserna. Vid delningen sker ingen förändring gällande ägandet av det som delas, och delningen kan ske både via digitala och analoga plattformar.

2.2.2.2 Exempel på delningsekonomi

Det finns ett antal exempel på hur delningsekonomi förekommer inom fastighetssektorn. Ett exempel är uthyrning av privata bostäder, där Airbnb är en av de främsta aktörerna (Makela, et al., 2018). Via en digital plattform kan personer hyra ut ledigt utrymme i sin primärbostad eller semesterbostad (Airbnb, 2022). Det uppstår därmed en delning, där en bostad som inte nyttjas till sin fulla kapacitet hyrs ut tillfälligt till någon annan. Ett annat välkänt exempel på delning är de gemensamma tvättstugor som finns i många flerbostadshus, vars uppkomst kan härledas till statliga föreskrifter från 1930-talet som gav positiv effekt på spridningen och användandet av dessa (Fjellander, et al., 2019). Tvättning av kläder och annat sker vanligtvis endast någon gång per vecka, varpå ett delat tvättutrymme gör att tvättmaskiner och torkanordningar kan nyttjas mer effektivt. Gemensamma tvättstugor nyttjas i många fall dagligen, i stället för någon gång i veckan som hade varit fallet om samtliga bostäder skulle varit utrustade med enskilda tvätt- och torkanordningar. Samtidigt frigörs också värdefullt utrymme i bostäderna. Ytterligare ett exempel på delning inom bostadssektorn är kollektiva boendeformer, där gemensamma ytor som exempelvis kök, badrum eller umgängesytor delas av flera personer. Kollektivt boende är framför allt vanligt i studentkretsar, ofta genom att flera personer delar på en större bostad eller genom ett så kallat korridorsboende. De boende i en korridor har enskilda rum men delar på ett eller flera kök, umgängesytor och ibland badrum (AF Bostäder, 2021).

Delning förekommer även inom lokalsektorn, där det finns stor potential till ett effektivare kapacitetsutnyttjande. En genomsnittlig kontorsyta i Europa används till exempel enbart mellan 35–50 procent av tiden, även under arbetstid (Ellen MacArthur Foundation, McKinsey & SUN, 2015). Ser man till samtliga timmar under ett år, uppskattas nyttjandegraden vara 10 procent (Fjellander, et al., 2020). Enligt Fjellander et al. (2020) är en effektivare användning av befintliga lokaler den största resurseffektiviseringen som kan ske inom fastighetssektorn, vilken kan uppnås genom delning av lokalyta. Delningen kan ske samtidigt eller vid olika tider, den kan vara tillfällig eller kontinuerlig under en längre tid och den kan avse antingen en yta eller en funktion (Brinkø, et al., 2015). Vidare kan delningen avse allt som finns i en lokal eller enbart specifika delar (Fjellander, et al., 2020). Delningen kan också uppstå på olika sätt – antingen genom att lokalägaren själv hanterar delningen, en hyresgäst bjuder in en annan aktör att dela lokal, eller genom en delningsaktör som sköter uthyrningen (Fjellander, et al., 2020; Brinkø, et al., 2015). Ett exempel på en sådan delningsaktör är WeWork, som hyr ut flexibla kontors- och arbetsutrymmen till både små och stora företag (WeWork, 2022). Konceptet kallas för co-working, vilket ökat i popularitet de senaste åren. Mellan 2010–2018

ökade förekomsten av co-workingytor med cirka 400 procent i Europa (JLL, 2019). Att hyra co-workingytor i stället för traditionella kontorsytor ger företag möjligheten att vara flexibla i sitt ytbehov, samtidigt som olika företag kan dra nytta av varandra genom att befinna sig i samma miljö. Även inom handelssektorn förekommer delning av lokaler, både på grund av att olika butiker kan dra nytta av varandra och för att fylla tomma ytor. Exempelvis kan en butiksinnehavare med för stor yta bjuda in ett café till att nyttja en del av lokalen (Fjellander, et al., 2020). Butiken kan attrahera besökare som gynnar även caféets verksamhet, och vice versa.

Andra exempel på delning, som förekommer i nära anslutning till fastighetssektorn, är delat nyttjande av fordon som bilar och cyklar samt delning av verktyg och viss hushållsutrustning. Exempelvis står en enskilt ägd bil i genomsnitt parkerad cirka 95 procent av tiden (Fjellander, et al., 2020). En bil skulle därför kunna delas mellan flera olika användare, för att nyttja bilens fulla kapacitet. Ett vanligt sätt för delning av bilar är genom pooler. En välkänd bilpoolsaktör i Sverige är Volvo Car Mobility med tjänsten M, som tidigare hette Sunfleet (Volvo Car Mobility, 2022). Privatpersoner och företag kan ansluta sig till Volvos bildelningstjänst, men det förekommer även samarbeten med bostadsorganisationer som exempelvis HSB där tillgång till bildelningstjänsten ingår för de boende (Volvo Car Mobility, 2020). Delning av verktyg, hushållsutrustning och liknande förkommer framför allt om det är dyra saker att äga enskilt, samt om de används sällan (Fjellander, et al., 2019). En digital delningsplattform för uthyrning av saker mellan privatpersoner är Hygglo, vilken är störst i Norden (Hygglo, 2022). Det finns även möjlighet till lokala initiativ för delning av saker, både via digitala och analoga plattformar. Exempelvis kan en fastighetsägare tillhandahålla utrymme och möjlighet för delning av verktyg och hushållsartiklar inom fastigheten (Fjellander, et al., 2019).

2.2.2.3 Delningsekonomi ur ett hållbarhetsperspektiv

Utifrån de tre aspekterna av hållbarhet – miljömässigt, ekonomiskt och socialt, kan delningsekonomi generera vissa effekter. Miljömässigt innebär delning av underutnyttjade resurser att färre nya produkter behöver produceras, då kapaciteten av de befintliga resurserna nyttjas mer effektivt. En minskad produktion innebär att färre emissioner släpps ut och färre nya resurser behöver användas (Robinson, 2017). Enligt studier av Fjellander et al. (2019) skulle exempelvis utsläppen av växthusgaser kunna minska med mellan 125 och 230 kiloton koldioxid per år, om all kontorsyta omvandlades till delad kontorsyta. Delning av lokaler som gör att lokalerna nyttjas vid olika tider på dygnet skulle också kunna fördela behovet av resurser som energi, vatten och trafik bättre, och därmed minska de toppar och dalar som uppstår idag (Fjellander, et al., 2020). Delningsinitiativ kan dock ha eventuella rekyleffekter, som att när fler får tillgång till en produkt eller tjänst kan det leda till en ökad konsumtion (Maxwell, et al., 2011). Om delning av exempelvis bilar leder till att fler kör bil och därmed släpper ut mer emissioner, reducerar det den miljömässiga positiva effekten av delning. Bildelning ska därför inte bli en för stor konkurrent till hållbara transportsätt som cykel och kollektivtrafik (Fjellander, et al., 2019). Emellertid bör delning av bil leda till att användandet begränsas, till de tillfällen då transport med bil verkligen är nödvändig. Detta eftersom bildelning innebär en högre rörlig kostnad per kilometer än vid enskilt ägande av bil, på grund av att fasta kostnader för bilen bakas in i hyrkostnaden (Åkerman & Nyblom, 2014). I övrigt

är rekyleffekter inom delningsekonomin ett relativt outforskat ämne i nuläget (Henry, et al., 2021).

Ur ett socialt perspektiv kan delningsekonomi skapa sociala nätverk och minska barriärer mellan främmande människor (SOU 2017:26). Även studier av Fjellander et al. (2019) visar att delning skapar sociala positiva effekter genom att människor möts och interagerar med varandra. Dessa möten kan även i förlängningen ge ytterligare positiva effekter. Exempelvis vid co-working uppstår möten och interaktion mellan olika företag vilka antingen verkar inom samma bransch, eller i helt olika branscher. Dessa möten kan ge upphov till agglomerationseffekter, där de olika företagen drar nytta av varandra. Exempel på en sådana agglomerationseffekter är delning av kunskap, samarbeten och nyttjande av överbliven kunskap (O'Sullivan, 2012). Studier av Rosenthal och Strange (2001) visar att om ett företag ska kunna ta upp och nyttja överbliven kunskap hos ett annat företag, behöver företagen vara lokaliserade relativt nära varandra. Andra exempel på positiva effekter till följd av att främmande människor möts i större utsträckning är ökad trivsel och förbättrad integration, vilket skedde i ett bostadsområde i Mölndal där kommunen initierade ett projekt med delade odlingslådor (Fjellander, et al., 2019).

Ur en ekonomisk synvinkel så ger delningsekonomi möjligheten att få tillgång till resurser som en person eller ett företag inte haft råd att äga eller inneha enskilt, exempelvis en bil eller ett kontor. För hushållsartiklar och saker försvinner även förvaringsaspekten, vilket kan innebära en viss indirekt kostnad för saker som upptar värdefullt utrymme i en bostad eller i anslutning till den (Fjellander, et al., 2019). Ekonomiska aspekter har i flera studier visat sig vara den främsta drivkraften till att delta i en delningsekonomi, där incitamenten till att dela ökar desto dyrare en produkt är att äga enskilt (Fjellander, et al., 2019). Det spelar dock roll hur det enskilda ägandet av en produkt värderas – om en exklusiv nyttjanderätt värderas högt är benägenheten att dela i stället för att äga lägre (Lamberton & Randall, 2012). Det kan vara en av förklaringarna till varför många människor tenderar att vilja äga en bil i stället för att vilja dela den, trots att en bil i genomsnitt står parkerad 95 procent av tiden (Fjellander, et al., 2020).

Globalt bedöms att delningsekonomin totalt sätt kommer omsätta 335 miljarder dollar år 2025 (Osztoivits, et al., 2015). Hur den prognosen står sig idag, år 2022, är oklart. Inom bygg- och fastighetsbranschen har Ellen MacArthur Foundation (2015) undersökt hur delningen och anpassning av lokaler kan minska behovet av nybyggnation i Danmark, vilket bedöms ha ett årligt värde om cirka 300 – 400 miljoner euro fram till 2035. Uppskattningen baseras på att nyttjandegraden av lokaler ökar med 60 procent, samtidigt som behovet av lokaler minskar med cirka 10 procent. Delning av lokalytor genom exempelvis co-working kan även ha positiva ekonomiska effekter för företag, eftersom tillgången till lokalyta blir mer flexibel och kan justeras fortare om behovet minskar eller ökar (Fjellander, et al., 2020).

2.2.2.4 Utmaningar med delningsekonomi

Delningsekonomi har många positiva effekter ur ett hållbarhetsperspektiv, men det finns vissa utmaningar med ett storskalig införande i Sverige. Viss problematik kan härledas till att

delningsekonomin och dess plattformar ofta utvecklas snabbare än vad lagstiftningen gör, vilket leder till att delning inte alltid är förenligt med exempelvis skattelagstiftning, konsumentlagar, hyreslagen eller regler för arbetsmiljö (Fjellander, et al., 2019). Exempelvis är konsumentskyddet starkt i Sverige vid traditionellt enskilt ägande och nyttjande, men det är ej anpassat för att ägaren ska dela med sig av produkten till andra vilket skapar risker och osäkerhet (SOU 2017:26). Detsamma gäller för försäkringar, såvida det inte är ett stort etablerat företag som kan erbjuda egna försäkringslösningar till deltagare i delningstransaktioner (SOU 2017:26). Fjellander et al. (2019) beskriver även hur en snabb utveckling av delningsekonomiska tjänster till viss del har setts som ett hot mot etablerade aktörer och nuvarande system, vilket resulterat i förbud som hindrat den fortsatta utvecklingen av delningstjänster. Exempel på detta är Airbnb, där det ofta är problematiskt att hyra ut en hyres- eller bostadsrätt på grund av de tillstånd som behövs från fastighetsägaren (Fjellander, et al., 2019). Även gällande delning av lokaler finns ett problem gällande fastighetsägares inställning till andrahandsupplåtelse, vid sidan av de juridiska begränsningar som föreligger. Det är vanligt att hyresavtal förhindrar delning genom ett förbud mot andrahandsupplåtelse, men det finns även svårigheter att dela lokal mellan företag om det ena företaget är momspliktigt och det andra inte är det (Fjellander, et al., 2020). För att lösa problemet med fastighetsägares inställning till delning och andrahandsupplåtelse av lokaler, föreslår Fjellander et al. (2020) att markanvisningar skulle kunna ske med nyttjandegrad av yta som ett urvalskriterium. Detta förslag kommer att diskuteras vidare i kapitel fem.

Gällande utvecklingen av bildelning i Sverige finns även här vissa hinder inom befintlig lagstiftning, vilket ofta gör det mer fördelaktigt att äga en egen bil. Bland annat finns ingen bilägandeskatt i Sverige, till skillnad mot i exempelvis Danmark (Fjellander, et al., 2019). Även boendeparkeringar för privatägd bil vid flerbostadshus är ofta subventionerade, genom att en stor del av parkeringsytans verkliga kostnad bakas in i den totala boendekostnaden som samtliga boende betalar oavsett om en parkeringsplats nyttjas eller ej (Alfredsson, et al., 2019). Samtidigt är parkerings- och trafikbelastningsavgifter för bilpooler för höga för att hyrkostnaden ska vara attraktiv för en bilpoolsanvändare (Fjellander, et al., 2019). Bildelning har även samma momssats som annan biluthyrning, 25 procent, vilket kan jämföras med kollektivtrafik och taxi som har en momssats på 6 procent (Skatteverket, 2022). Ett annat problem, särskilt för nystartade kommersiella bilpoolsaktörer, är att få en blandning av användare för att skapa ett tillräckligt kundunderlag (Fjellander, et al., 2019). En anledning till det är att det ofta är billigare för företag och offentliga organisationer att låta sina anställda använda egen bil, mot ersättning (Fjellander, et al., 2019). Kommunerna har dock möjlighet att främja införandet av bilpooler vid exploatering, genom att erbjuda rabatt på gällande parkeringsnorm vid ordnande av bilpoolsplatser vilket exempelvis Malmö stad tillämpar (Malmö stad, 2020). Det bör vara attraktivt för en fastighetsutvecklare eftersom anläggning av en parkeringsplats kan kosta upp till 600 000 kronor beroende på platsens förutsättningar (Fjellander, et al., 2019). Dock behöver det ställas krav på bilpoolens kvalitet och utformning, vilket kräver en formell definition av en bilpool (SOU 2017:22).

För användare i delningsekonomin har studier visat att tillgänglighet, bekvämlighet och låg risk är viktiga drivkrafter för att vilja dela, medan låg tillit till delningssystemet samt avsaknad av uppfattade nyttor av delning hindrar ett deltagande (Fjellander, et al., 2019). Osäkerheten gällande delning av saker med främlingar är ett av de huvudsakliga hindren som skapar en motvilja (SOU 2017:26). En undersökning av Konsumentverket (2017) visar också att många människor är nöjda med den mer traditionella formen av ägande och nyttjande, och därför inte deltar i delningsekonomin. För att delningsekonomin ska få fler användare krävs det därför att transaktionskostnaden för att få tillgång till de delade sakerna eller tjänsterna är tillräckligt låg, samtidigt som det måste kännas tryggt och säkert att dela saker med främmande människor. Studier har också visat att det är viktigt att delningsverksamheter snabbt kan starta upp och etableras, både för att användare ska attraheras och för att delningsaktören ska få ett stabilt flöde av intäkter som säkerställer delningsverksamhetens fortlevnad (Bengtsson, 2019). Bengtsson (2019) föreslår därför att delningsverksamheter bör starta upp innan inflyttning sker i ett nytt bostadsområde. För att det ska vara möjligt behöver ambitioner om delningsverksamhet finnas med redan i planeringsstadiet av ett exploateringsområde, exempelvis i markanvisningsskedet. Fjellander et al. (2019) föreslår att kommuner ska ställa krav på att fastighetsutvecklare förser bostäder med utrymmen som underlättar delning, på samma sätt som krav på gemensamma tvättstugor infördes på 1930-talet. Gemensamma tvättstugor förekommer fortfarande i de flesta flerbostadshus, därmed fick kraven en positiv effekt på spridningen och användandet av de gemensamma tvättutrymmena. Liknande krav skulle enligt Fjellander et al. (2019) även kunna ställas på utrymmen för delning av verktyg, utemöbler och annan hushållsutrustning som används mer sällan. Om delningsverksamheter i form av gemensamma utrymmen för uthyrning av exempelvis verktyg används som ett urvalskriterium i en markanvisning, ger det fastighetsutvecklare ett starkt incitament till att åstadkomma sådana funktioner.

Slutligen skulle människor troligtvis uppfatta större nytta av delningsekonomi om de positiva effekterna visades genom fler mätningar – i synnerhet gällande miljömässiga förbättringar, men även för ekonomiska vinster och risker med delning eftersom de tenderar att vara viktiga drivkrafter (Fjellander, et al., 2019).

3 Metod

Arbetsprocessen inleddes med att syfte och frågeställningar för studien formulerades. I samband med att syftet och frågeställningarna utformades, gjordes en litteraturgenomgång. Litteraturgenomgångens syfte var att skapa en teoretisk grund för studien, samt sammanställa det aktuella kunskapsläget genom att redovisa vilken tidigare forskning som finns inom ämnet. För att besvara frågeställningarna genomfördes därefter en kvalitativ flerfallsstudie. En kvalitativ studie innebär att den information och data som inhämtats består av ord, till skillnad mot en kvantitativ studie där information och data i stället består av siffror (Merriam, 1994). Fallstudien bestod av att undersöka sex stycken markanvisade exploateringsprojekt i Malmö, Lund och Helsingborg. Hur litteraturgenomgången och fallstudien inklusive urval genomfördes beskrivs nedan.

3.1 Litteraturgenomgång

En litteraturgenomgång är en viktig del av varje forskningsinsats, eftersom den sammanfattar vad tidigare forskning inom området kommit fram till samt sammanställer det aktuella kunskapsläget (Merriam, 1994). Litteraturgenomgången utgör därmed utgångspunkten för vad den egna undersökningen ska komma fram till, utifrån kunskapsluckor i tidigare forskning (Bryman, 2018). En litteraturgenomgång kan således underlätta formuleringen av frågeställningar, samt även stärka och stötta analysen av resultatet från den egna undersökningen (Merriam, 1994).

I den här studien bestod litteraturgenomgången av att samla in material inom ämnena markexploatering och markanvisning, samt inom ämnena cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Litteraturgenomgången innefattade också en sammanställning av aktuell lagstiftning som berör markanvisningsprocessen. Gällande ämnena markexploatering och markanvisning omfattade materialet akademiska läroböcker, lagstiftning, offentliga dokument från regeringens departement, myndigheter och kommuner, forskningsstudier, masteruppsatser från svenska universitet samt vetenskapliga tidskrifter och artiklar. Avseende ämnena cirkulär ekonomi och delningsekonomi omfattade materialet vetenskapliga rapporter, tidskrifter och artiklar, forskningsstudier samt masteruppsatser från svenska universitet. De plattformar som använts för insamling av material och litteratur har framför allt varit Lunds fysiska universitetsbibliotek för böcker, Lunds digitala universitetsbibliotek LUBsearch för bland annat artiklar och tidskrifter, samt Google Scholar för vetenskapliga rapporter och masteruppsatser.

3.2 Fallstudie

3.2.1 Fallstudien som metod

En fallstudie är en vetenskaplig metod vilken kan definieras som en undersökning av en specifik samtida händelse, exempelvis en process, en grupp av personer eller ett särskilt fenomen (Merriam, 1994). Fallstudie som metod är att föredra när frågeställningar utgår från att beskriva ”hur” eller ”varför” och fokus är på ett samtida fenomen som sker i verkligheten,

vilket forskaren inte kan kontrollera genom exempelvis ett experiment (Yin, 1994). Även för frågeställningar som utgår från att förklara ”vilka”, kan en fallstudie tillämpas (Yin, 1994).

Fallstudie är därför en passande metod att använda för den här studien, då frågeställningarna studien har att besvara är följande:

- **På vilka sätt (hur)** har cirkuläritet och delningsekonomi förekommit i tidigare markanvisade projekt?
- **Hur** har kommunens urvalskriterier formulerats vid tidigare markanvisningar, där de tilldelade projekten har innefattat cirkuläritet och delningsekonomi?
- **Vilka** möjligheter samt hinder finns gällande att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid en markanvisning?

Vidare har alla vetenskapliga metoder sina för- och nackdelar (Merriam, 1994). Enligt Merriam (1994) är en fördel med fallstudier att en avgränsad företeelse studeras i sitt verkliga sammanhang, därmed blir resultatet en djupgående och holistisk redogörelse av företeelsen. Att en företeelse studeras i sitt verkliga sammanhang leder dock till vissa begränsningar. Eftersom verkligheten ofta är mycket komplex, kan fallstudier innebära att vissa faktorer i en situation förenklas eller överdrivs på ett sätt som gör att läsaren kan få en felaktig uppfattning om hur verkligheten är (Guba & Lincoln, 1981). Verklighetens komplexitet leder också till att fallstudien behöver vara begränsad i sin omfattning – blir studien för omfattande tenderar rapporten att bli för lång och för detaljerad för att nå ut till potentiella läsare (Merriam, 1994). En rapport som inte blir läst innebär att studiens resultat förblir oanvända, vilket gör att inget bidrag till kunskapsutvecklingen vinnes. Vidare är det även viktigt att vara medveten om hur fallstudiers resultat ska tolkas. Fallstudier handlar om att hitta mönster i ett urval som stödjer en teori, och ska inte ses som en representation av en större grupp än den urvalsgrupp som studeras (Yin, 1994). Så är ofta fallet vid exempelvis en enkätundersökning, där ett urval av individer eller observationer kan antas representera en större grupp individer eller observationer (Yin, 1994). Utmärkande för en fallstudie är också att forskaren är det främsta instrumentet för insamling, analys och framställning av information, vilket innebär att det finns begränsningar kopplat till forskarens egen förmåga samt att forskaren har en möjlighet att styra och påverka studiens resultat i högre grad än vid exempelvis enkäter (Merriam, 1994). Merriam (1994) påpekar dock det faktum att forskaren är det främsta instrumentet för studien även kan vara en fördel, eftersom forskaren kan läsa in fler aspekter än vad en enkät kan.

3.2.2 Urval till fallstudien

Studien genomfördes som en flerfallsstudie för att kunna se likheter och skillnader i olika markanvisade projekts hållbarhetsåtaganden, samt hur kommuners urvalskriterier formulerats i förhållande till dessa. Flerfallsstudier har sedan en relativt lång tid tillbaka blivit den vanligaste typen av fallstudie (Yin, 1994). Detta eftersom den ger möjlighet till att identifiera likheter och skillnader i undersökningsresultaten av flera fall, i stället för att enbart studera ett enstaka fall.

De markanvisningar som undersöktes valdes ut genom ett icke-sannolikhetsurval och urvalsformen som tillämpades var målinriktat urval av lämpliga markanvisade projekt, vilket skedde utefter ett antal kriterier. Icke-sannolikhetsurval är den lämpligaste urvalsstrategin i kvalitativa fallstudier och målinriktat urval är den vanligaste formen (Merriam, 1994). Kriterier för urvalet var att projektet som tilldelats genom markanvisning ska ha innehållit tydliga inslag av cirkuläritet och delningsekonomi samt att markanvisningen genomfördes efter den 1 januari 2015, då förbudet mot kommunala särkrav trädde i kraft. Ytterligare ett kriterium var att markanvisningen skett under konkurrens mellan flera fastighetsutvecklare. Att projekten var lokaliserade till Malmö, Lund och Helsingborg berodde på den geografiska faktorn, då examensarbetet utgår från Lund. Projekt i närområdet har därför prioriterats, eftersom det möjliggör fysiska intervjuer och besök.

Urvalet ledde till att följande markanvisningar har undersökts i studien:

- Kvarteret Härbärgen i Hyllie, Malmö
- Sege Park, Malmö
- Kvarteret Gryningen i Brunnsög, Lund
- Parkkvarteren i Brunnsög, Lund
- Oceanhamnen etapp två, Helsingborg
- Oceanön, Helsingborg

3.2.3 Fallstudiens genomförande

Fallstudiens genomförande har inspirerats av Yins (1994) beskrivning av arbetsmetod för flerfallsstudier. Övergripande kan genomförandet beskrivas som att det först gjordes en undersökning av varje enskilt fall, där undersökningen skulle besvara de två första frågeställningarna – (1) på vilka sätt förekommer cirkuläritet och delningsekonomi i projektet och (2) hur har kommunens urvalskriterier formulerats i markanvisningen? Efter att en undersökning av varje enskilt fall gjorts, sammanställdes resultaten och slutsatser drogs utifrån de två första frågeställningarna. Sedan besvarades den tredje frågeställningen gällande vilka möjligheter samt hinder som finns kring att ställa krav på cirkuläritet och delningsekonomi vid en markanvisning, genom de slutsatser som drogs från de två första frågeställningarna samt utifrån den analys av aktuell lagstiftning som gjordes i litteraturgenomgången.

För studiens genomförande samlades ett antal data in, där flera metoder och källor användes. De datametoder som användes för studien var dokumentanalys och intervjuer. Att använda flera olika datametoder och källor för att undersöka samma fall kallas för triangulering (Denzin, 1970). Fördelen med triangulering är att de fördelar som finns med respektive datametod, exempelvis intervjuer och dokumentinsamling, kombineras vilket kan eliminera nackdelarna som också finns med respektive metod (Merriam, 1994). Dokumentanalysen bestod av att ett antal centrala dokument för markanvisningens genomförande granskades och analyserades. Vid användande av dokument som källa är det viktigt att kontrollera äktheten och riktigheten hos dokumenten (Merriam, 1994). Ett sätt att göra dokumenten mer tillförlitliga som källa är att kombinera dem med en annan informationskälla (Burgess, 1982),

exempelvis intervjuer. En positiv aspekt av att studera dokument är dess stabilitet, då information från dokument inte påverkas av undersökningens syfte (Merriam, 1994). Så skulle exempelvis kunna vara fallet vid en intervju, då informationen som ges kan påverkas av respondentens sinnesstämning eller energinivå för dagen. Dokument påverkar inte heller forskaren genom sin närvaro (Merriam, 1994), vilket återigen en person som intervjuas skulle kunna göra genom sitt klädval eller andra yttre attribut.

De dokument som använts under fallstudien har framför allt varit så kallade offentliga dokument, som publicerats i ett redovisande syfte (Merriam, 1994). Exempelvis kommunernas riktlinjer för markanvisningar, markanvisningsprospekten, fastighetsutvecklarnas inskickade bidrag och markanvisningsavtalen, vilka har haft för avsikt att redovisa de olika stegen i markanvisningsprocessen. Kommunens riktlinjer och markanvisningsprospektet redovisar vad kommunens ambitioner för byggnationen är, fastighetsutvecklarens förslag redovisar vad denne vill bygga, och markanvisningsavtalet redovisar vad kommunen och fastighetsutvecklaren har kommit överens om gällande exploateringen och byggnationen. Valet av dokument att studera har utgått från frågeställningarna, där en analys av vilken information som behövdes för att kunna besvara dem gjordes. Dokumentanalysen genomfördes genom en inledande analys av kommunens på förhand givna förutsättningar för markanvisningen, vilket utgjordes av kommunens allmänna riktlinjer för markanvisningar samt det program/prospekt inklusive bilagor som utgjorde särskilt underlag för markanvisningen. I markanvisningsprospektet var framför allt de urvalskriterier och bedömningsgrunder som kommunen angivit i fokus, samt de bilagor och styrande dokument som var kopplade till dessa. Därefter studerades den vinnande fastighetsutvecklarens inskickade förslag, med fokus på de delar i förslaget där cirkuläritet och delningsekonomi förekom. Dessa aspekter var intressanta att studera för att se hur de förhöll sig till kommunens urvalskriterier. Om ett markanvisningsavtal eller köpeavtal tecknats granskades även detta, för att se vilka avtalsvillkor som förekom och hur de hade utformats.

För att få ett större djup i studien gjordes också intervjuer med kommunala representanter för respektive markanvisning. Syftet med intervjuerna var att få kommunens syn och perspektiv på utformningen av markanvisningen, de urvalskriterier som ställts upp och innehållet i vinnande fastighetsutvecklarens förslag. Intervjuerna var semistrukturerade, vilket innebar att ett antal huvudfrågor var förberedda och resterande intervjufrågor utformades under intervjuens gång. Semistrukturerade intervjuer är lämpliga för att till viss del få samma information från alla respondenterna, men även ge utrymme för att ställa frågor utifrån intervjupersonens egna upplevelser och de tankar som kommer upp under intervjuens gång (Merriam, 1994). Semistrukturerade passar därför bra när man vill komma åt respondentens synsätt på en situation (Patton, 1980).

Intervjutekniken bygger på de tekniker som presenteras av Merriam (1994). Intervjuerna genomfördes fysiskt på respektive kommuns stadsbyggnadskontor, och varje intervju tog omkring 45 minuter att genomföra. Under intervjuerna registrerades informationen genom anteckningar och ljudinspelning. Anteckningar användes för att kunna notera fysiska uttryck

hos respondentent, samt för att kunna markera vilken information som varit särskilt viktigt. Ljudinspelning gjordes för att informationen skulle finnas tillgänglig även efter att intervjun avslutats. Detta gör att analysen underlättas, eftersom informationen kan repeteras (Merriam, 1994). Utifrån ljudinspelningen fördes en loggbok över intervjun, i stället för att göra en ordagrann utskrift. En loggbok är enligt Merriam (1994) ett bra och lämpligt alternativ till en ordagrann utskrift, som är mycket tidskrävande att utföra. I loggboken noterades namn på respondentent, datum samt andra viktiga uppgifter om intervjun. Sedan spelades ljudinspelningen av intervjun upp och viktig information som intervjupersonen sagt noterades i loggboken.

3.3 Studiens validitet, reliabilitet och etik

Validitet, reliabilitet och etik är viktiga aspekter i all forskning, inte minst i kvalitativa fallstudier (Merriam, 1994). Validitet kan delas in i intern och extern validitet. Intern validitet berör i vilken mån resultaten i studien stämmer överens med verkligheten, medan extern validitet innebär hur tillämpliga resultaten från studien är även i andra situationer än den undersökta (Merriam, 1994). Gällande intern validitet anger Ratcliffe (1983) tre aspekter att tänka på i olika typer av forskning. Den första aspekten är att informationen som inhämtas inte talar för sig själv, utan den behöver alltid tolkas eller översättas till studiens kontext. Den andra aspekten är att en företeelse inte kan observeras eller mätas utan att den förändras. Den tredje aspekten är att siffror och ord inte är verkligheten, utan symboler som ska representera verkligheten. I den aktuella studien sker därmed en tolkning av informationen som inhämtas från olika källor, vilket innebär en viss förändring. Därefter återges den tolkade och analyserade informationen genom ord i studien, vilket enbart är en representation av verkligheten. Verkligheten i sin tur består enligt Lincoln och Guba (1985) av flera olika uppsättningar av mentala konstruktioner, som tillverkats av de människor som befinner sig i den. Forskarens uppgift är att återge dessa i studien, vilket i sin tur blir en rekonstruktion av de mentala konstruktioner som bildar verkligheten (Merriam, 1994).

Säkerställande av den inre validiteten i en studie kan ske genom olika metoder. I den aktuella studien har triangulering tillämpats, vilket innebär att flera olika informationskällor och metoder användes för att bekräfta resultaten (Merriam, 1994). Ytterligare en metod som kan tillämpas för att säkerställa den inre validiteten, men som inte använts i den här studien, är deltagarkontroll. Deltagarkontroll innebär att de personer som tillhandahållit information till studien, exempelvis i en intervju, får kontrollera de tolkningar och beskrivningar som forskaren gjort och bedöma om resultaten är en godtagbar representation av verkligheten så som de upplever den (Merriam, 1994). Under de intervjuer som genomfördes ställdes på ett systematiskt sätt kontrollerande frågor till informanten, med syfte att bekräfta och sammanfatta förståelsen för den information som avgivits. Därmed upplevdes en deltagarkontroll i efterhand inte som nödvändig för att validera informationen, eftersom det systematiskt gjordes under intervjuens gång.

För att extern validitet ska vara relevant att diskutera, krävs att studien har en inre validitet som gör resultaten trovärdiga (Guba & Lincoln, 1981). Guba och Lincoln (1981) menar på att

det är meningslöst att ställa sig frågan om ett icke trovärdigt resultat kan generaliseras, eftersom generaliseringen då inte tillför något. Kvalitativa fallstudier har ofta en hög grad av inre validitet, men är sällan lika generaliserbara som exempelvis experimentella studier eller sambandsundersökningar (Merriam, 1994). Detta är naturligt, då en fallstudie tillämpas för att på detaljnivå studera en specifik händelse. Eftersträvas att undersöka om något överensstämmer på en generell nivå för många eller alla undersökningsenheter, bör helt enkelt en annan forskningsmetod än en fallstudie tillämpas (Merriam, 1994). Den externa validiteten i en fallstudie kan dock ökas på olika sätt. En strategi, som tillämpas i den här studien, är korsanalys av flerfallsstudie. Genom att studera flera olika fall som rör samma företeelse ökar resultatens generaliserbarhet, eftersom det finns en särskild urvalsstrategi, förutbestämda frågor och systematiska metoder för att analysera informationen från de olika fallen (Merriam, 1994).

Reliabilitet berör i vilken utsträckning som studiens resultat kan upprepas (Merriam, 1994). Då det mänskliga beteendet inte är statistiskt utan förändligt, är reliabilitet enligt Merriam (1994) ett problematiskt begrepp inom samhällsvetenskaplig forskning. Reliabilitet är dock starkt förknippat med inre validitet, då det enligt Merriam (1994) är omöjligt att inneha en inre validitet utan reliabilitet. Merriam (1994) menar på att en god inre validitet innebär att även reliabiliteten i studien ökar. Guba och Lincoln (1981) anser därför att det är viktigare att fokusera på den inre validiteten i en fallstudie, än på reliabiliteten. För att kontrollera reliabiliteten ska upprepning av studien leda till samma resultat varje gång, men det finns alltid en risk för att mätningar och observationer blir fel eller att den mänskliga faktorn föranleder felaktigheter vid upprepning (Merriam, 1994).

Även om termen reliabilitet inte helt kan användas i traditionell mening på kvalitativ forskning, finns alternativa begrepp som på ett meningsfullt sätt kan agera ersättare. Lincoln och Guba (1985) föreslår att begreppen "grad av beroende" och "sammanhang" används i stället, för att påvisa att resultaten från informationen är konsistenta och beroende. Goetz och LeCompte (1984) presenterar flera olika metoder för att förankra att resultaten är beroende, vilka har tillämpats i studien. Inledningsvis ska forskaren bland annat förklara de antaganden och teorier som ligger till grund för undersökningen, samt beskriva kriterierna för urval av information till studien och i vilket sammanhang den är hämtad. Därefter ska triangulering användas genom att samla in information från flera olika källor och genom olika metoder. Triangulering stärker både reliabiliteten och den inre validiteten. Slutligen är det viktigt att en granskning av studiens tillvägagångssätt kan ske. Detta görs genom att i detalj beskriva hur studien har genomförts, hur informationen har samlats in, vilka beslut som har fattats under studiens gång, och så vidare. Syftet är att metoden för studien ska beskrivas så pass transparent och detaljerat att en annan forskare ska kunna använda undersökningen som en mall, för att utföra studien igen.

Slutligen har studien utförts i enlighet med forskningsetiska principer. De etiska riktlinjer som angivits av Merriam (1994) har framför allt varit vägledande i studiens genomförande.

4 Resultat

I studien har totalt sex stycken markanvisningar från tre olika kommuner studerats. Gemensamt för markanvisningarna är att de har skett genom ett förfarande där det förekommit konkurrens mellan flera olika fastighetsutvecklare, samt att de har innehållit tydliga inslag av cirkuläritet och delningsekonomi. Samtliga markanvisningar är även genomförda efter den 1 januari 2015, då förbudet mot kommunala särkrav trädde i kraft. Resultatdelen är uppdelad efter kommun och markanvisning. Först redogörs för relevanta delar från kommunens riktlinjer för markanvisningar, därefter presenteras de två markanvisningarna från respektive kommun under ett varsitt eget avsnitt.

4.1 Malmö

I Malmö stads (2021) riktlinjer för kommunala markanvisningar anges att de förfaranden som vanligtvis tillämpas vid bostadsbebyggelse är direktanvisning, jämförelseförfarande eller markanvisningstävling. I de fall markanvisning sker under konkurrens mellan flera fastighetsutvecklare, vilket är fallet vid ett jämförelseförfarande eller en markanvisningstävling, offentliggörs ett markanvisningsprospekt som innehåller en kravspecifikation med urvalskriterier för tilldelning av markanvisningen. Vidare anges i riktlinjerna för markanvisningar att projekt med höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet ska prioriteras vid tilldelning. Det anges också att ett villkor för markanvisning, oavsett typ av förfarande, är att fastighetsutvecklaren i dialog med kommunen ska arbeta med miljöbyggstrategi för hållbart byggande, alternativt ett annat liknande miljöprogram. Därmed ställs höga krav på fastighetsutvecklaren gällande miljö- och klimatmässig hållbarhet i samtliga av Malmö stads markanvisade projekt. Vid ett jämförelseförfarande eller en markanvisningstävling utvecklas sedan de krav som kommunen ställer på fastighetsutvecklaren i markanvisningsprospektet.

4.1.1 Kvarteret Härbärgen i Hyllie

Markanvisningen för kvarteret Härbärgen genomfördes under våren år 2017, genom en markanvisningstävling (Malmö stad, 2017). Tävlingen avsåg ett markområde om cirka 12 000 kvadratmeter, vilket inte var detaljplanelagt vid tävlingsskedet. Kvarteret Härbärgen ligger i stadsdelen Hyllie i Malmö, vilket är en stadsdel som är under kraftig och expansiv utveckling. Det är framför allt Hyllies strategiska kommunikationsläge som gör stadsdelen attraktiv, då tågförbindelser skapar närhet till såväl Malmös centrala delar som till Köpenhamn och Kastrup. Tävlingstomten ligger intill Hyllie stationstorg, och är den sista obebyggda tomten i området. Intill stationstorget finns sedan tidigare bland annat gallerian Emporia och Malmö Arena, vilka bidrar till ett stort flöde av människor på platsen. God gestaltning och genomtänkta funktioner var därför aspekter som kommunen i markanvisningsprospektet lyfte fram som essentiella, för skapa en attraktiv stadsdel där människor vill vistas. Kommunens ambition är att Hyllie på sikt ska bli Malmös andra stadskärna.

Markanvisningstävlingen för kvarteret Härbärgen utgick från ett lokalprogram, ambitioner för sociala åtaganden samt tre olika teman. De inskickade tävlingsbidragen bedömdes utifrån hur

väl de stämde överens med dessa aspekter. Därtill fanns även hänvisningar till olika bilagor i markanvisningsprospektet, bland annat Miljöprogram Hyllie som innehåller riktlinjer om exempelvis energianvändning och livscykelperspektiv för byggnader. I miljöprogrammet tydliggörs dock att innehållet är riktlinjer, och inte krav. I markanvisningsprospektet står vidare att tävlingsdeltagarna i första hand ska förhålla sig till tävlingsprogrammet, framför bilagorna. Lokalprogrammet fungerar som ett förstadium till detaljplaneringen, och beskriver vilken fördelning av verksamheter och bostäder som ska finnas i området. Gällande ambitionerna för sociala åtaganden, anges i markanvisningsprospektet att utvecklingen av den fysiska miljön på platsen ska bidra till att skapa social hållbarhet. Att arbeta med social hållbarhet var en ny aspekt i Malmö stads markanvisningar, där kommunen enligt projektets representant ville testa att se hur den fysiska utvecklingen skulle kunna fungera som ett verktyg för att nå social hållbarhet.

De tre olika temana har sitt ursprung från dokumentet Vision Hyllie, och benämns som öresundskt kosmopolitiskt, rekordgröna Hyllie och ett levande Hyllie centrum. Temat öresundskt kosmopolitiskt innebär att Hyllie centrum ska bli en regional mötesplats i Öresundsregionen, med en kosmopolitisk känsla. För att uppnå detta angavs i markanvisningsprospektet att nya byggnader och platser ska passa ihop med omgivande bebyggelse, men också tillföra egen karaktär för att skapa dynamik i området. Rekordgröna Hyllie innebär att Hyllie ska vara en grön stadsdel, både rent visuellt och ur ett hållbarhetsperspektiv. I markanvisningsprospektet angavs att vegetation ska förekomma mellan och på byggnader, samt att kommunen vill se innovativa lösningar som är klimat- och energismarta. Det tredje temat, ett levande Hyllie centrum, poängterar att det strategiska kommunikationsläget ska beaktas. I markanvisningsprospektet angavs att kommunen vill skapa en publik mötesplats i anslutning till stationstorget, samt att det ska finnas aktivitet i området under flertalet av dygnets timmar.

Markanvisningstävlingen för kvarteret Härbärgen avgjordes i två steg, där steg ett innebar bedömning av en mer övergripande intresseanmälan och steg två utgjordes av ett konkret tävlingsförslag som enbart inbjudna fastighetsutvecklare från del ett fick lämna. Tävlingsuppgiften var utformad så att fastighetsutvecklarna själva fick beskriva sina ambitioner och åtaganden, utifrån Malmö stads mål och ambitioner för utvecklingen av området. I intresseanmälan bedömde kommunen fastighetsutvecklarens kompetens, erfarenhet, ekonomiska förmåga, arkitektsamarbeten, förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt, samt övergripande ambitioner gällande sociala åtaganden och kvalitets- och miljöarbete. De fastighetsutvecklare som ansågs vara kvalificerade att genomföra projektet fick sedan lämna ett konkret tävlingsförslag, som bedömdes utifrån ett antal urvalskriterier vilka angavs i markanvisningsprospektet. Kriterierna för urvalet bedömdes utan inbördes ordning, och berörde funktion, gestaltning, sociala åtaganden, genomförbarhet samt pris per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Bedömningen utgick från hur väl förslaget omfattade tävlingens tre teman, lokalprogrammet och ambitionerna för sociala åtaganden. Det förslag som juryn, vilken bestod av representanter från fastighets-, gatu- och stadsbyggnadskontoren i Malmö stad, bedömde bäst motsvara visionen om Hyllie utifrån urvalskriterierna tilldelades markanvisningen och gavs möjlighet till att teckna

markanvisningsavtal. I markanvisningsprospektet angav kommunen även ett antal villkor för markanvisningstävlingen. Bland annat förbehöll sig Malmö stad fri prövningsrätt av inkomna förslag, samt rätt till att förkasta samtliga tävlingsförslag. Ytterligare ett villkor som angavs i markanvisningsprospektet var att uppföljning av de utfästelser som fastighetsutvecklaren lämnat i sitt tävlingsförslag ska göras genom överenskommelser i markanvisnings- och köpeavtal.

I markanvisningsprospektet beskrivs Malmö stads visioner och ambitioner med utvecklingen av kvarteret Härbärgen relativt fylligt, men det förekommer få krav gällande på vilket sätt ambitionerna ska uppnås. Tävlingsuppgiften var i stället utformad så att fastighetsutvecklarna själva fick beskriva på vilket sätt de bäst avsåg att uppfylla kommunens ambitioner med kvarteret Härbärgen. Enligt Malmö stads representant för projektet var den utformningen av tävlingsuppgiften inte självklar, utan det fanns visst motstånd inom kommunen mot att inte ställa krav på att fastighetsutvecklarnas förslag ska innehålla vissa specificerade åtaganden. En utmaning med att överlåta ansvaret att definiera projektets konkreta innehåll till fastighetsutvecklarna, är att kommunen eventuellt inte kommer få exakt det som på förhand visualiserats. Däremot finns större möjlighet att ta vara på den kompetens och innovationsförmåga som fastighetsutvecklarna besitter, vilken kommunens representant bedömer vara god. Malmö stads representant ser också en fördel med att låta fastighetsutvecklarna beskriva sina ambitioner, då viljan att genomföra det som utfästs bör öka. Vid utvärderingen av tävlingsbidragen bedömde juryn framför allt ambitionsnivån hos fastighetsutvecklaren, snarare än vilka specifika åtgärder som utlovades. Enligt Malmö stads representant för projektet ser kommunen positivt på innovativa åtgärder som fastighetsutvecklare presenterar, även om det finns en viss vaghet i om de kommer kunna uppfyllas helt i genomförandeskedet. Kommunens representant menar på att det måste finnas utrymme att kunna komma med nytänkande förslag, för att stimulera innovation. Samtidigt är kommunens uppfattning att fastighetsutvecklarna i de allra flesta fall gör sitt yttersta för att uppfylla de ambitioner som anges, eftersom det ofta även handlar om prestige från fastighetsutvecklarens sida. Skulle det visa sig att en viss åtgärd som presenterats i det vinnande tävlingsbidraget inte går att genomföra, anser Malmö stad att det finns goda möjligheter till att ha en dialog med fastighetsutvecklaren och ersätta åtgärden med en annan som ger liknande nettoeffekt.

Det förslag som kommunens jury ansåg motsvara visionen om Hyllie bäst utifrån de uppställda urvalskriterierna lämnades av fastighetsutvecklaren Granitor, dåvarande Midroc. I urvalskriterierna ingick pris som en aspekt, men i juryns motivering (Thulin, et al., 2017) anges att anbudspriserna bland samtliga inlämnade tävlingsförslag var likvärdiga varpå kvalitetsaspekten blev utslagsgivande. Kommunens representant för projektet framhöll dock att samtliga bidrag höll en väldigt hög kvalitetsnivå, vilket även gällde för de intresseanmälningar som lämnades i steg ett. I markanvisningsprospektet stod att tre till fem fastighetsutvecklare skulle väljas ut till att få tävla i steg två, men då ambitionsnivån var så hög hos flera aktörer så valdes i stället sju fastighetsutvecklare ut som fick tävla i steg två.

Granitors (2017) inlämnade tävlingsbidrag innehöll flertalet åtagande med koppling till hållbarhet i allmänhet, och till cirkuläritet och delningsekonomi i synnerhet. Ett åtagande som knyter an till temat rekordgröna Hyllie är att Granitor ska integrera cirkulära tankesätt redan i inledningen av projektet, och därefter uppföra byggnader som är resurseffektiva genom hela sin livscykel. Genom detta uppnås en effektiv resursanvändning ur ett livscykelperspektiv. Konkreta åtgärder för cirkuläritet som anges i det inlämnade tävlingsbidraget är att uppvärmning av byggnader i huvudsak ska ske genom geoenergi och solfångare, biologiskt avfall från köken i bostäder och lokaler ska samlas in för att återvinnas till energi i närliggande biogasanläggning, avfall från vakuumtoaletter ska återvinnas till växtnäring och dagvatten ska användas för bevattning av odlingar och plantering. Fastighetsutvecklaren åtar sig även att ställa krav på spillreduktion, vid upphandling av byggtreprenad för genomförande av projektet. Spillreduktionen ska effektivisera användningen av byggnadsmaterial och verktyg, vilket föreslås ske genom att upprätta byggplatsdepåer där material utkvitteras och sedan återlämnas. Överblivet material ska därefter returneras till materialleverantören.

Vidare har fastighetsutvecklaren i sitt tävlingsförslag angett att byggnaderna till viss del är tänkta att bestå av biologiska, klimatneutrala eller återvunna material. Exempel på det är massivträstommar, betongstomme med klimatneutral ballast samt återvunnen plåt och tegel. En annan cirkulär modell som anges i fastighetsutvecklarens tävlingsbidrag är en tanke om att möjliggöra framtida återbruk av material. Återbruk ska vara möjligt genom att välja material som är enkla att demontera, exempelvis skärmtegel. Även produktionstekniker som möjliggör demontering av byggnadsmaterial ska väljas, exempelvis tegel som muras med kalkfog och byggnadsdelar som skruvas ihop i stället för att limmas. Ytterligare en aspekt som är nödvändig för att möjliggöra återbruk är att välja material som inte innehåller farliga utfasningsämnen. Cirkulär ekonomi tillämpas även i fastighetsutvecklarens förslag genom att utforma vissa av byggnaderna på ett flexibelt sätt, utan ett fördefinierat användningsområde. Det möjliggör och förenklar en ändrad användning av lokalytorna under byggnadens livstid, genom bland annat innerväggssystem som är enkelt ombyggbara samt en takhöjd på tre meter som standard även för kontor.

I Granitors förslag förekommer även flertalet delningsekonomiska åtaganden. I tävlingsbidraget redogörs för hur den fysiska produkten av projektet ska bygga på ett delningsekonomiskt tankesätt, där ytor, saker och tjänster delas för att hålla kostnader nere samt för att nyttja resurser så effektivt som möjligt. Ett av de konkreta åtaganden som presenteras i tävlingsbidraget är delning av lokal- och bostadsytor, vilket ska förekomma på olika sätt och i olika former. Exempelvis ska delning av lokalyta kunna ske mellan flera aktörer, som har verksamheter vid olika tidpunkter på dygnet. I en av byggnaderna, som ligger strategiskt placerad intill stationstorget, föreslår fastighetsutvecklaren att ett bageri kan nyttja lokalerna på morgonen och under dagen. Till kvällen öppnar sedan en tapasbar i samma lokal. På så sätt effektiviseras nyttjandet av lokalytan, vilket även skapar rörelse och aktivitet över fler av dygnets timmar. Delning av lokaler på detta sätt är en funktion som knyter an till temat ett levande Hyllie centrum, vilket var ett av de tre temana som skulle beaktas vid bedömning enligt urvalskriterierna. En annan form av delning som fastighetsutvecklaren åtar

sig att anordna, är co-workingytor och andra arbetsytor som kan hyras tillfälligt vid behov. Dessa ytor innefattar kontorsplatser, mötes- och kontorsrum av olika storlekar, inspelningsstudio, prototypverkstad eller studios för olika former av kreativ verksamhet. Förutom att kontors- och verksamhetslokaler nyttjas mer effektivt får även fler personer och verksamheter möjligheten att ha flexibel tillgång till lokaler när behov uppstår, jämfört med vid mer traditionella hyresförhållanden. Dessutom skapas interaktioner mellan människor, vilka kan vara verksamma inom samma bransch men även i olika branscher. Detta ger upphov till sociala fördelar, samt eventuella agglomerationseffekter mellan verksamheter. Sociala fördelar kan även skapas genom delning av ytor mellan människor i olika generationer. I en av byggnaderna föreslår fastighetsutvecklaren i tävlingsbidraget ett delningsprogram, där ett äldreboende och ett studentboende ingår. Delningsprogrammet är enligt Granitors tävlingshandlingar inspirerat av liknande delningskoncept i Nederländerna. Student- och äldreboendet är en korridorliknande boendeform, där de boende delar på ytor så som kök och vardagsrum. En sådan delning skapar interaktioner mellan människor från olika generationer, vilka kan utbyta erfarenheter med varandra.

Ytterligare ett delningsekonomiskt åtagande som fastighetsutvecklaren angav i tävlingsbidraget berör delning av fordon, verktyg och saker. Detta ska göras genom inrättande av en mobilitetspool, där boende får tillgång till bil och cykel utan att behöva äga dem. Även en toolpool ska anordnas, där verktyg och hushållsredskap som används mer sällan ska kunna delas mellan de boende. I tävlingsbidraget angav fastighetsutvecklaren också att det finns en tanke om att skapa en gemensam laborationsverkstad för flera skolor i Malmöområdet. En sådan laborationsverkstad ska stärka undervisningen inom naturvetenskapliga ämnen genom att samla kompetens från flera olika lärare från olika skolor, som undervisar inom samma ämne. Skolorna delar även på lokal- och utrustningskostnader, vilket möjliggör för fler skolelever att ta del av högkvalitativ utbildning inom dessa ämnen.

De delar i Granitors förslag som gav störst intryck på juryn enligt juryutlåtandet, var det tydligt cirkulära tankesättet med byggnadsstommar i biologiska material som exempelvis trä samt installation av integrerade solceller. Juryn ansåg att dessa aspekter väl knöt an till tävlingens tre teman och gav förutsättningar för att skapa långsiktig hållbarhet, både för människa och miljö. Vidare uppmärksammade juryn det delningsekonomiska tankesättet med bland annat delning av olika ytor, som förutom att vara resurseffektivt även ger möjlighet till oväntade möten mellan människor i området. Detta ansåg juryn vara i linje med ambitionen om det öresundskt kosmopolitiska, som var ett av tävlingens tre teman.

I det efterföljande markanvisningsavtalet finns ett par paragrafer som reglerar fastighetsutvecklarens åtaganden i enlighet med det inlämnade tävlingsförslaget, samt åtaganden kopplat till cirkuläritet och delningsekonomi. Bland annat stadgas att projektet innebär uppförande av bebyggelse ”i huvudsak” enligt fastighetsutvecklarens tävlingsbidrag. Vidare ska ambitionerna avseende det i tävlingsbidraget föreslagna åtgärderna på temat rekordgröna Hyllie ”i möjligaste mån” uppnås. Det anges även att Miljöprogram Hyllie ska följas av fastighetsutvecklaren, i dialog med kommunen. I markanvisningsavtalet stadgas att ”bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och

ska verka för att byggnationen sker i enlighet härmed”. Här baseras fastighetsutvecklarens åtaganden på incitament, som går ut på att Granitor vill genomföra sitt projekt för att vårda sin egen företagsprofil samt leverera en bra produkt till kunderna. Ytterligare ett incitament är att upprätthålla en bra relation med kommunen, eftersom förmågan att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt är ett urvalskriterium som Malmö stad frekvent använder i sina markanvisningar enligt kommunens representant.

Slutligen ska utvecklingen av Hyllie ”i möjligaste mån” ta hänsyn till resurseffektivitet, vid transporter, markanvändning och energiförsörjning. Det anges att målen för Hyllie bland annat är att energiförsörjningen ska bestå till hundra procent av förnybar eller återvunnen energi. Detta benämns som ett mål, varpå det inte anses vara ett krav. I markanvisningsavtalet finns därmed visst utrymme för att korrigera åtagande som senare i projektet visar sig för svåra att genomföra. Enligt kommunens representant syftar det främst till nya innovativa lösningar eller modeller, som fastighetsutvecklaren vill testa. Malmö stad arbetar framför allt med dialoger under tiden från markanvisning till att projektet övergår till förvaltningsskedet, där uppföljningar görs en gång var sjätte månad. En utmaning med att fastighetsutvecklarens åtaganden inte är helt konkret beskrivna i markanvisningsavtalet, är att det blir svårt att ha för täta uppföljningar. Det är framför allt när projektet övergår till förvaltningsskedet som kommunen kan inkräva en rapport över projektets definitiva innehåll.

Paragraferna gällande fastighetsutvecklarens åtaganden kopplat till tävlingsbidraget återfinns även i köpeavtalet. Till köpeavtalet har även en överenskommelse om socialt hållbarhetsarbete, inklusive en handlingsplan, bifogats som en bilaga. I överenskommelsen finns två punkter som är kopplade till fastighetsutvecklarens åtaganden för cirkularitet och delningsekonomi. Den första punkten är att fastighetsutvecklaren ska skapa en community, som ska möjliggöra delningsekonomi mellan boende och verksamma i området. Delningen ska skötas av en driftorganisation som tillsätts av fastighetsutvecklaren. I handlingsplanen anges att uppföljning ska ske genom avstämning inför slutbesiktning av byggnationen. Den andra punkten berör design och utformning av byggnader, som ska utformas för att passa delningskoncept. Bland annat anges att det ska finnas mångfaldsrum med co-working space samt olika typer av lokaler för möten, ljudinspelning och prototyp tillverkning. I handlingsplanen anges att uppföljning ska ske genom kontinuerliga avstämningar med fastighetsutvecklarens styrgrupp för projektet, vilket sker en gång var sjätte månad enligt kommunens representant.

4.1.2 Sege Park

Markanvisningarna för Sege Park genomfördes under år 2016, genom ett jämförelseförfarande där totalt 13 olika fastighetsutvecklare valdes ut. Enligt Malmö stads representant för projektet var kommunens ambition att inkludera minst tio olika fastighetsutvecklare, för att få en blandning av aktörer som även skulle ingå i samverkansdialoger med varandra och Malmö stad. Markanvisningarna avsåg ett markområde om cirka 250 000 kvadratmeter, vilket inte var detaljplanelagt vid tävlingsskedet. Vid tävlingsskedet fanns ett planprogram och en hållbarhetsstrategi för området, vilka kom att utgöra grunden för det markanvisningsprospekt (Malmö stad, 2016) som upprättades. I markanvisningsprospektet, planprogrammet och hållbarhetsstrategin beskrivs Malmö stads

ambitioner och mål med utvecklingen av Sege Park. Området var tidigare ett sjukhusområde, där verksamhet bedrevs från 1930-talet fram till 1995. Därefter har Sege Park, enligt kommunens representant för projektet, varit en testbädd för bland annat energiproduktion genom solceller. När planerna på att omvandla det gamla sjukhusområdet till blandad stadsbebyggelse inleddes år 2012, fanns redan ett fokus på hållbarhet och innovation som kommunen ville låta genomsyra området även i den kommande exploateringen. Kommunens ambition med utvecklingen av Sege Park var därmed att området skulle bli en förebild och spjutspets för satsningar på hållbar stadsutveckling och innovation, vilket beskrivs i markanvisningsprospektet.

Vidare angav kommunen i markanvisningsprospektet en ambition om att Sege Park skulle innehålla exempelvis ett lokalt system för återvinning av matavfall, cykel- och bilpooler, återbruksstationer, integrerad källsortering och samordningssystem för leveranser. Ambitionen var också att Sege Park skulle försörjas helt med förnybar energi genom framför allt lokala energikällor som exempelvis solceller, samt att alla nya byggnader skulle uppfylla den högsta nivån för området energi i Miljöbyggprogram Syd. Miljöbyggprogram Syd fick kommunen sedermera ta bort från markanvisningen enligt kommunens representant för projektet, eftersom programmet innehåller krav på byggnaders tekniska egenskaper. Sådana särkrav är sedan år 2015 förbjudna för kommuner att ställa, vilket gjorde att Malmö stad fattade ett beslut om att avveckla programmet (Fingal, 2020). Kommunen hade dock en ambition om att de fastighetsutvecklare som skulle genomföra projekt i Sege Park självmant arbetade med hållbarhet och innovation, genom en gemensam hållbarhetssamordnare. Ytterligare en ambition som beskrivs i markanvisningsprospektet är att skapa social hållbarhet genom delning av ytor och saker, där kommunen angav exempel så som delade kontor och verkstäder, delade tvättstugor samt utrymmen för återbruk och utlåning av verktyg och maskiner.

Utöver kommunens ambitioner gällande hållbarhet och innovation, fanns även ett mål om att bevara kulturarvet från det tidigare sjukhusområdet. Sege Park har en tydlig parkkaraktär och det fanns flertalet byggnader med kulturhistoriska värden, som skulle få skyddsbestämmelser i den vid tävlingsskedet kommande detaljplanen. Samtidigt som området förtätades skulle de flesta äldre byggnader bevaras, och få ny användning som exempelvis bostäder. Markanvisningarna innehöll därmed både nya byggrätter och befintliga byggnader, vilket enligt Malmö stads representant för projektet gjorde att kommunen på förhand var osäkra på intresset av att delta i en sådan markanvisning. Totalt inkom dock 26 stycken intresseanmälningar, varav 13 stycken markanvisades. I intresseanmälningen skulle fastighetsutvecklaren beskriva sin affärsverksamhet och inriktningen för sitt projekt, genom att ange koncept för bostäder och verksamheter samt vilka funktioner som skulle finnas. Fastighetsutvecklaren skulle även beskriva sina ambitioner inom ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, och ange hur dessa ambitioner bidrar till att uppfylla kommunens mål och ambitioner för Sege Park. Fastighetsutvecklaren gavs också utrymme i intresseanmälningen att framhålla övriga åtgärder som denne avsåg att genomföra i sitt projekt, som kunde vara relevanta för kommunen att beakta vid urvalet. Även referensprojekt skulle anges. Ett krav kommunen ställde i markanvisningsprospektet var att

fastighetsutvecklarna skulle anlita en gemensam hållbarhetssamordnare, i syfte att säkerställa att det slutgiltiga resultatet motsvarade ambitionsnivåerna som fastighetsutvecklarna angett i sina intresseanmälningar.

Urvalet av fastighetsutvecklare gjordes sedan utifrån intresseanmälningen, där de urvalskriterier som tillämpades var ekonomisk stabilitet, förvaltning av hyresrätter, förmåga till projektutveckling, ambitioner inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, innovationsvilja, referensprojekt, koppling till tävlingen Nordic Built Cities, samt Malmö stads tidigare erfarenheter av fastighetsutvecklaren. Nordic Built Cities var en innovationstävling som pågick under år 2015, med syftet att stimulera utvecklingen av nya, innovativa lösningar för hållbara städer i Norden (Nordic Innovation, 2022). Priset för byggrätterna var bestämt i markanvisningsprospektet, varpå det inte utgjorde ett urvalskriterium. Vid bedömningen av intresseanmälningarna lades enligt kommunens representant mest vikt på de ambitioner som fastighetsutvecklaren beskrivit. Det lämnades relativt öppet för fastighetsutvecklaren att välja vilka åtgärder denne ville tillämpa för att uppfylla de mål och ambitioner som kommunen hade för Sege Park, vilket enligt kommunens representant var ett aktivt val då det av erfarenhet upplevs som att resultatet blir bättre. Kommunens representant ansåg också att det är viktigt att ta vara på den kunskap och kompetens som finns hos fastighetsutvecklarna, särskilt när det kommer till innovation. Vid utvärderingen av fastighetsutvecklarnas angivna ambitioner och åtgärder i intresseanmälningarna togs hänsyn till att projektet var i ett tidigt skede, varpå det från kommunens sida fanns förståelse för att en fastighetsutvecklare kan behöva justera de åtagande som denne angivit i sin intresseanmälan. I de fall en fastighetsutvecklarens ambition inte kommer att kunna genomföras, har kommunen en dialog med fastighetsutvecklaren om att ersätta åtagandet med ett annat som ger likvärdig effekt. Enligt kommunens representant finns en god vilja från fastighetsutvecklarnas sida att arbeta med åtaganden kopplat till hållbarhet och innovation, samt att hålla de utfästelser som lämnats. Att kommunen tillämpar tidigare erfarenheter av en fastighetsutvecklare som ett urvalskriterium, är enligt kommunens representant sannolikt en bra metod för att upprätthålla goda relationer mellan kommunen och fastighetsutvecklare som genomför projekt. Ett urvalskriterium som inte tillämpas idag, men som kommunens representant ser som en potentiell möjlighet för att uppmuntra till mer engagemang inom hållbarhet, är medlemskap i LFM30. Kommunens representant bedömer att ett sådant urvalskriterium inte skulle strida mot förbudet mot kommunala särkrav på byggnaders tekniska egenskaper.

En av de 13 fastighetsutvecklare som markanvisades i Sege Park var Malmö kommunala bostadsbolag, MKB. I MKB:s intresseanmälan förekom flera ambitioner och förslag på åtgärder med koppling till cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Bland annat ska solceller installeras på tak och andra ytor, vilket ger förnybar energi. MKB avser även att implementera ett övergripande pool-koncept, med exempelvis bil- och cykelpool, verktygspool och kunskapspool. Det ska också finnas gemensamma odlingslotter, där trädgårdsredskap och andra trädgårdstillbehör kan delas. Vidare angav MKB i sin intresseanmälan en ambition om att möjliggöra delning av tjänster, verksamheter, lokaler och transporter inom bostadsområdet. Sådan delning föreslås avse exempelvis tvättstuga, uteplatser med grill, bastu, cykelverkstad,

lektrum för barn, övernattningsrum för gäster, samt mötesrum. För att stödja det delningsekonomiska tankesättet ska byggnaden även frångå den traditionella uppdelningen, där de utrymmen som typiskt sätt delas är placerade i källaren eller i en annan mer oattraktiv del av byggnaden. Exempel på detta är tvättstugor eller bastu. MKB föreslog att delade utrymmen i stället ska placeras i byggnadens mer attraktiva delar, där människor rör sig naturligt. På så sätt bedömer fastighetsutvecklaren att det delningsekonomiska tankesättet kommer att stimuleras.

Efter lagändringen år 2015 som gör att kommuner inte längre får ställa tekniska särkrav, har Malmö stad enligt kommunens representant gått över mer till att ha en dialog med fastighetsutvecklarna. Särskilt i avtals- och uppföljningsskedet, där Miljöbyggprogram Syd tidigare tillämpades. Idag biläggs enbart intresseanmälan till markanvisningsavtalet. I avtalet finns en referens till intresseanmälan, där fastighetsutvecklaren enligt avtalet förbinder sig att inom det markanvisade området genomföra bebyggelse i enlighet med detaljplanen, intresseanmälan, myndigheters anvisningar och beslut, samt i enlighet med kommande avtal om förvärv eller upplåtelse. Det råder dock fortfarande oklarhet i exakt hur förbudet mot särkrav fungerar, men kommunens representant upplever att den nuvarande modellen där fokus framför allt ligger på dialogförande fungerar bra. Kommunen har individuella och kontinuerliga dialoger med de fastighetsutvecklare som är verksamma i Sege Park, samt en gemensam fastighetsutvecklaredialog en gång i månaden med alla fastighetsutvecklare där även forskare och innovationsutvecklare bjuds in. Kommunens representant ser dock en utmaning i dialogprocesser då det inte blir lika konkret som vid ett program, likt Miljöbyggprogram Syd. För att konkretisera dialogprocessen använder sig Malmö stad av enkäter, där fastighetsutvecklarna får dokumentera sina åtaganden och bedöma genomförbarheten i dem.

4.2 Lund

I Lunds kommuns (2016) riktlinjer för kommunala markanvisningar anges att kommunens egna markinnehav ska användas för att tillgodose kommunens ambitioner, vilka inte kan regleras genom en detaljplan. I riktlinjerna räknas vissa exempel upp, bland annat krav och ambitioner gällande speciella byggnadskvaliteter, särskilda typer av bostäder, miljövärden, upplåtelseformer, variationer i bebyggelsen och boendekostnader. Lunds kommun har även en strategi för hållbart byggande, vilken ska stimulera till att hållbarhet och god bebyggd miljö uppnås genom att ta hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Strategin definieras av ett antal effektmål, som definierar vilken effekt olika åtgärder ska ge. Effektmålen berör bland annat hållbar livsstil, minimering av primärenergianvändning, balansering av materialkretslopp och minskad användning av fossila bränslen. Vidare anges att vid markanvisning ska alltid en långsiktig kvalitets- och miljöprofil för projekten eftersträvas. I Lunds kommun finns ett miljöprogram för hållbar utveckling, vilket ska vara vägledande men måste inte följas strikt. Att miljöprogrammet inte tvingande att följa kan härledas till förbudet mot kommunala särkrav, som inträdde år 2015. Kommunens ambition är dock att genom dialog med fastighetsutvecklare kunna uppnå höga resultat gällande miljö och hållbarhet, särskilt i projekt där den potentiella miljönyttan bedöms vara stor.

De principer som Lunds kommun tillämpar för markanvisningar är jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning. Vid jämförelseförfarande och markanvisningstävling får intresserade fastighetsutvecklare lämna ett anbud, enligt uppsatta kriterier för den specifika markanvisningen. Anbudet bedöms sedan utifrån riktlinjerna för markanvisningar samt utifrån de kriterier som gäller för den specifika markanvisningen, vilka anges i ett markanvisningsprospekt.

4.2.1 Kvarteret Gryningen i Brunnsnög

Markanvisningen för kvarteret Gryningen genomfördes under hösten år 2018, genom en markanvisningstävling (Lunds kommun, 2018). Tävlingen avsåg en byggrätt om 5 000 kvadratmeter BTA för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen, enligt den lagkraftvunna detaljplanen. Kvarteret Gryningen ligger i Brunnsnög i Lund, vilket är en ny stadsdel i nordöstra Lund som är under kraftig och expansiv utveckling. Brunnsnög ligger relativt långt utanför stadskärnan, men har genom en nybyggd spårväg fått bra förbindelse till Lunds centrala delar. Enligt en representant från Lunds kommun som arbetat med exploateringen av Brunnsnög så har kommunens ambition varit att omvandla stadsdelen från ett C-läge rent geografiskt, till ett A-läge. Spårvägens förbindelse med Lunds centrala delar är en viktig del i den omvandlingen. En annan viktig del har varit att ge Brunnsnög som stadsdel en hög hållbarhetsprägel. I markanvisningsprospektet för kvarteret Gryningen anges att ambitionen är göra Brunnsnög till ett föredöme för hållbart stadsbyggande genom kreativa, innovativa och nytänkande lösningar. I prospektet lyfts tre stycken hållbarhetsmål för Brunnsnög – maximera sinnesupplevelser, balansera den goda jorden och minimera klimatpåverkan. Ytterligare ambitioner för Brunnsnög och kvarteret Gryningen är att byggnaderna ska hålla högsta klass gällande energi, klimat och miljö. Byggnaderna ska även fungera som föredömen för framtida byggnader genom att bland annat inkludera smart teknik, som kan mäta, kontrollera och styra installationer för att effektivisera energianvändningen. Vidare ska de hållbarhetslösningar som används gå utöver det som i dagsläget är att anse som standard, och på så sätt utmana utvecklingen av nya innovativa lösningar för att uppnå hållbarhet.

I markanvisningsprospektet tydliggjordes att de tävlingsbidrag som fastighetsutvecklare skickar in skulle vara i linje med kommunens ambitioner för Brunnsnög och kvarteret Gryningen, samt innehålla framtidskoncept gällande livsstilsfrågor, smart teknik och gestaltning. Det skulle även finnas en röd tråd i förslaget angående de boendes möjlighet att påverka sin boendemiljö. De urvalskriterier som gällde för tävlingen var i vilken grad fastighetsutvecklarens anbud bidrar till att uppfylla Brunnsnögs tre hållbarhetsmål, i vilken grad anbudet visar på innovation och nytänkande kring hållbarhetslösningar, samt hur det inlämnade referensmaterialet från valt arkitektkontor påvisar kompetens gällande gestaltning och hållbara materialval. Priset för byggrätten var enligt markanvisningsprospektet satt till 15 miljoner kronor, varpå tävlingen enbart avsåg kvalitetsaspekter. Enligt markanvisningsprospektet förbehöll sig Lunds kommun även rätten att göra en bedömning av fastighetsutvecklarens ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet, samt att ta referenser avseende fastighetsutvecklarens tidigare genomförda projekt.

Tävlingen genomfördes genom att fastighetsutvecklarna fyllde i ett formulär i två delar, som utgjorde anbuden. Anbuden utvärderades sedan genom ett poängsystem, där poäng gavs utifrån urvalskriterierna. I del ett skulle fastighetsutvecklaren kryssa för de fördefinierade åtgärder som denne åtog sig att genomföra vid en markanvisning, vilka berörde energi- och avfallssortering samt mobilitetsfunktioner. För full poängsumma skulle fastighetsutvecklaren åta sig att certifiera byggnaden som en miljöbyggnad med lägst nivå silver, placera solceller på byggnaden, förbereda för avfallssortering i samtliga kök, ordna cykelparkeringar anpassade för bland annat el- och lådcyklar, samt införa åtgärdspaketet bilpool som fanns definierat i Lunds kommuns parkeringsnorm för Brunnsberg. I del två fanns inga fördefinierade åtaganden, utan fastighetsutvecklaren fick själv beskriva vilka åtaganden denne kommer att genomföra utifrån ett antal specificerade områden. De områden som framför allt innefattade möjlighet till cirkularitet och delningsekonomi var kategorierna cradle-to-cradle, delningsekonomi, smart city och sociala hållbarhetsåtgärder. Därtill fanns en ospecificerad kategori, vilket gav fastighetsutvecklaren möjlighet till att beskriva ytterligare hållbarhetsåtgärder som denne vill genomföra men som inte passade in under de övriga områdena i del två.

Tävlingen avgjordes sedan genom att den fastighetsutvecklare som erhållit högst poäng i anbudsformuläret tilldelades markanvisningen. Enligt kommunens representant för markanvisningen valdes den metoden framför allt för att hålla anbudsprocessen och bedömningsarbetet enkelt, då kommunen hade konkretiserat tävlingsuppgiften genom att definiera olika områden inom hållbarhet där fastighetsutvecklaren fick kryssa för eller beskriva sina ambitioner och åtaganden inom det specifika området. Anbudsformuläret innehöll dock relativt många fokusområden, vilket enligt kommunens representant beror på att det varit en hög byggkonjunktur under de senaste åren. En hög byggkonjunktur stimulerar byggandet, vilket leder till högre konkurrens bland fastighetsutvecklare som vill bygga. Kommunens representant ser konkurrensfaktorn som en viktig aspekt vid utformningen av markanvisningstävlingar och urvalskriterier, då den ger möjlighet till att använda ett anbudsformulär med fler områden kopplade till hållbarhet samt med mer tyngd på att stimulera utveckling och innovation. Vid låg byggkonjunktur, som exempelvis omkring år 2008 i samband med finanskrisen, var det flertalet markanvisade projekt som enligt kommunens representant inte blev genomförda på grund av att de visade sig bli för dyra. Vid en låg byggkonjunktur behöver kommunens ambitioner skalas ner, eftersom många innovativa och hållbarhetsorienterade åtaganden från fastighetsutvecklarens sida ofta leder till dyrare projekt att genomföra. Kommunens representant poängterar även att det är viktigt att lyssna av vilka kvalitéer i bebyggelsen som marknaden och fastighetsutvecklarna värdesätter, vid utformning av markanvisningar och urvalskriterier. Detta eftersom fastighetsutvecklarna behöver vara motiverade till att genomföra dem.

Eftersom Lunds kommun tillämpar en urvalsmetod för markanvisningar som baseras på att fastighetsutvecklaren själv beskriver sitt projekt och sina åtaganden, så är det viktigt att fokus i markanvisningstävlingen ligger på hållbarhetsområden som fastighetsutvecklarna har ett intresse av att arbeta med. Fastighetsutvecklarna har dessutom ofta stor kunskap och kompetens gällande utvecklingen av hållbart byggande, varpå kommunens representant ser en

fördel i att låta fastighetsutvecklarna själva beskriva och komma med förslag på hållbarhetsåtgärder i stället för att kommunen ska formulera krav på olika hållbarhetsåtgärder. Dock ser kommunens representant en viss utmaning i att kompetensnivån och tillgången till resurser gällande innovations- och utvecklingsarbete skiljer sig åt mellan olika fastighetsutvecklare, vilket gör att det uppstår en ojämnhet när fastighetsutvecklarna själva ska ange innovativa hållbarhetslösningar i anbudsformulären. Ojämnheterna går däremot inte att härleda till fastighetsutvecklarnas storlek, utan kommunens representant menar på att det finns flera mindre fastighetsutvecklare som ligger i framkant gällande innovations- och utvecklingsarbete.

Det anbud som kommunens jury gav högst poäng lämnades av Tornet Bostadsproduktion AB. Juryn ansåg att anbudet visade på både spets och bredd gällande hållbarhetsåtgärder (Lunds kommun, 2019). Vid bedömningen av inkomna anbud finns enligt kommunens representant en viss utmaning i att avgöra vilka av de angivna åtgärderna som är rimliga att kunna bli genomförda. Det resulterar i en balansgång mellan att satsa på innovation och beakta genomförbarheten, som kan vara mer osäker vid nya innovativa lösningar. I Lunds kommun har ett medvetet val gjorts kring att benämna inlämnade förslag som anbud, då alla utfästelser som görs av fastighetsutvecklaren blir bindande vid tilldelning. Enligt kommunens representant har det resulterat i en viss problematik, då vissa utfästelser vid genomförandeskedet ibland har visat sig inte vara möjliga att genomföra. Kommunens representant menar dock på att kulturen mellan Lunds kommun och fastighetsutvecklarna har förbättrats avsevärt idag jämfört med tidigare, varpå det är möjligt att ha en dialog kring hur en utfästelse som lämnats i anbudet skulle kunna ersättas med en annan hållbarhetsåtgärd som ger samma nettoeffekt. Samtidigt ser kommunens representant även en stark egen vilja hos många fastighetsutvecklare att självmant arbeta med hållbarhet i sina projekt, då hållbarhet idag ofta är en central del av många fastighetsutvecklarens affärsidé.

Tornets inlämnade anbud innehöll flertalet åtagande med koppling till hållbarhet i allmänhet, och till cirkuläritet och delningsekonomi i synnerhet. I del ett åtog sig Tornet att uppfylla samtliga åtgärder som Lunds kommun definierat i markanvisningsprospektet. Av dessa har miljöbyggnadscertifieringen, solcellerna och avfallssorteringen koppling till cirkulär ekonomi, genom att återvinna och hushålla med energi och avfall. Tornet åtog sig även att genomföra Lunds kommuns åtgärdspaket med bilpool, som genom delning av bil för de boende reducerar parkeringsnormen för kvarteret. I del två av anbudet föreslog fastighetsutvecklaren ytterligare åtgärder med inslag av cirkuläritet och delningsekonomi. Gällande cirkulär ekonomi ska byggnaden uppföras med trästomme och övriga materialval ska göras utifrån ett livscykelperspektiv, där material med lång livslängd ska premieras. Även återbruk av material ska ske, om det är möjligt. I anbudet angavs vidare att genom ett digitaliserat system för ritningar och information om byggnaden, så kallad BIM-projektering (Building Information Modelling), kan materialåtgången under byggnationsskedet minimeras. Att tillämpa BIM-projektering ska även ge ett informationsunderlag om byggnaden till förvaltningsskedet, som förenklar underhåll och möjliggör byten, demontering samt återbruk av byggnadsdelar i framtiden. Lokalerna i bottenplan samt första våningen av byggnaden ska också utformas på

ett flexibelt sätt som möjliggör användning för flera olika typer av verksamheter, antingen för ett företag eller som en gemensam yta för de boende.

I Tornets anbud förekom även flertalet delningsekonomiska åtaganden. Det ska finnas delningsfunktioner inom kvarteret, där det anges i anbudet att de boende ska få bestämma vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsutvecklaren föreslog dock funktioner så som delat växthus, festlokal, cykelverkstad, lådcyklar, utomhusgrillar, samt ett delningsrum för delning av verktyg och saker. Delningen ska möjliggöras genom en digital boendeapplikation, som även ska fungera som en köp-och-säljplattform för återbruk av saker som inte nyttjas längre. Fastighetsutvecklaren angav i anbudet att det också ska finnas möjlighet att via boendeapplikationen kunna hyra ut sin lägenhet till någon annan under en kortare tid, exempelvis när lägenhetsinnehavaren är bortrest och lägenheten därmed står outnyttjad under denna tidsperiod.

Då en detaljplan redan finns framtagen för kvarteret Gryningen tecknades inget markanvisningsavtal med Tornet, utan under projekteringstiden valde kommunen att teckna ett arrendeavtal för att sedan teckna köpeavtal vid byggstart. I markanvisningsprospektet angavs att de hållbarhets- och kvalitetslöften som utfästs i vinnande anbud även kommer att skrivas in i köpeavtalet, genom en separat överenskommelse som biläggs köpeavtalet. I köpeavtalet finns följande skrivelse:

“Byggherren åtar sig att projektera och bygga i enlighet med det efter tävlingsförslaget ifyllda e-formulär samt Brunnskögsprojektets hållbarhetsöverenskommelse, bilaga 2, samt att delta i en dialog med Kommunen (Brunnskögsprojektet) kring övriga hållbarhetsåtgärder i Brunnskög.”

Hållbarhetsöverenskommelsen är uppbyggd som ett åtgärdsprogram i flera delar, och innehåller en upprepning av de hållbarhetsåtaganden som angetts av fastighetsutvecklaren i anbudet. Syftet med hållbarhetsöverenskommelsen är att tydliggöra hållbarhetsmålen för Brunnskög, samt att ange vilka konkreta handlingar fastighetsutvecklaren avser göra för att uppnå dem. I överenskommelsen betonas att åtgärderna anges och presenteras av fastighetsutvecklaren själv, efter förslag från Lunds kommun. Det finns dock en risk att vissa av åtgärderna potentiellt kan strida mot förbudet mot kommunala särkrav enligt 8 kap. 4 a § PBL (SFS 2010:900), men inom Lunds kommun ser man enligt kommunens representant ingen vilja från fastighetsutvecklarnas sida att driva rättsprocesser gällande detta. Det finns en ambition om att upprätthålla en god relation med kommunen, samtidigt som fastighetsutvecklarna ofta även har en egen vilja i att genomföra de åtaganden som angivits i anbudet. Kommunens representant ser därmed inga direkta hinder mot att införa fastighetsutvecklarens åtaganden i ett markanvisningsavtal, oavsett om de är att anse som särkrav eller inte. Däremot finns en utmaning i att hantera de åtaganden som eventuellt kan visa sig att inte vara uppnåbara längre fram i processen. I Lunds kommun har det enligt kommunens representant hanterats genom tidiga uppföljningar av den markanvisade fastighetsutvecklarens projekt, där det säkerställs att åtagandena kommer fullföljas. Ett första uppföljningsmöte hålls inom sex månader från tilldelning. Sedan sker kontinuerlig

uppföljning fram till bygglovsskedet, där bygglovsansökan skickas på remiss till exploateringskontoret som granskar ansökan för att se att det stämmer överens med anbudet från markanvisningen. Ifall någon del inte skulle göra det har kommunen möjlighet att inleda en civilrättslig tvist gällande avtalsbrott, vilket enligt kommunens representant aldrig skulle ske. I stället skulle en sådan situation hanteras genom att upprätta en dialog med fastighetsutvecklaren. I de tidigare fall där ett åtagande inte visat sig möjligt att uppnå, har fastighetsutvecklaren erbjudits möjlighet att ersätta sitt åtagande med ett annat åtagande som ger samma nettoeffekt ur ett hållbarhetsperspektiv.

4.2.2 Parkkvarteren i Brunnsnög

Markanvisningen för Parkkvarteren genomfördes under hösten år 2020, genom en markanvisningstävling. Tävligen avsåg tre stycken byggrätter om totalt 12 000 kvadratmeter BTA för bostäder, enligt den lagakraftvunna detaljplanen. Parkkvarteren ligger likt kvarteret Gryningen i den nya stadsdelen Brunnsnög och ingår därmed i den expansiva utvecklingsplan som Lunds kommun har för stadsdelen. Ambitionerna för utbyggnaden av Parkkvarteren har varit desamma som för Brunnsnög i övrigt – att ge området en stark hållbarhetsprägel genom kreativa, innovativa och nytänkande lösningar. För närmare beskrivning av kommunens bakomliggande ambitioner med exploateringen, se avsnitt 4.2.1 där markanvisningstävlingen för kvarteret Gryningen presenterades.

I markanvisningsprospektet för Parkkvarteren (Lunds kommun, 2020) tydliggjordes att de tävlingsbidrag som fastighetsutvecklare skickar in ska var i linje med kommunens ambitioner för Brunnsnög, samt innehålla framtidskoncept gällande livsstilsfrågor, smart teknik och gestaltning. Det angavs även att det skulle finnas en röd tråd i förslaget gällande de boendes möjlighet att påverka sin miljö. De urvalskriterier som gällde för tävlingen var innovation, arkitektval, hållbarhet, gestaltning och pris. Urvalskriteriet pris tillämpades enbart för de tävlingsbidrag som juryn gett flest poäng utifrån innovations-, hållbarhets- och gestaltningskriterierna. Innovation, gestaltning och hållbarhet premierades därmed högre än pris, som enbart blev utslagsgivande bland de anbud som fått högst poäng. Urvalskriteriet innovation berörde i vilken grad anbudens visade på nytänkande, med hänsyn till behov och effekt, när det gäller smart teknik och hållbarhetslösningar. Kriteriet hållbarhet berörde i vilken grad anbudet bidrog till att uppfylla Brunnsnögs hållbarhetsmål, vilka är att minimera klimatpåverkan, balansera den goda jorden och maximera sinnesupplevelsorna. Gällande gestaltning skulle inga skisser lämnas in, men valet av arkitekt bedömdes genom det referensmaterial arkitektkontoret har från tidigare projekt. Kriteriet bedömde hur referensmaterialet visade att det från arkitektens sida fanns kompetens att skapa byggnader med hållbara materialval. Enligt markanvisningsprospektet förbehöll sig Lunds kommun även rätten att göra en bedömning av fastighetsutvecklarens ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet, samt att ta referenser avseende fastighetsutvecklarens tidigare genomförda projekt.

Likt markanvisningstävlingen för kvarteret Gryningen avgjordes tävlingen för Parkkvarteren genom ett anbudsformulär i två delar. Att genomföra markanvisningen genom ett anbudsformulär har enligt representanten från Lunds kommun varit en framgångsrik metod i

de markanvisningar som tidigare hade genomförts i Brunnsnäs, bland annat Gryningen. För närmare beskrivning av hur kommunen ser på utformningen av markanvisningsprocessen, se avsnitt 4.2.1. Skillnaden vid markanvisningen för Parkkvarteren jämfört med Gryningen var att även ett anbudspris för byggrätten skulle anges, vilket blev utslagsgivande bland de anbud som erhållit högst poäng. Del ett var i övrigt identisk med formuläret för kvarteret Gryningen, där fastighetsutvecklaren skulle kryssa för de definierade åtgärder som denne åtog sig att genomföra vid en markanvisning. Dessa berörde framför allt energi- och avfallssortering samt mobilitetsfunktioner. För full poängsumma skulle fastighetsutvecklaren åta sig att certifiera byggnaden som en miljöbyggnad med lägst nivå silver, placera solceller på byggnaden, förbereda för avfallssortering i samtliga kök, ordna cykelparkeringar anpassade för bland annat el- och lådcyklar, samt införa åtgärdspaketet bilpool som fanns definierat i Lunds kommuns parkeringsnorm för Brunnsnäs. I del två skulle fastighetsutvecklaren likt för kvarteret Gryningen själv beskriva vilka åtaganden denne avsåg att genomföra utifrån ett antal specificerade områden, som dock till viss del skiljde sig åt från Gryningen. De områden som för Parkkvarteren framför allt innefattade möjlighet till cirkuläritet och delningsekonomi var kategorierna byggnadens miljöpåverkan, vatten som resurs, delningsekonomi och innovation. Därtill fanns även en ospecificerad kategori, vilket gav fastighetsutvecklaren möjlighet till att beskriva ytterligare hållbarhetsåtgärder som denne vill genomföra men som inte passade in under de övriga områdena i del två. Tävligen avgjordes sedan genom att titta på anbudspriser bland de fastighetsutvecklare som erhållit högst poäng i anbudsformuläret. Den fastighetsutvecklare av dessa som erbjudit det högsta priset tilldelades markanvisningen.

Markanvisningstävlingen för Parkkvarteren avsåg tre stycken byggrätter, där deltagande fastighetsutvecklare kunde lämna in bidrag för antingen en, två, eller alla tre byggrätter. I tävlingen utsågs två vinnare – Resona Utveckling AB tilldelades markanvisning för en av byggrätterna och Sydö Development AB markanvisades två av byggrätterna. I Resonas anbud lyfte juryn i sitt utlåtande (Ohlander, et al., 2021) särskilt fram aspekter som att byggnaden bland annat blir ett plusenergihus, som klassas enligt miljöbyggnad nivå guld. Resona presenterade även ett delningskoncept, vilket baserades på flera samarbeten med olika innovationsbolag. I Sydös anbud uppskattade juryn särskilt förekomsten av forskningssamarbeten och cirkuläritet, där exempelvis dagvatten återbrukas till tvätt, toalett och bevattning. För närmare beskrivning av hur kommunen ser på bedömningsprocessen för inlämnade anbud, se avsnitt 4.2.1 där markanvisningstävlingen för kvarteret Gryningen presenterades.

Resona och Sydös anbud innehöll flertalet åtaganden med koppling till hållbarhet i allmänhet, och till cirkuläritet och delningsekonomi i synnerhet. I del ett åtog sig både Resona och Sydö att uppfylla samtliga åtgärder som Lunds kommun definierat i markanvisningsprospektet. Av dessa har miljöbyggnadscertifieringen, solcellerna och avfallssorteringen koppling till cirkulärt tankesätt, genom att återvinna och hushålla med energi och avfall. Resona och Sydö åtog sig även att genomföra Lunds kommuns åtgärdspaket med bilpool, som genom delning av bil för de boende reducerar parkeringsnormen för kvarteret. I del två föreslog fastighetsutvecklarna några olika åtgärder med koppling till cirkuläritet och delningsekonomi. Gällande cirkulär ekonomi ska Resonas byggnad bli ett

plusenergihus, som ska kunna bli klassificerad som en miljöbyggnad nivå guld. Ett plusenergihus är en byggnad som på egen hand producerar mer energi än vad den använder (Nordlund & Packowski, 2014). Resona angav också i sitt anbud att de ska finnas ett återvinningssystem för värme i avloppsvattnet, vilket gör att värmen kan cirkulera och återföras in i byggnaden igen. Även dagvatten ska återanvändas, för bevattning av trädgården. I Sydös anbud angavs att projektet kommer att ingå som en del i ett Vinnova-finansierat forskningsprojekt om cirkulärt byggande, vilket benämns CC-Build. Vinnova är Sveriges innovationsmyndighet, som arbetar för att genom innovation och forskning stärka Sveriges möjligheter att uppnå hållbarhetsmålen i Agenda 2030 (Vinnova, 2021). Som en del i forskningsprojektet ska Sydös projekt innehålla en stomme som är möjlig att i framtiden återbruka genom att vara demonterbar, samt en fasad som består av återbrukat tegel. Även övrigt material i byggnaden ska kunna återbrukas i framtiden, genom att material- och återbruksinformation lagras i ett digitalt system. För de större och mer omfattande delarna av byggnaden angavs att en livscykelanalys också ska göras. I Sydös anbud ingick även installation av återcirkulerande duschar i hela fastigheten, vilka enligt anbudet bedömdes reducera vattenanvändandet med ungefär 85 %. En reducerad vattenanvändning ska även möjliggöras genom att dagvatten återanvänds till tvättmaskiner, toaletter och bevattning av trädgårdsodlingar. Till trädgårdsodlingen anges också att trädgårdsavfall ska återbrukas och användas för gödning. Sydö åtog sig även i anbudet att anordna studiecirkelar för de boende, där bland annat kurser i reparation av hushållsföremål ska ges.

Gällande delningsekonomiska åtgärder angav både Resona och Sydö att de ska anordna möjlighet till delning av verktyg för de boende, så som dyrare sällanverktyg och trädgårdsredskap. I Sydös anbud framgick även att boende får tillgång till en delad verkstadsmiljö, genom samarbete med Lunds öppna verkstad. Båda fastighetsutvecklarna angav också att det ska finnas en mobilitetspool. Sydö åtog sig att ordna en cykel- och bilpool, medan Resona angav att de ska finnas en pool för elcyklar och om möjligt även en elbilpool. Vidare ska Resona anordna ett återbruksrum i byggnaden, med förhoppningen om att det ska finnas en tillhörande digital applikation där boende kan kommunicera gällande återbruk. I Resonas byggnad ska det även finnas ett delat utrymme för hydroponisk odling, samt ett delat växthus på fastighetens innergård. Hydroponisk odling innebär att växterna inte odlas i jord, utan i vatten som tillförs näring (Nationalencyklopedin, 2022b). Sydö angav i sitt anbud att de boende får tillgång till en gemensamhetslokal i kvarteret, som ska kunna användas för olika ändamål. I anbudet ges kontorsplatser som ett förslag.

Då en detaljplan redan finns framtagen för Parkkvarteren tecknades inget markanvisningsavtal med Resona eller Sydö, utan under projekteringstiden valde kommunen att teckna ett arrendeavtal för att sedan teckna köpeavtal vid byggstart. Köpeavtal har vid studiens genomförande tecknats med Resona, men inte med Sydö. I markanvisningsprospektet angavs att de hållbarhets- och kvalitetslöften som utfästs i vinnande anbud även kommer att skrivas in i köpeavtalet, genom en separat hållbarhetsöverenskommelse som biläggs köpeavtalet. Hållbarhetsöverenskommelsen är utformad precis likadant som för kvarteret Gryningen, och befäster de åtaganden som fastighetsutvecklaren angett i sitt anbud. Fastighetsutvecklaren får i överenskommelsen själv

ange vilka åtaganden denne avser att genomföra. Till Parkkvarteren har Lunds kommun inte gjort några förändringar från markanvisningen för kvarteret Gryningen gällande avtals- eller uppföljningsprocessen. Se avsnitt 4.2.1 för redogörelse kring dessa delar.

4.3 Helsingborg

I Helsingborgs stads (2020) riktlinjer för kommunala markanvisningar anges att syftet med riktlinjerna är att skapa incitament för fastighetsutvecklare att arbeta med bland annat innovation, hållbarhet och kvalitet i stadsbyggandet. Vidare anges att energieffektivitet och hållbart byggande ska premieras vid markanvisningar. De förfaranden som tillämpas är direktanvisning, anbuds förfarande, markanvisningstävling samt samverkansförfarande. Anbudsförfaranden och markanvisningstävlingar tillämpas i de fall det finns en befintlig och aktuell detaljplan. Kommunen bjuder då in aktörer till att lämna anbud eller utlyser en tävling, där kommunen har preciserat vissa kriterier som anbuderna kommer att utvärderas utifrån. Vid en markanvisningstävling är ofta kriterierna fler och mer preciserade, då tävlingar oftast anordnas i mycket attraktiva lägen i staden.

I de fall en detaljplan saknas för ett område som kommunen bedömer som särskilt attraktivt, kan ett samverkansförfarande tillämpas. Kommunen bjuder då in aktörer till att anmäla intresse för att tillsammans med Helsingborgs stad gemensamt ta fram en detaljplan och utveckla området. Vid ett samverkansförfarande förkommer oftast inga särskilda urvalskriterier, utan stadens visioner och ambitioner beskrivs mer övergripande. I anmälan ska fastighetsutvecklaren beskriva sina ambitioner gällande utvecklingen av det aktuella området, vilka sedan utvärderas i förhållande till kommunens ambitioner. Kommunen utser en eller flera intressenter som får teckna ett samverkansavtal, vilket sedan följs av ett markanvisningsavtal när arbetet med detaljplanen kommit till en nivå där byggrätter kan definieras.

4.3.1 Oceanhamnen etapp 2

Markanvisningen för Oceanhamnen etapp 2 genomfördes år 2017, genom en markanvisningstävling (Helsingborgs stad, 2017). Tävlingen avsåg en byggrätt om cirka 5 000 kvadratmeter BTA för i huvudsak bostäder, med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen. Vid tidpunkten för tävlingen var detaljplanen framtagen, men hade inte vunnit laga kraft. Oceanhamnen är en del av ett större stadsförnyelseprojekt i Helsingborg, vilket benämns som H+. Ambitionen är att fram till år 2035 omvandla ett tidigare hamn- och industriområde till blandad stad, med bostäder, kontor och olika typer av verksamheter. Området Oceanhamnen är en del av projektet H+, där målet med utvecklingen av området är att komplettera stadskärnan med attraktiva samt vattennära bostäder och kontor. Markanvisningen avsåg den andra etappen av Oceanhamnen.

Temat för områdets utveckling var kreativitet och innovation, vilket skulle förmedlas via fem stycken T:n – talang, teknologi, tolerans, tid och inte tillrättalagt. De fem T:na härstammade från dokumentet ”Vision Helsingborg 2035”, och var ledord i utvärdering av tävlingsbidragen. Enligt Helsingborgs stads representant för projektet, var de fem T:na inte

tillräckligt tydligt definierade på förhand vilket ledde till vissa tolkningssvårigheter när bidragen skulle utvärderas. Tävlingsuppgiften, så som den angavs i markanvisningsprospektet, var att fastighetsutvecklaren skulle lämna ett förslag på projekt där koncept, arkitektur och hållbarhetsambitioner beskrevs. Beskrivningarna skulle utgå från de fem T:na. Som stöd hänvisade kommunen i markanvisningsprospektet till dokumenten ”Miljöprofil H+” och ”Ett hållbart H+”, där vissa konkreta handlingar angavs. Exempel på konkreta handlingar är resurseffektivitet genom livscykelperspektiv, återvinning av avfall, yteffektivt nyttjande av mark och byggnader samt att enbart använda förnybar energi. Vidare skulle fastighetsutvecklaren även ange ett anbudspris för marken, vilket som lägst fick vara 5 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Pris var därmed ett av de urvalskriterium som tillämpades i tävlingen. Det fanns även ett antal krav som kommunen ställde på innehållet i respektive fastighetsutvecklarens förslag. Parkeringsnormen för Helsingborgs stad skulle följas, varpå fastighetsutvecklaren behövde redovisa hur parkering inom kvarteretsmark skulle anordnas för bil och cykel. Vidare fanns krav på att förslaget skulle innefatta ett inbyggt system för hantering av matavfall i varje bostad, som skulle ledas vidare till en planerad behandlingsanläggning. Varje fastighet hade även krav på att ha miljöutrymmen för källsortering av minst nio olika fraktioner. För alla byggnader som uppförs inom det område som benämns som H+, ska också extra höga energikrav gälla enligt Helsingborgs energistrategi. Ambitionen enligt energistrategin är att kommunen ska vara klimatneutral år 2035, genom att minska den slutliga energianvändningen, minimera resursförlusterna, ta vara på restprodukter samt enbart tillföra förnybar energi.

De inskickade tävlingsbidragen utvärderades sedan av en jury. Vid utvärderingen tillämpades ett poängsystem, där det bidrag som fått flest poäng tilldelades markanvisningen. Utvärderingen skedde i två steg, där steg ett innebar en bedömning av hur väl de fem T:na tillämpats i urvalskriterierna gestaltning och arkitektur, hållbarhet, innovation, samt utformning av bostadskomplement så som butiker, social service med mera. Även förslaget i sin helhet bedömdes, utifrån de fem T:na. I steg två delades poäng ut beroende på anbudspris, där anbudet med högsta pris fick full poäng och resterande anbud tilldelades poäng i fallande skala fördelat procentuellt efter högst angivet pris. I steg två bedömdes även fastighetsutvecklarens referensprojekt, förmåga att genomföra det föreslagna projektet samt ekonomisk stabilitet.

Det bidrag som juryn tilldelade flest poäng lämnades av Veidekke Bostad AB (2017). I juryns motivering framhölls särskilt att Veidekkes hållbarhetsambitioner var på en hög nivå samt att det fanns möjlighet att variera boendeformerna genom flexibla planlösningar (Johansson, et al., 2017). Bland Veidekkes hållbarhetsambitioner fanns flera åtgärder som fokuserade på cirkuläritet och delningsekonomi. Gällande cirkuläritet ska byggnaden uppföras med stomme i massivträ och fasader i återvunnet tegel. Det förekommer även flertalet ytor och lokaler som är flexibla i sitt användningsområde, vilket gör att de kan användas till många olika aktiviteter och på så sätt får en högre nyttjandegrad. Även planlösningen i bostäderna ska vara flexibel, för att möjliggöra förändringar i bostädernas utformning. Fastighetsutvecklaren beskriver även i sitt tävlingsbidrag en ambition om att skapa en ansvarskänsla och cirkulärt tankesätt bland de boende, vilket ska ge incitament till att ta hand om sin omgivning och hushålla med

de resurser som används. I förslaget ingår också en miljömärkning av byggnaden enligt Svanen. Gällande delningsekonomiska åtgärder angav Veidekke i sitt förslag att det ska finnas en yta i byggnaden med hyrbara arbetsplatser samt en lokal som tillfälligt kan hyras av de boende för att anordna olika evenemang. Det ska även finnas ett gemensamt växthus för de boende på fastighetens innergård, vilket ska fungera som en mötesplats, plats för gemensam odling samt kan hyras för olika tillställningar. Vidare ska det finnas möjlighet till delning av verktyg för de boende samt reparationsutrustning för cyklar, men även utrymme för återbruk av exempelvis möbler. Den plattform som ska användas för dessa delningslösningar är främst en digital kvartersapplikation, vilken fastighetsutvecklaren enligt förslaget har för avsikt att utveckla.

I markanvisningstävlingen förekom relativt många urvalskriterier, vilket enligt Helsingborgs stads representant berodde på att kommunen hade tydliga ambitioner om vad som skulle uppnås, i och med utvecklingen av området. I attraktiva områden, så som Oceanhamnen, bedömer kommunens representant att det finns en större potential att använda fler och mer uttömmande urvalskriterier. Samtidigt påpekade kommunens representant att det är viktigt att använda tillräckligt konkreta urvalskriterier, som är enkla att tolka både för fastighetsutvecklarna i tävlingsskedet och för juryn i bedömningsskedet. Vid utvärderingen av bidragen till etapp två av Oceanhamnen upptäcktes det att de fem T:na som fungerat som ett tema för tävlingen inte hade varit helt enkla att tolka, vilket enligt kommunens representant blev en utmaning vid bedömningen. En annan utmaning vid bedömningen som kommunens representant påpekade kan vara att se igenom hållbarhetsåtgärder som ej är stabila eller ger särskilt stor nettoeffekt. Att installera exempelvis solceller är en investering i fastigheten som troligtvis kommer att kvarbli under många år, oavsett eventuella ägarbyten till fastigheten. Lådor för gemensamt odlade är däremot ingen direkt investering, varpå de skulle kunna bli bortplockade vid ett ägarbyte. Vissa åtaganden som beskrivs i en fastighetsutvecklarens förslag kan även vara något vagt formulerade, gällande genomförbarheten. Vid utvärderingen görs därför enligt kommunens representant en rimlighetsbedömning, och åtgärder med en tveksam genomförbarhet värderas lägre. I övrigt utgår juryn från att fastighetsutvecklaren genomför de åtgärder som beskrivits i tävlingsbidraget, eftersom fastighetsutvecklaren vann markanvisningen på de grunderna. Ofta finns enligt kommunens representant också en vilja från den markanvisade fastighetsutvecklarens sida att genomföra de åtgärder som utfästs i tävlingsbidraget, eftersom det är först när markanvisningsavtal tecknats som markanvisningen blir definitiv. Efter att Veidekke tilldelats markanvisningen ville fastighetsutvecklaren backa från att använda den trästomme som utfästs i tävlingsbidraget, då det ansågs för kostsamt att genomföra. Trästommen var en av de aspekter som Veidekke vann markanvisningstävlingen på, varpå Helsingborgs stad ställde krav på att trästommen skulle ingå i projektet för att ett markanvisningsavtal skulle få tecknas. Veidekke valde då att fortsätta projektera med trästomme, i enlighet med tävlingsbidraget.

Därefter tecknades markanvisningsavtal med Veidekke. I avtalet stadgas att Veidekkes inlämnade tävlingsbidrag samt kommunens tävlingshandlingar, så som prospekt och bilagor, ligger till grund för markanvisningen. Efter att förbudet mot kommunala särkrav infördes år 2015 har Helsingborgs stad enligt kommunens representant testat olika metoder för att i

avtalsskedet säkerställa uppfyllandet av fastighetsutvecklarens utlovade åtaganden, men inte funnit vilken metod som fungerat bäst. En metod som tidigare använts var att bifoga en punktlista över åtaganden, vilken kombinerades med ett vite i de fall åtagandet inte uppfylldes. En utmaning med den metoden är att det ofta sker en viss utveckling från det att markanvisningsavtal tecknats, till det att projektet genomförs. Helsingborgs stad vill enligt kommunens representant att fastighetsutvecklarna alltid ska tillämpa bästa tillgängliga teknik och följa gällande krav, vilka kan vara svåra att förutse vid tidpunkten för avtalstecknande. Därmed skulle de krav som ställs på fastighetsutvecklaren i markanvisningsavtalet kunna ha blivit oaktuella, vilket Helsingborgs stad vill undvika. En förändring som gjorts i markanvisningsprocessen efter år 2015 är att Helsingborgs stad övergått mer till markanvisningstävlingar, där fastighetsutvecklarna ombeds beskriva sina projektförslag utifrån kommunens ambitioner. Kommunens representant upplever att det finns en egen vilja från fastighetsutvecklarnas sida att arbeta med hållbarhet i sina projekt, varpå kommunen i markanvisningarna mer behöver styra fastighetsutvecklarna till att fokusera på de hållbarhetsaspekter som ingår i kommunens ambitioner snarare än att ställa krav på innehållet. Helsingborgs stads representant anser också att det finns mycket kompetens hos fastighetsutvecklarna som är värdefull att ta vara på, vilket är enklast att göra när kommunen inte definierat projektets innehåll utan fastighetsutvecklarna får själva beskriva hur denne avser att uppfylla kommunens mål och visioner.

4.3.2 Oceanön

Markanvisningen för Oceanön genomfördes år 2021, genom ett samverkansförfarande (Helsingborgs stad, 2021a). I markanvisningen ingick anläggandet av en konstgjord ö, vilken ingår i den fjärde etappen i utbyggnaden av området Oceanhamnen. Oceanhamnen är en del av projektet H+, vilket beskrevs i avsnitt 4.3.1 där markanvisningstävlingen för Oceanhamnen etapp 2 presenterades. För området Oceanhamnen som helhet var den övergripande ambitionen att omvandla området till en ny hållbar stadsdel, med blandad bebyggelse. I markanvisningen för Oceanön betonades i markanvisningsprospektet att kommunen ville se innovativa lösningar, som bidrar till en smart stad. Utgångspunkten i markanvisningen var att genomförbarhet, innovation och hållbarhet skulle premieras.

Då ett planarbete var påbörjat men inte särskilt långt gånget vid tävlingsskedet, valdes ett samverkansförfarande för att även involvera fastighetsutvecklaren i arbetet med att ta fram detaljplanen. Det förslag till detaljplan som hade upprättats vid tidpunkten för markanvisningen, innehöll byggrätter om totalt cirka 20 000 kvadratmeter BTA. I markanvisningsprospektet angavs att efter markanvisningen avgjorts, ska ett samverkansavtal tecknas med den markanvisade fastighetsutvecklaren. Samverkansavtalet ska fungera som en ram för det fortsatta planeringsarbetet. När planeringsarbetet nått en viss nivå och förutsättningarna för anläggandet av ön har klarnat, tecknas markanvisningsavtal. Anledningen var att det ansågs för svårt att i ett sådant tidigt skede enas om en ekonomisk uppgörelse i ett markanvisningsavtal, då anläggande av en konstgjord ö innebär relativt komplicerade anläggningsarbeten.

Målet med markanvisningen för Oceanön var att hitta en fastighetsutvecklare som tillsammans med Helsingborgs stad kunde fortsätta arbetet med att utveckla detaljplanen samt söka tillstånd för vattenverksamhet, vilket behövs för anläggandet av ön. Uppgiften för fastighetsutvecklarna var att redovisa ett förslag, där de beskrev hur de avsåg att genomföra projektet. Förslaget skulle utgå från vissa förutsättningar samt ta avstamp i kommunens ambitioner och krav, vilka fanns angivna i markanvisningsprospektet. Bland annat skulle fastighetsutvecklarna arbeta med livskvalitetsprofilen för H+, där varje fastighetsutvecklare skulle ange vilka åtaganden som denne avsåg att genomföra vid en tilldelad markanvisning. Åtagandena skulle utgå från livskvalitetsprofilens tre ambitioner, vilka var att ta ansvar och bygga för framtiden, bygga en stadsmiljö för livslång aktivitet samt att alla som bor, verkar och är besökare i Oceanhamnen ska känna sig välkomna. I livskvalitetsprofilen fanns för varje ambition flera förslag på åtaganden som fastighetsutvecklaren kunde åta sig, samt vilka åtgärder som Helsingborgs stad redan arbetade med. För H+ fanns även 15 definierade mål som skulle uppfyllas i projektet. Bland de 15 målen ingick att använda den framtagna miljöprofilen och energistrategin för H+. Energistrategin baseras på fyra principer, vilka är att minska den slutliga energianvändningen, minimera resursförlusterna, ta vara på restprodukter samt tillföra förnybar energi. Även att genomföra mobilitetsåtgärder samt tillämpa avfalls- och avloppshanteringssystemet ”Tre rör ut” ingick. Tre rör ut innebär att svart- och gråvatten samt matavfall från köksavfallskvarn skiljs åt genom tre separata ledningar, med syftet att ge en ökad biogasproduktion, högre återvinningsgrad av näringsämnen samt en effektivare reningsprocess. Då de kommunala ledningarna i gatan anläggs enligt detta system, blir fastighetsutvecklarna indirekt tvungna att tillämpa det i sina förslag för att projektet ska bli genomförbart.

I sitt förslag skulle fastighetsutvecklaren beskriva sitt hållbarhetsarbete och sina ambitioner för att skapa en hållbar stad, som sedan utvärderades med utgångspunkt i stadens hållbarhetsdokument. I markanvisningsprospektet fanns vissa önskemål om konkreta åtgärder från kommunens sida, som exempelvis tillämpning av avlopps- och avfallshanteringssystemet med separata ledningar, men i övrigt fick fastighetsutvecklarna relativt fritt utforma egna åtgärder för att uppnå kommunens ambitioner. Urvalskriterierna var inte heller tydligt definierade, utan i markanvisningsprospektet fanns angivet att ”utvärderingen har tyngdpunkt på genomförbarhet och resurstillsättning, hållbarhet och innovation”. Enligt Helsingborgs stads representant för projektet, hade kommunen inte en lika tydlig bild av projektets önskade resultat som i exempelvis etapp två av Oceanhamnen. Därav valdes också ett samverkansförfarande, för att kunna ta vara på den kompetens och innovationsförmåga som finns hos fastighetsutvecklarna även i upprättandet av detaljplan. Eftersom den fortsatta planeringen och projekteringen skulle ske i samverkan mellan kommunen och den utvalda fastighetsutvecklaren, var det enligt kommunens representant inte heller av särskilt stor vikt att fastighetsutvecklarna redovisade konkreta detaljer i sina förslag. I stället var det ambitionsnivå och vilja att arbeta med innovation och hållbarhet som kommunen framför allt eftersökte i markanvisningen.

Det förslag som bäst ansågs motsvara kommunens ambitioner om ett framtida samverkansarbete lämnades av JM (2021). Förslaget hade en hög ambitionsnivå gällande

innovativt hållbarhetsarbete och innehöll även många detaljerade åtgärder, särskilt inom delningsekonomi vilket uppmärksammades i utvärderingsutlåtandet (Helsingborgs stad, 2021b). Även cirkulär ekonomi förekom i hög grad, genom bland annat återanvändning av massor till anläggandet av ön samt att om tillgång finns använda återbrukat tegel och stenmaterial i fasader. Regnvatten ska också kunna återanvändas för bevattning av trädgårdar samt till cykeltvättning. Lokal- och bostadsytor ska även utformas flexibelt, så att det finns möjlighet att senare ändra användningen beroende på efterfrågan. Som konkreta exempel anges att bostäder ska kunna delas upp för generationsboende, och att bilgaraget ska kunna omvandlas till gemensamma lokaler ifall bilinnehavet minskar i framtiden. JM angav att det generella mottot för kvarterets gestaltning och utformning ska vara ”bruka och bättra”, i stället för ”slit och släng”. Gällande delningsekonomi förslags åtgärder i form av bil- och cykelpool, gemensam cykelverkstad, gemensamma lokaler för middagar och evenemang, övernattningslägenheter, samt möjlighet till delning av saker så som verktyg och sällanköpsvaror för de boende.

Utöver de specifika förslagen till projektet Oceanön, presenterade JM även de åtgärder kopplade till hållbarhet och cirkularitet som företaget arbetar med i alla sina projekt. Bland annat angavs att fastighetsutvecklaren enbart använder förnybar energi i produktionen, att ambitionen är att använda mer biologiskt byggnadsmaterial som exempelvis trästommar, samt att det finns en strävan efter cirkulära materialflöden genom återvinning eller återanvändning av överblivet byggnadsmaterial. JM påpekade även sitt medlemskap i nätverket LFM30, vilket är den sammanslutning av fastighetsutvecklare, kommuner, projektörer, energiföretag, forskare med flera som arbetar för att uppnå en mer hållbar byggbransch i Malmö och Skåne-regionen (LFM30, 2021).

Dessa övergripande hållbarhetsambitioner på företags- och koncernnivå var vad Helsingborgs stad framför allt eftersökte i markanvisningen, mer än de specifika förslagen som angavs. Eftersom projektet är i ett sådant tidigt skede är förväntningarna på ett komplett genomförande lägre än i exempelvis etapp två av Oceanhamnen, enligt kommunens representant. För Oceanön handlade det mer om att styra fastighetsutvecklarna till att fokusera på att arbeta med de hållbarhetsaspekter som kommunen önskade, snarare än att ställa krav på det specifika innehållet i fastighetsutvecklarens projekt. Kommunens representant ansåg att det är enklare att ta vara på den värdefulla kompetens som fastighetsutvecklarna besitter, när kommunen enbart sätter ramarna för projektet och sedan lämnar innehållet öppet för fastighetsutvecklaren att arbeta med. Kommunen behöver därtill mer sällan reglera det exakta genomförandet av projektet i efterföljande avtal, eftersom det finns en egen vilja från fastighetsutvecklarens sida att genomföra projektet i enlighet med sitt förslag. För Oceanön har markanvisningsavtal inte hunnit tecknats vid tillfället för studien. I markanvisningsprospektet angavs att åtaganden på något sätt ska dokumenteras i markanvisnings- och överlåtelseavtal, för att sedan följas upp. Det återstår att se hur Helsingborgs stad väljer att dokumentera JM:s åtaganden. Enligt kommunens representant har ett forskningsprojekt i samarbete med Chalmers Tekniska Högskola initierats, för att studera kravställningen i samband med markanvisningar. Markanvisningen för Oceanön kan därmed bli föremål för att ingå i det forskningsprojektet.

4.4 Sammanfattning av resultat

I följande avsnitt sammanfattas resultaten från de sex studerade markanvisningar som presenterats. Fyra av markanvisningarna genomfördes genom markanvisningstävling, medan de två övriga genomfördes som ett jämförelseförfarande och ett samverkansförfarande. Fokus i sammanfattningen är urvalskriterier och vilka åtagande med inriktning på cirkuläritet och delningsekonomi som förekom i de projekten som tilldelades genom markanvisning. Först presenteras en sammanställning över typ av förfarande, urvalskriterier samt åtagande för cirkulär ekonomi och delningsekonomi i tabellform. Därefter görs en sammanställning av alla urvalskriterier och åtaganden för cirkulär ekonomi och delningsekonomi som förekom i de sex studerade markanvisningarna.

4.4.1 Sammanställning av respektive markanvisning

I Tabell 1 presenteras en översikt av markanvisningarna, där de urvalskriterier samt åtaganden för cirkuläritet och delningsekonomi som förekom har sammanställts. Urvalskriterierna samt åtagandena för cirkuläritet och delningsekonomi har kategoriserats för att kunna jämföras, då det underlättar genomförandet av den analys som presenteras i kommande kapitel. Detta innebär att åtgärder med liknande syften, men olika benämningar, har kategoriserat till att ingå i ett gemensamt kriterium eller åtagande. Kategorierna för urvalskriterier samt de olika åtagandena beskrivs närmare nedan, under respektive underrubrik.

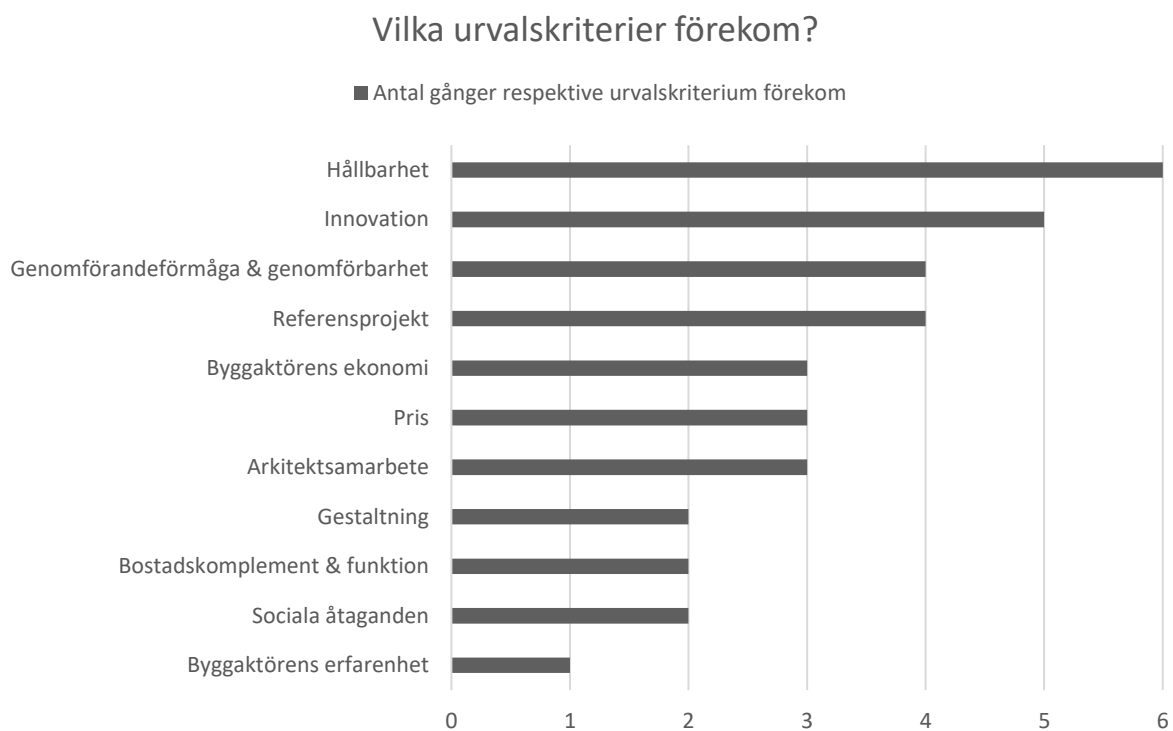
Tabell 1. Sammanställning över typ av förfarande, urvalskriterier samt åtaganden för cirkulär ekonomi och delningsekonomi för respektive markanvisning som studerats.

	Förfarande	Urvalskriterier	Åtaganden för cirkulär ekonomi	Åtaganden för delningsekonomi
Härbärgat	Tävling	<ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsutvecklarens ekonomi • Fastighetsutvecklarens erfarenhet • Arkitektsamarbete • Fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga • Projektets genomförbarhet • Referensprojekt • Hållbarhet • Gestaltning • Funktion • Sociala åtaganden • Pris 	<ul style="list-style-type: none"> • Projektering med LCA • Förnybar energiförsörjning • Biologiskt byggnadsmaterial • Återbrukat byggnadsmaterial • Återvinning inom fastigheten • Materialreduktion vid genomförande • Flexibel utformning av lokalytor 	<ul style="list-style-type: none"> • Delning av lokalyta mellan aktörer • Co-working och delade arbetsytor • Gemensam undervisningslokal för skolor • Delningsboende för studenter och äldre • Mobilitetspool • Toolpool
Sege Park	Jämförelseförfarande	<ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsutvecklarens ekonomi • Fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga • Hållbarhet • Social hållbarhet • Innovation • Referensprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Förnybar energiförsörjning 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitetspool • Toolpool • Odlingslotter • Uteplats med grill • Bastu • Cykelverkstad • Lekrum • Övernattningsrum för gäster

Gryningen	Tävling	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhet • Innovation • Arkitektsamarbete 	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöbyggnads-certifiering • Förnybar energiförsörjning • Återvinning inom fastigheten • Biologiskt byggnadsmaterial • Projektering med LCA • Materialreduktion vid genomförande • Återbrukat byggnadsmaterial • Flexibel utformning av lokalytor • Återbruksmarknad för saker 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitetspool • Toolpool • Växthus • Festlokal • Cykelverkstad • Uteplats med grill • Övernattningsrum
Parkkvarteren	Tävling	<ul style="list-style-type: none"> • Innovation • Arkitektsamarbete • Hållbarhet • Pris 	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöbyggnads-certifiering • Förnybar energiförsörjning • Återvinning inom fastigheten • Deltagande i forskningsprojekt för cirkulärt byggande • Återbrukat byggnadsmaterial • Projektering med LCA • Återbruksmarknad för saker • Studiecirkel för reparation av hushållsföremål 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitetspool • Toolpool • Verkstadsmiljö • Hydroponisk odlingsyta • Växthus • Gemensamhetslokal för t.ex. co-working
Oceanhamnen etapp 2	Tävling	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltning • Hållbarhet • Innovation • Bostadskomplement • Pris • Referensprojekt • Fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga • Fastighetsutvecklarens ekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> • Biologiskt byggnadsmaterial • Återbrukat byggnadsmaterial • Flexibel utformning av lokal- och bostadsytor • Miljömärkning Svanen • Implementera cirkulärt tankesätt hos boende • Återbruksmarknad för saker 	<ul style="list-style-type: none"> • Co-working • Festlokal • Växthus • Toolpool
Oceanön	Samverkan	<ul style="list-style-type: none"> • Genomförbarhet • Hållbarhet • Innovation • Referensprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Återbruk av fyllnadsmassor • Återbrukat byggnadsmaterial • Förnybar energiförsörjning • Återvinning inom fastigheten • Flexibel utformning av lokal- och bostadsytor • Medlemskap i LFM30 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitetspool • Toolpool • Cykelverkstad • Festlokal • Övernattningsrum

4.4.2 Urvalskriterier

Gällande kommunernas val av urvalskriterier var ambitioner och åtaganden med fokus på hållbarhet ett populärt kriterium, som förekom i alla de sex studerade markanvisningarna. Även ambitioner och åtaganden inom innovation var ett vanligt urvalskriterium, vilket förekom i fem markanvisningar. Fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga, det föreslagna projektets genomförbarhet samt angivande av referensprojekt förekom som urvalskriterium i fyra markanvisningar. I fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga vägdes också kommunens tidigare erfarenheter av fastighetsutvecklaren in. Kriterierna arkitektsamarbete, fastighetsutvecklarens ekonomi, samt pris förekom i tre markanvisningar. Samtliga markanvisningar där pris var ett urvalskriterium var tävlingar. I två markanvisningar förekom gestaltning, sociala åtaganden samt det föreslagna projektets servicefunktioner, utöver bostäder, som urvalskriterium. Enbart i en av markanvisningarna var fastighetsutvecklarens erfarenhet ett specifikt angivet urvalskriterium.



Figur 1. Antal gånger respektive urvalskriterium förekom i de sex studerade markanvisningarna.

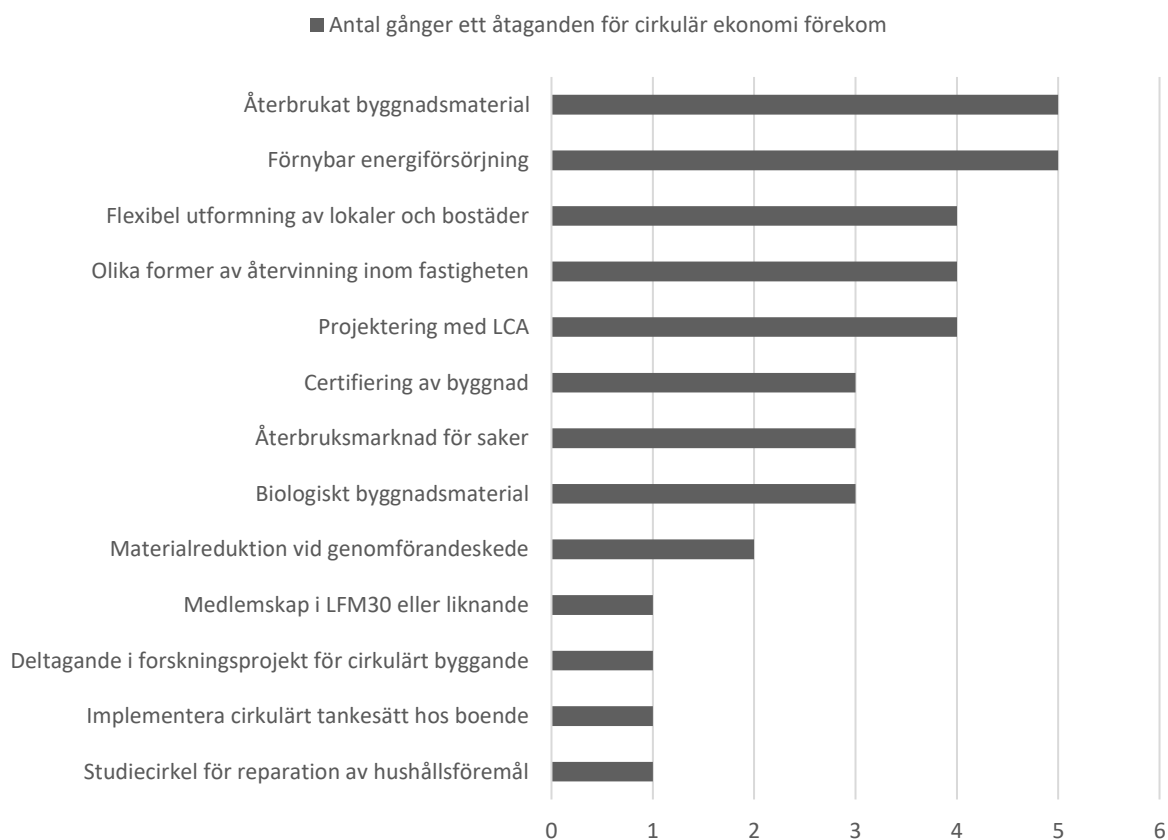
4.4.3 Cirkulär ekonomi

Bland de åtaganden med koppling till cirkulär ekonomi som förekom i de studerade projekten, var användande av återbrukat byggnadsmaterial samt energiförsörjning genom förnybara energikällor vanligast. Dessa åtaganden förekom i fem av de sex studerade markanvisningarna. Återbrukat byggnadsmaterial i form av tegel, plåt och sten användes till exempelvis fasader på byggnader, och solceller var det vanligaste åtagandet för att möjliggöra en förnybar energiförsörjning av byggnaderna. Ytterligare ett vanligt åtagande var att utforma lokaler och bostäder på ett flexibelt sätt, som enkelt möjliggör ett bredare användningsområde och en förändrad användning över tid. Denna typ av åtagande förekom i fyra av

markanvisningarna. Även olika former av återvinning inom fastigheten samt projektering av byggnader genom en livscykelanalys (LCA) förekom i fyra av markanvisningarna.

Återvinning inom fastigheten avsåg bland annat återvinning av biologiskt avfall för energiproduktion, värmeåtervinning i spillvatten, återvinning av dagvatten för exempelvis bevattning av trädgårdar och cykeltvättning, samt framtida återvinning av det byggnadsmaterial som använts i produktionen. I tre av markanvisningarna angav fastighetsutvecklaren att byggnaden skulle certifieras eller miljömärkas. De certifieringar eller märkningar som förekom var Miljöbyggnad och Svanen. Även att inom fastigheten upprätta en återbruksmarknad för saker samt använda biologiskt byggnadsmaterial påträffades i tre av markanvisningarna. Gällande användandet av biologiskt byggnadsmaterial var det främst byggnadsstommar i massivträ som förekom. I två markanvisningar angavs specifika metoder för att reducera materialanvändningen i genomförandeskedet av projektet, genom projektering med BIM eller krav på spillreduktion vid upphandling av byggnadsentreprenad. Vidare fanns mer utstickande åtaganden som enbart påträffades i en markanvisning. Dessa var medlemskap i LFM30, deltagande i forskningsprojekt för cirkulärt byggande, implementering av cirkulärt tankesätt hos boende samt anordnade av studiecirkel för reparation av hushållsföremål.

Vilka åtaganden för cirkulär ekonomi förekom?

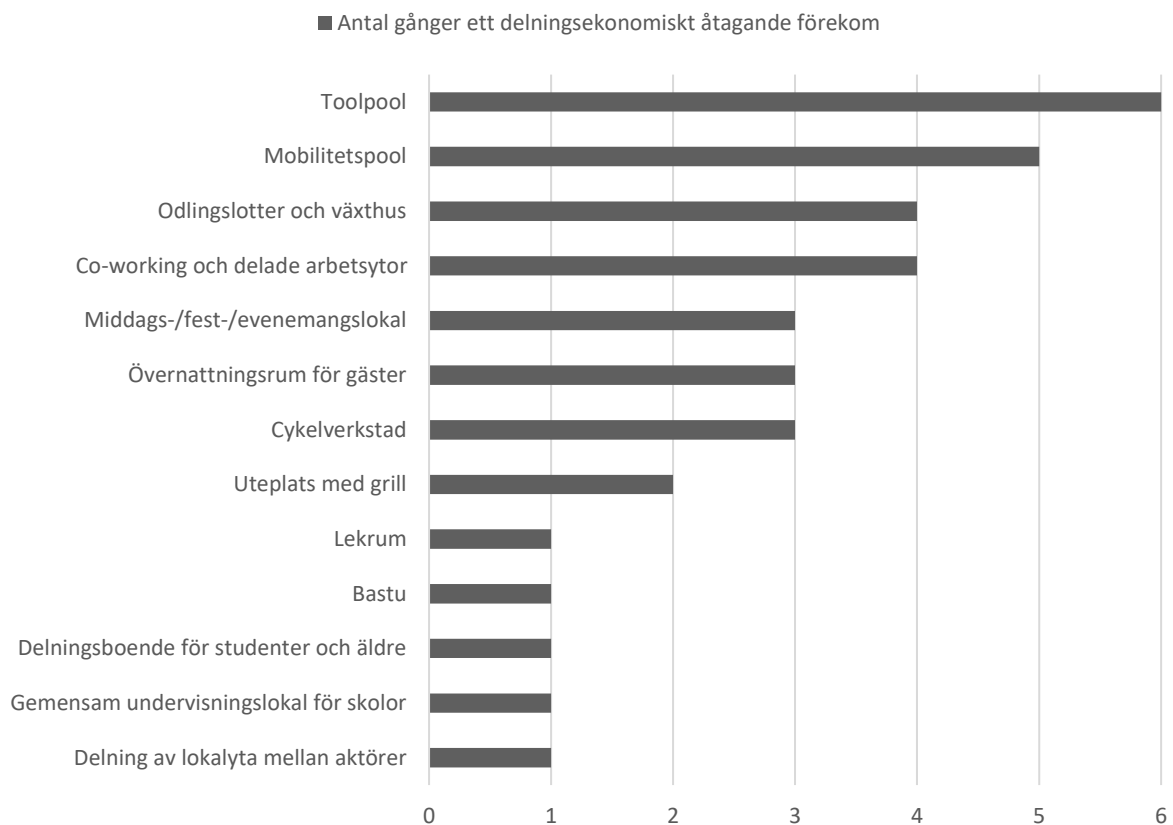


Figur 2. Antal gånger respektive åtagande för cirkularitet förekom i de sex studerade markanvisningarna.

4.4.4 Delningsekonomi

Beträffande delningsekonomi var anordnade av en toolpool för exempelvis verktyg och hushållsredskap ett åtagande som ingick i samtliga av de sex projekten som tilldelades genom markanvisning. Även mobilitetspool för bil och cykel var vanligt förekommande, och påträffades i fem av markanvisningarna. Delade odlingslotter och växthus samt co-working och andra tillfälligt delade arbetsytor var åtaganden som förekom i fyra markanvisningar. Med co-working åsyftades framför allt hyrbara kontorsplatser, och andra delade arbetsytor kunde bland annat avse tillgång till produktionslokal eller mötesrum vid tillfälliga behov. I tre av markanvisningarna förekom lokalytor som kunder hyras tillfälligt av boende, för större tillställningar och evenemang som exempelvis middagar och fester. Även övernattningsrum för gäster till boende samt cykelverkstad förekom i tre markanvisningar. Delad uteplats för de boende med möjlighet till grillning och matlagning förekom i två markanvisningar. Vidare fanns mer utstickande åtagande som enbart påträffades i en markanvisning. Dessa var delat lektrum, utrustat med leksaker, delad bastu för de boende, boendekoncept där studenter och äldre delade på vissa funktioner, gemensam undervisningslokal för skolor i området samt delning av lokalyta mellan olika aktörer. Delningen sker genom att lokalytan nyttjas vid olika tidpunkter på dygnet, av olika aktörer.

Vilka delningsekonomiska åtaganden förekom?



Figur 3. Antal gånger respektive åtagande för delningsekonomi förekom i de sex studerade markanvisningarna.

5 Analys

I följande kapitel analyseras och diskuteras studiens resultat. Analysen kommer framför allt behandla de urvalskriterier som förekom i markanvisningarna, samt de åtaganden med inriktning på cirkularitet och delningsekonomi som identifierades i de projekt som tilldelades genom markanvisning.

5.1 Urvalskriterier

I markanvisningarna förekommer ett antal olika urvalskriterier, vilka genom viss kategorisering kan summeras till totalt elva olika kriterier. Se Figur 1 i avsnitt 4.4.2. Vid analys av markanvisningsprospekten har det dock i vissa fall varit svårt att identifiera exakt vilka kriterier som utgjort grunderna för urvalet. Det förekommer i markanvisningsprospekten att bedömningsgrunder som benämns som ”urvalskriterier” eller ”utvärderingsgrunder” blandas med vissa rättigheter för kommunen, vilka också kan intolkas som bedömningsgrunder. Exempelvis var hållbarhet, innovation och arkitektsamarbete angivna som urvalskriterier i markanvisningen för kvarteret Gryningen i Brunnsberg. Lunds kommun gavs dock enligt markanvisningsprospektet även rätt till att bedöma fastighetsutvecklarnas ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet, samt rätt till att inhämta referenser avseende fastighetsutvecklarnas tidigare genomförda projekt. Dessa aspekter kan således också ha utgjort ”dolda” urvalskriterier för markanvisningen, eftersom tilldelning antagligen inte skulle ha skett till en aktör som bedöms sakna ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

5.1.1 Typer av urvalskriterier

Vidare kan urvalskriterierna delas in i två huvudkategorier, vilket framgår olika tydligt i de sex markanvisningarna. Vissa av urvalskriterierna kan ses som kvalificeringskrav, likt i en offentlig upphandling. För att fastighetsutvecklaren ska ha möjlighet att bli markanvisad behöver dessa kriterier då vara uppfyllda. I markanvisningstävlingen för Härbäret framgick detta tydligt, eftersom tävlingen var uppdelad i två steg. Steg ett var utformat som en intresseanmälan, där kommunen framför allt bedömde fastighetsutvecklarens kompetens, erfarenhet, ekonomiska förmåga, arkitektsamarbete samt förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. De fastighetsutvecklare som var kvalificerade fick sedan lämna ett konkret tävlingsförslag i steg två, vilket bedömdes utifrån vad som kan ses som prövningskriterier. Samtliga av de förslag som lämnades i steg två skulle potentiellt kunnat tilldelats markanvisningen, eftersom förslagslämnarens förmågor redan hade bedömts i steg ett. I de andra markanvisningarna bakades bedömningen av kvalificeringskrav och prövningskriterier ihop, och bedömdes samtidigt. I Oceanhamnen etapp 2 användes dock ett poängsystem för bedömningen, där då även fastighetsutvecklarens ekonomi och genomförandeförmåga poängsattes. Fastighetsutvecklarens ekonomi och genomförandeförmåga utgjorde dock enbart sex poäng av den totala maximala poängsumman på 90 poäng. Därmed bör det ha funnits goda chanser även för en fastighetsutvecklare med dålig ekonomisk förmåga att vinna markanvisningen, om höga poäng skulle tilldelas övriga delar som exempelvis hållbarhet och innovation. Detta eftersom det i prospektet angavs att

markanvisningen tilldelades den aktör som fått högst poängsumma. Ett sådant system bör inte vara att föredra, eftersom det är av vikt för kommunen att den fastighetsutvecklare som tilldelas markanvisningen också har resurser för att genomföra sitt projekt. Om ett förfarande ska göras i ett steg, bör det vara bättre att göra som vid markanvisningarna i Brunnsnäs. Där ingick bedömning av fastighetsutvecklarens ekonomiska förutsättningar och genomförandeförmåga inte i de aspekter som poängsattes, utan bedömdes separat. Detta för att undvika att tilldelning görs till en aktör som saknar ekonomiska förutsättningar och kompetens för att genomföra sitt projekt.

5.1.2 Urvalskriteriernas innebörd

Hållbarhet är ett urvalskriterium som på ett eller annat sätt förekommer i alla de sex studerade markanvisningarna. Det är dock ett relativt brett begrepp, som innefattar såväl miljömässiga som sociala och ekonomiska aspekter. I två av markanvisningarna var hållbarhet specificerat till att särskilt avse social hållbarhet, genom ett urvalskriterium om sociala åtaganden. I de andra markanvisningarna definierades innebörden av hållbarhet genom att referera eller knyta an till kommunens visioner och måldokument, eller till andra dokument så som exempelvis ett miljöprogram. För markanvisningen av Härbäret var hållbarhet i allmänhet, och social hållbarhet i synnerhet, urvalskriterier. Innebörden av dessa urvalskriterier definierades genom ett miljöprogram, tre olika teman från ett visionsdokument samt ett program för social hållbarhet. För markanvisningarna i Brunnsnäs definierades hållbarhet genom ett antal hållbarhetsmål, samt genom de fokusområden som angavs i det anbudsformulär som intressenterna fyllde i. I Oceanhamnen fanns ett hållbarhetsdokument att tillgå, med förslag på konkreta åtgärder som kommunen ansåg vara i linje med hållbarhetsmålen för området.

Även innovation är ett begrepp som kan ha en bred betydelse, och precis som hållbarhet till viss del är diffust i sin egentliga innebörd. I markanvisningarna framgår begreppets betydelse genom de ambitioner som kommunen förmedlar gällande utvecklingen av området, vilket ofta hänger ihop med en tydlig hållbarhetsambition. Exempelvis beskriver Lunds kommun i markanvisningarna för Brunnsnäs en ambition om att byggnaderna ska inkludera innovativ och smart teknik, för att kunna effektivisera energianvändningen. Även i markanvisningen för Sege Park beskriver kommunen en ambition om att området ska försörjas helt med förnybar energi från lokala energikällor, vilket kräver innovativa lösningar för att vara möjligt.

Övriga urvalskriterier som förekommer har en något tydligare innebörd, antingen genom att vara i princip självförklarande eller genom en hänvisning till konkreta dokument. Så är fallet för exempelvis kriterierna bostadskomplement, funktioner och gestaltning. I de fall där dessa urvalskriterier förekom fanns antingen ett lokalprogram eller ett förslag till detaljplan att förhålla sig till, vilket blev ramarna för kriteriets innebörd och kommunens förväntningar. Kriterier som exempelvis pris, fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga, föreslaget projekts genomförbarhet, referensprojekt och arkitektsamarbete är i princip självförklarande i sin innebörd. Gällande fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga baseras den på referenser och kommunens tidigare erfarenheter, och det föreslagna projektets genomförbarhet baseras på rimligheten i att kunna genomföra det projekt som fastighetsutvecklaren föreslår.

5.1.3 Urvalskriteriernas syften och metoder för utvärdering

Syftet med att tillämpa ett särskilt urvalskriterium kan variera, men bör till viss del återigen kunna härledas till om det i huvudsak avser att kvalificera eller att pröva ett förslag och en fastighetsutvecklare. I markanvisningen för Härbäret var detta tydligt, då urvalskriterierna i steg ett avsåg att kvalificera fastighetsutvecklaren till att få lämna ett tävlingsförslag i steg två. Syftet med att bedöma exempelvis fastighetsutvecklarens ekonomiska förutsättningar bör vara att säkerställa att det finns tillräckliga ekonomiska muskler hos fastighetsutvecklaren för att genomföra projektet, vilket är av vikt för kommunen att veta. Ifall en fastighetsutvecklare som tilldelats en markanvisning senare i processen skulle visa sig ha ekonomiska problem att genomföra sitt projekt, behöver markanvisningen i värsta fall göras om vilket fördröjer hela exploateringen. Så var fallet i samband med finanskrisen år 2008 enligt Lunds kommuns representant, då flera projekt blev för dyra att genomföra vilket ledde till fastighetsutvecklare som ej fullföljde sina markanvisningar. Eftersom Sveriges befolkning växer och kommer fortsätta göra det enligt befolkningsprognosen, finns ett starkt behov att bygga fler bostäder. Därmed bör det finnas ett stort intresse hos de flesta kommuner att planerad byggnation av bostäder blir av enligt den tidsplan som upprättats, för att klara av bostadsförsörjningen.

Även ett urvalskriterium där fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga bedöms har till viss del syftet att säkerställa att fastighetsutvecklaren har tillräckliga resurser för att genomföra sitt projekt, men även försäkra sig om att fastighetsutvecklaren kommer att genomföra det projekt som utlovats. Att konsekvent använda sig av ett urvalskriterium som bedömer fastighetsutvecklarens förmåga att genomföra och fullfölja projekt och ingångna avtal utifrån referenser och tidigare erfarenheter, bör kunna ha en effekt som sätter press på fastighetsutvecklaren att genomföra sina utfästelser och utlovade åtaganden. Detta eftersom det till nästa markanvisningstillfälle kommer att ingå i bedömningen hur väl fastighetsutvecklaren genomfört sina åtaganden vid tidigare markanvisningar, eller i tidigare projekt. Samtliga av de studerade markanvisningarna innefattade på ett eller annat sätt en bedömning av genomförandeförmåga, antingen som ett angivet urvalskriterium eller som ett dolt urvalskriterium. Kommunernas representanter påpekade också att en bedömning av fastighetsutvecklarens förmåga att genomföra och fullfölja projekt och ingångna avtal utifrån referenser och tidigare erfarenheter är ett effektivt sätt att säkerställa att aktörerna gör sitt yttersta för att fullfölja sina projektförslag, särskilt när det finns vissa tvetydigheter gällande vilka krav som egentligen får ställas i en markanvisning till följd av förbudet mot kommunala särkrav.

Urvalskriterier som fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga, fastighetsutvecklarens ekonomi, fastighetsutvecklarens erfarenhet, referensprojekt och arkitektsamarbete har därmed ett tydligt syfte att bedöma om fastighetsutvecklaren är lämplig att genomföra projektet. Mer prövande urvalskriterier, som hållbarhet, innovation, gestaltning, funktion, sociala åtaganden, projektets genomförbarhet och pris, kan i stället anses ha ett syfte att urskilja vilket projekt som bäst uppfyller kommunens mål och ambitioner med exploateringen (utöver det grundläggande målet om att byggnationen ska bli genomförd). Exempelvis hållbarhet, som förekom som urvalskriterium i alla de studerade markanvisningarna, lyfts som en viktig aspekt i samtliga tre kommuners riktlinjer för markanvisningar. I Malmö stads riktlinjer anges

att miljö- och klimatområdet alltid ska prioriteras, och att fastighetsutvecklare i dialog med kommunen ska arbeta med miljöprogram för hållbart byggande. I Lunds kommun nämns en strategi för hållbart byggande, samt att ett miljöprogram för hållbar utveckling och en långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Genom dialog med fastighetsutvecklare ska höga resultat gällande miljö och hållbarhet uppnås i Lund. I riktlinjerna för Helsingborgs stad anges att syftet med riktlinjerna är att skapa incitament för att arbeta med hållbarhet vid markanvisningar, samt att energieffektivitet och hållbart byggande alltid ska premieras vid tilldelning. Det är således naturligt att hållbarhet i hög utsträckning förekommer som ett urvalskriterium i de studerade markanvisningarna.

Hållbarhet är för övrigt ett begrepp som fått stort fokus under de senaste åren, bland annat genom de globala målen som antogs år 2015. Hållbarhetsarbete kopplat till de globala målen är dock inget som tydligt framgår i markanvisningarna. Det finns emellertid en tydlig vilja från fastighetsutvecklarnas sida att arbeta med hållbarhet i sina projekt. Detta märks i markanvisningarna genom att fastighetsutvecklarna har en tendens att föreslå lösningar och åtaganden, som går utöver vad kommunen egentligen efterfrågar. En anledning till det kan dock vara att urvalskriterierna avseende hållbarhet ofta är relativt ospecificerade, vilket inbjuder fastighetsutvecklarna till att vara kreativa och arbeta med egna förslag. Att låta urvalskriterier som berör exempelvis hållbarhet vara breda och något ospecificerade är en strategi som samtliga av de studerade kommunerna ser som fördelaktig, då det anses öka möjligheterna till ett bättre resultat. Eftersom fastighetsutvecklarna som undersöks i studien verkar ha en egen drivkraft till att arbeta med hållbarhet genom exempelvis cirkulär ekonomi och delningsekonomi, vill kommunerna ta vara på den kompetens och kunskap som finns på marknaden.

För kommunen är det av intresse att skapa attraktiva områden i staden, vilket bland annat kan uppnås genom en hög hållbarhetsprägel med innovativa lösningar. Särskilt viktigt blir det vid utbyggnad av nya områden, eftersom kommunen har investerat mycket pengar i planering och utbyggnad av allmänna platser, gator, ”smarta” ledningsnät, och så vidare. För att täcka dessa kostnader är det viktigt att området blir bebyggt. Det är även viktigt att människor vill leva och vistas i området, eftersom det höjer hela stadens attraktivitet. Exempelvis är Hyllie och Brunnsög helt nya stadsdelar som ligger i utkanten av Malmö och Lund, vilka respektive kommun vill göra till ”en andra” stadskärna. Både Hyllie och Brunnsög har goda förbindelser med kollektivtrafik, vilket i kombination med en tydlig hållbarhetsprofil ska göra dessa områden till A-lägen i stället för C-lägen (rent geografiskt). Detta påpekades specifikt av kommunens representant för markanvisningarna i Brunnsög.

Bland de mer prövande urvalskriterierna är även bedömningen av projektets genomförbarhet särskilt intressant, eftersom kriteriet bland annat bedömer rimligheten i att det föreslagna projektet kan genomföras. Det blir särskilt viktigt när markanvisningen är utformad så att fastighetsutvecklarna relativt fritt får ange egna förslag på innovativa hållbarhetslösningar, som kommunen sedan ska bedöma. Det förekommer i fastighetsutvecklarnas inskickade förslag formuleringar som ”vår förhoppning” är att genomföra en viss åtgärd, vilket kan tolkas som att genomförbarheten i förslaget är något osäker. Samtidigt behöver det finnas

utrymme för att testa nytänkande lösningar för att stimulera innovation. Detta påpekades av kommunens representant för markanvisningen i Härbärgen. Det behöver därmed ske en viss avvägning mellan kommunens ambition att projektet blir genomfört helt i enlighet med det inskickade förslaget, och ambitionen om att stimulera innovation.

Samtidigt beskriver samtliga kommunala representanter för de studerade markanvisningarna att det finns en stark vilja från fastighetsutvecklarnas sida att genomföra de åtaganden som utfästs. Denna aspekt blir särskilt viktig i uppföljningsskedet, eftersom uppföljningen till största del bygger på att fastighetsutvecklaren själv vill genomföra sina åtaganden. Det framkom i undersökningen att kommunen saknar konkreta verktyg för att pressa fastighetsutvecklarna till att genomföra åtgärder, vilket gör att uppföljningen framför allt bygger på en god dialog mellan parterna. Även om det regleras i markanvisningsavtal att fastighetsutvecklaren ska genomföra byggnationen i enlighet med sitt förslag eller anbud, så påpekade en av de kommunala representanterna att kommunen ändå inte vill tvista med fastighetsutvecklarna för att tvinga fram ett genomförande. Dialoger ses som en bättre metod, som beskrevs som lyckad av alla de kommunala representanterna. Exempelvis ville en fastighetsutvecklare backa från sitt åtagande att bygga med trästomme, men efter dialoger med kommunen valde fastighetsutvecklaren att fortsätta projektera i enlighet med sitt projektförslag.

Även syftet med urvalskriteriet pris är intressant. Pris som urvalskriterium förekom i tre av markanvisningarna, vilka samtliga var tävlingar. Markanvisningstävlingar används som förfarande vid mer attraktiva exploateringar, vilket gör att intresset av att delta och därmed även konkurrensen ökar. Ytterligare en faktor vid markanvisningstävlingar är att planeringsarbetet ofta har nått en viss nivå, som gör det enklare att bedöma ett markpris. Om markanvisningen görs i ett tidigt skede, exempelvis som för Oceanön, kan det vara svårt både för kommun och fastighetsutvecklare att avgöra vad som är en rimlig ekonomisk uppgörelse. Vilket pris kommunen säljer marken för påverkas också av juridiska regleringar. Enligt kommunallagen ska kommuner förvalta sina tillgångar på ett sätt som gör att god avkastning uppnås. Att ha pris som urvalskriterium gör att det finns möjlighet att beakta vem som vill betala mest för marken. Pris som urvalskriterium har även fördelen att det kan fungera som ett konkret avgörande bland likvärdiga markanvisningar, eftersom det är enkelt att utvärdera och jämföra siffror. Så var fallet i markanvisningen för Parkkvarteren, där pris användes som utslagsgivande kriterium bland de förslag som ansågs bäst utifrån kvalitetsaspekterna hållbarhet, innovation och arkitektsamarbete. Kvalitetsaspekter är ofta mer abstrakta, och kan därför vara svårare att jämföra. Om pris i stället viktas likvärdigt med övriga urvalskriterier, kan det finnas en problematik i att fokus tas från kvalitetsaspekterna vilka ofta också är kostnadsdrivande. Därmed bör det vara bättre att använda pris som en utslagsgivande faktor, när framför allt hållbarhet och innovation eftersträvas i markanvisningen.

5.1.4 Problematik med urvalskriterierna

Att kvalitetsaspekter så som hållbarhet och innovation är mer abstrakta än exempelvis pris, medför dock viss problematik. Som det nämndes i stycket ovan kan kvalitetsaspekter vara svårare att jämföra mot varandra, men det kan även finnas svårigheter i att utvärdera

hållbarhetskriteriet om det inte är tydligt vilka hållbarhetsaspekter som eftersöks. Detta påpekades av representanten för projekten i Oceanhamnen, där det upptäcktes vid utvärderingsskedet att det inte stod helt klart vilka aspekter av hållbarhet som kommunen egentligen efterfrågade. Det tema som utvärderingen skulle utgå från var för odefinierat, vilket troligtvis också bör ha försvårat fastighetsutvecklarnas arbete med att ta fram förslag eftersom det bör varit otydligt vad som faktiskt förväntades. Om det inte är tydligt vad som förväntas i markanvisningen, finns det också en risk att kommunen inte får ut de kvaliteter som önskas av exploateringen. Därför är det viktigt att tydligt definiera utgångspunkterna för utvärdering av kriterier som hållbarhet och innovation, till exempel genom ambitioner och måldokument.

Ett annat sätt att ytterligare tydliggöra vilka hållbarhets- och innovationsaspekter som fastighetsutvecklarna ska fokusera på, är att använda ett anbudsformulär likt det Lunds kommun använde för markanvisningarna i kvarteret Gryningen och Parkkvarteren. I formuläret angav kommunen olika fokusområden, exempelvis byggnadens miljöpåverkan och delningsekonomi, där fastighetsutvecklaren fick kryssa för eller beskriva sina ambitioner och åtaganden inom områdena. Att tillämpa ett sådant formulär bör vara ett effektivt sätt att styra fastighetsutvecklarnas åtaganden till de områden som kommunen vill fokusera på. En risk är dock att det finns andra områden med stor potential, som inte anges i formuläret. Lunds kommun löste det genom att lämna ett fokusområde som ospecificerat, där fastighetsutvecklarna själva kunde ange övriga hållbarhetsåtaganden som de ville genomföra.

En risk vid för mycket styrning av fastighetsutvecklarnas hållbarhetsarbete, är att det kan uppstå vad som skulle kunna anses som särkrav. Kommunala särkrav gällande byggnaders tekniska egenskaper är sedan år 2015 förbjudet. Dock finns här en gråzon, vilken diskuterats i tidigare studier inom ämnet samt belystes under intervjuerna i den här studien. Ett krav på att en byggnad ska försörjas med förnybar energi från solceller placerade på fastigheten, har exempelvis syftet att reducera mängden köpt energi som behöver levereras till byggnaden. Energihushållning, där byggnadens energianvändning i form av köpt energi ingår, är ett av de tekniska egenskapskrav som finns på en byggnad enligt 8 kap. 4 § PBL. Således skulle ett krav på att en byggnad ska försörjas med förnybar energi från solceller kunna vara ett förbjudet särkrav, som en kommun inte får ställa i en markanvisning. Förnybar energiförsörjning är dock ett åtagande som förekommer i fem av de sex studerade markanvisningarna. Varför detta blir en gråzon är för att det ofta inte är formulerat som ett krav, utan fastighetsutvecklaren anger själv sina hållbarhetsambitioner och innefattar då förnybar energiförsörjning på eget initiativ.

Oavsett om det är att anse som ett förbjudet särkrav eller inte, så verkar det fungera i praktiken. Ett tecken på det är att sedan förbudet trädde i kraft år 2015, har inga prövningar i domstol gjorts gällande särkrav. Precis som tidigare studier fastslår och även resultatet i den här studien bekräftar, så finns en vilja från fastighetsutvecklarnas sida att upprätthålla en god relation med kommunen vilket gör att fastighetsutvecklare inte invänder mot markanvisningarnas innehåll. Eftersom det ofta råder konkurrens om att få bebygga markområden som ägs av kommunen, vill fastighetsutvecklarna göra sitt yttersta för att bli

tilldelade markanvisningar. Ett sådant fall kan identifieras i Oceanhamnens andra etapp, där fastighetsutvecklaren ville backa från att använda trästomme men efter dialog med kommunen tog tillbaka sin invändning.

Eftersom förbudet mot särkrav fortfarande inte är helt tydligt i sin tillämpning, anger de studerade kommunerna att inga större förändringar har skett gällande markanvisningarnas utformning efter år 2015. En förändring Helsingborgs kommun gjort efter år 2015 är att oftare använda markanvisningstävlingar som förfarande, där fastighetsutvecklarna då ombeds beskriva sina projektförslag utifrån kommunens ambitioner. En annan förändring som kan identifieras är att Malmö stad och Lunds kommun tidigare innefattade Miljöbyggprogram Syd i sina markanvisningar, vilket numera är borttaget. Programmet togs dock bort på eget initiativ av kommunerna, utan att det blev prövat i domstol. En effekt av att Miljöbyggprogram Syd inte längre ingår i markanvisningarna, är att genomförande- och uppföljningskedena får baseras mer på dialog och incitament än på regleringar i avtal. Detta upplevs dock fungera, och en fördel som nämns är att det finns större utrymme för ambitioner som kan korrigeras varefter projektet fortlöper. Sådana korrigeringar skulle kunna vara åt båda hållen. Visar sig ett åtagande vara för svårt att genomföra, kan det genom dialog ersättas mot något annat åtagande som ger samma nettoeffekt. Går utvecklingen i stället fort framåt från det att markanvisningen genomförts till att projektet ska påbörjas (vilket ofta handlar om ett par år), kan åtagandena förbättras till att motsvara bästa tillgängliga teknik och gällande kravnivåer vid tidpunkten för själva genomförandet.

5.1.5 Varför förekom vissa urvalskriterier mer frekvent?

Studiens resultat visar att vissa urvalskriterier är särskilt vanligt förekommande. De tre kriterier som återfinns flest gånger i de studerade markanvisningarna är hållbarhet, innovation samt fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga och projektets genomförbarhet. Hållbarhet kan identifieras i alla de sex studerade markanvisningarna, medan innovation återfinns i fem markanvisningar. Genomförbarhet och genomförandeförmåga förekommer som angivna urvalskriterier i fyra markanvisningar, men i de övriga två markanvisningarna finns också möjlighet för kommunen att bedöma dessa aspekter även om de inte formuleras som direkta urvalskriterier utan är mer dolda.

Gällande hållbarhet finns i alla tre kommuner en tydlig koppling till de övergripande riktlinjerna för markanvisningar, samt till de specifika ambitionerna och målen för det markanvisade områdets utveckling där hållbarhet premieras. Hållbarhet är även ett begrepp som kan anses vara ”trendigt” att tillämpa i dagens samhälle, särskilt inom byggbranschen där en stor andel av den negativa klimatpåverkan finns. Från fastighetsutvecklarnas sida finns därmed en egen vilja att arbeta med hållbarhet, vilket studiens resultat visar. Anledningen är troligen för att det finns potential att uppnå förbättringar inom klimat- och miljöområdet, men säkerligen även för att det finns en efterfrågan på marknaden som gör att det är lönsamt att arbeta med hållbarhet. I studien framkom även att en viktig del i markanvisningsprocessen är att lyssna av vad marknaden och fastighetsutvecklarna efterfrågar för typer av projekt, eftersom många intressenter innebär en högre konkurrensfaktor. Kommunerna framhåller att konkurrensaspekten är mycket viktig för att driva på utvecklingen och förekomsten av

hållbart byggande, genom exempelvis cirkulära och delningsekonomiska lösningar. Konkurrensituationen gör att ambitionsnivån höjs hos fastighetsutvecklarna, eftersom den aktör som lämnar det bästa och mest ambitiösa förslaget utifrån urvalskriterierna tilldelas markanvisningen.

Att även innovation är frekvent förekommande som urvalskriterium i markanvisningarna, bör bero på att en ambition om att utveckla det hållbara stadsbyggandet ofta kräver nya och innovativa lösningar. Hållbarhet och innovation är därmed tätt sammankopplade, vilket antagligen är anledningen till att dessa två urvalskriterium förekommer tillsammans i fem av de sex studerade markanvisningarna. Ett framåtsträvande och utvecklande hållbarhetsarbete är helt enkelt svårt att bedriva utan innovation. Samtidigt är det dock viktigt att höga ambitioner inte tar för mycket fokus från genomförandet. För att någon verklig effekt ska uppstå, måste förslagen lämna projekteringsbordet och bli genomförda. Därmed finns en anledning till att även innefatta bedömning av genomförbarheten, både hos fastighetsutvecklaren och det projekt som föreslås. Tilldelning av markanvisningen är avsedd att ske utifrån vilken fastighetsutvecklare som kan genomföra det bästa projektet, inte vilken fastighetsutvecklare som kan föreslå det bästa projektet. Därmed bör kombinationen av urvalskriterierna hållbarhet, innovation och genomförbarhet vara fördelaktig. Det stimulerar utvecklingen av nya innovativa hållbarhetslösningar samtidigt som hänsyn även tas till att det föreslagna projektet också ska bli genomfört i verkligheten, utan att för stora avsteg och korrigeringar görs.

Utöver urvalskriterierna hållbarhet, innovation och genomförbarhet kan sedan fler urvalskriterier adderas, för att uppnå exploateringsens syfte. Desto attraktivare markanvisningen är, desto fler urvalskriterier bör kunna ingå för att uppnå en tillräcklig konkurrensituation. Ett intressant potentiellt urvalskriterium som lyftes under studiens gång, men som inte förekommer i någon av de studerade markanvisningarna, är ett urval som baseras på medlemskap i ett hållbarhetsfrämjande nätverk som exempelvis LFM30. Inom LFM30 bedrivs ett aktivt arbete med att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförandet av Agenda 2030, bland annat genom forskning och utveckling inom cirkuläritet och resurseffektivitet. Ett sådant urvalskriterium skulle kunna stimulera förekomsten och utvecklingen av hållbart byggande ytterligare. Då ett sådant urvalskriterium inte innebär några krav på byggnaders tekniska egenskaper utan snarare är ett krav på fastighetsutvecklarens engagemang, bör det inte heller riskera att strida mot förbudet mot kommunala särkrav.

Ytterligare ett intressant urvalskriterium som inte påträffades i de studerade markanvisningarna, men som skulle kunna ha stor potential, är nyttjandegrad av yta. Detta urvalskriterium föreslås av Fjellander et al. (2020). Ett sådant urvalskriterium skulle uppmuntra till ett effektivare nyttjande av de ytor som produceras, vilket kan ske genom delningsekonomi. En effektivare användning av ytor bedöms vara bland de mest resurseffektiva åtgärderna som kan göras inom fastighetssektorn. Likt ett urvalskriterium som baseras på medlemskap i hållbarhetsfrämjande nätverk, bör ett sådant kriterium inte strida mot förbudet mot kommunala särkrav.

5.2 Cirkulär ekonomi

De cirkulära åtaganden som förekom i de studerade projekten, var framför allt kopplade till urvalskriterierna hållbarhet och innovation. Dessa urvalskriterier är som det nämndes i föregående avsnitt relativt öppna och ospecificerade, vilket tillåter fastighetsutvecklarna att själva ange och beskriva vilka åtgärder och åtaganden de har för avsikt att arbeta med för att uppfylla kommunens ambitioner med exploateringen. Många av åtagandena som angavs i projekten var relativt konkreta, som installation av solceller eller byggnadsstomme i trä. Andra åtaganden var mer abstrakta och på en övergripande nivå, som medlemskap i LFM30, deltagande i forskningsprojekt eller implementering av cirkulärt tankesätt hos boende. Eftersom urvalskriterierna inte är särskilt specificerade, utan mer allmänt hållna mot hållbarhet och innovation, blir även utvärderingen mer flexibel. Det kan tänkas att det ger större utrymme för kommunen att väga in även ambitioner och hållbarhetsengagemang, utöver de specificerade och konkreta åtaganden som anges. Detta skulle kunna vara viktigt inför genomförandeskedet, som i studien visat sig bygga mycket på incitament och en egen vilja från fastighetsutvecklarens sida att genomföra vad som utfästs vid markanvisningen.

5.2.1 Kategorisering av cirkulära åtaganden

De olika åtagandena som anges i projekten kan kategoriseras utifrån Robinsons (2017) fem affärsmodeller för cirkulär ekonomi, vilka presenterades i avsnitt 2.2.1.2. Se kategorisering i Tabell 2.

Tabell 2. Kategorisering av åtaganden utifrån Robinsons (2017) fem affärsmodeller för cirkulär ekonomi.

1. Minskad resursanvändning	2. Cirkulära insatsvaror	3. Förlängd livslängd	4. Återvinning av resurser	5. Delnings-ekonomi
<ul style="list-style-type: none"> • Projektering med LCA • Materialreduktion vid genomförandeskede • Återbruksmarknad för saker • Implementera cirkulärt tankesätt hos boende • Möjliggöra återanvändning av byggnadsmaterial 	<ul style="list-style-type: none"> • Återbrukat byggnadsmaterial • Förnybar energiförsörjning • Biologiskt byggnadsmaterial 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibel utformning av lokaler och bostäder • Studiecirkel för reparation av hushållsföremål 	<ul style="list-style-type: none"> • Biologiskt avfall för energiproduktion • Värmeåtervinning från spillvatten • Dagvatten för bevattning av trädgårdar och cykeltvättning 	<p><i>Se avsnitt 5.3.</i></p>

Den första kategorin syftar till att minska resursanvändningen, för att färre nya resurser ska behöva utvinnas. De åtaganden som kan anses innefattas i den första kategorin är projektering med en livscykelanalys (LCA), materialreduktion vid genomförandeskedet, upprättande av återbruksmarknad för saker, implementering av ett cirkulärt tankesätt hos de boende, samt möjliggöra en framtida återanvändning av det byggnadsmaterial som använts. Att projektera med LCA innebär att man fokuserar på hur en byggnad kan bli så resurseffektiv så möjligt genom hela dess livslängd, och därmed minska resursanvändningen. Ett sätt kan vara att välja material med lång livslängd. För att åstadkomma en reducerad materialanvändning vid genomförandeskedet presenteras två olika metoder i de studerade projekten. Den ena metoden är genom BIM-projektering, där ett digitalt system för bygghandlingar ska göra det enklare att kalkylera korrekt materialåtgång i förväg. Den andra metoden är att ställa krav på

spillreduktion vid upphandling av extern byggnadsentreprenad, för att mindre material ska förbrukas under genomförandeskedet. Ett sätt som föreslås är genom byggplatsdepåer, där material och verktyg kvitteras ut och sedan återlämnas. Överblivet material ska därefter återlämnas till materialleverantören, för att kunna användas till ett annat kommande projekt i stället för att kasseras. På så sätt uppnås en minskad resursanvändning.

Att upprätta en återbruksmarknad för saker ska ge boende en möjlighet att låta saker som inte nyttjas få bli återbrukade av någon annan. Det gör att befintliga saker kan nyttjas optimalt, vilket minimerar behovet av att köpa nytt. Det minskar i sin tur utvinningen av nya resurser. Om ett cirkulärt tankesätt implementeras hos de boende kan en bättre hushållning med befintliga resurser åstadkommas, vilket gör att färre nya resurser behöver utvinnas. Det kan till exempel handla om att hushålla med vattenanvändning, välja hållbara transportalternativ, och så vidare. Genom att möjliggöra för framtida återanvändning av det byggnadsmaterial som använts, kan behovet av att nyproducera byggnadsmaterial minska. För att återanvändning ska vara möjligt, är det viktigt att byggnadsmaterial som ska återanvändas går att separera utan att det skadas samt att det inte innehåller skadliga utfasningsämnen.

Den andra kategorin syftar till att använda cirkulära insatsvaror i produktionen och förvaltningen, exempelvis förnybar energi, fullt nedbrytbara biologiska material samt material som är helt återvinningsbara. De åtaganden som kan anses innefattas i den andra kategorin är att välja återbrukat och biologiskt byggnadsmaterial, samt att förse byggnader med energi från förnybara energikällor. Gällande att använda återbrukat byggnadsmaterial avses främst återanvändning av tegel, plåt och sten från demonterade byggnader. Det är framför allt till byggnaders fasader som återbrukat byggnadsmaterial avses att användas. Användande av biologiskt byggnadsmaterial är främst inriktat på byggnadsstommar av massivträ, men även fasader av trä förekommer. Gällande att förse byggnader med energi från förnybara energikällor dominerar solenergi genom solceller, men även geoenergi förekom.

Den tredje kategorin syftar till att uppnå en förlängd livslängd. De åtaganden som kan anses innefattas i den tredje kategorin är att utforma lokaler och bostäder på ett sätt som möjliggör en flexibel användning, samt att inrätta studiecirkel för kurser i reparation av hushållsföremål. Genom att utforma lokaler på ett sätt som ger möjlighet till flexibilitet, blir inte användningsområdet låst till en specifik typ av verksamhet. Lokalytan får ett bredare användningsområde, vilket gör att den kan nyttjas mer effektivt. Exempelvis kan en lokal som från början var avsedd för butik användas som kontor, ifall det saknas efterfrågan på butiksverksamhet. En förändring åt andra hållet kan även ske ifall efterfrågan ändras över tid, vilket är möjligt. Genom att fastighetsutvecklaren inrättar en studiecirkel för kurser i reparation av hushållsföremål, ska boende få kunskap i hur föremål som finns i hushållet kan repareras. Syftet är att hushållsföremålen ska kunna få en längre livslängd.

Den fjärde kategorin syftar till återvinning av resurser som nyttjas. De åtaganden som kan anses innefattas i den fjärde kategorin är olika former av återvinning av de resurser som nyttjas inom fastigheten. Exempelvis avser det avfallssortering i bostäder för att kunna använda biologiskt avfall till energiproduktion, värmeåtervinning i spillvatten för återförsel

till tappvarmvatten, samt återvinning av dagvatten för att användas till exempelvis bevattning av trädgårdar och cykeltvättning.

Den femte kategorin avser delningsekonomi. De åtaganden som kan anses innefattas i den femte kategorin behandlas i nästkommande avsnitt.

Dessutom finns i de studerade projekten några åtaganden som inte går att kategorisera utifrån ovanstående fem affärsmodeller, men som inkluderar cirkulär ekonomi över lag. Dessa är certifiering eller miljömärkning av en byggnad, medlemskap i hållbarhetsfrämjande nätverk samt deltagande i forskningsprojekt för cirkulärt byggande. Certifiering av byggnad avser Miljöbyggnad nivå silver och guld, och miljömärkning är enligt Svanen. Det aktuella medlemskapet är i LFM30, vilket är ett hållbarhetsfrämjande nätverk som bland annat fokuserar på cirkulär ekonomi i byggbranschen. Deltagandet i forskningsprojektet för cirkulärt byggande fokuserar på att stomme och så stor del som möjligt av övrigt byggnadsmaterial ska kunna återbrukas i framtiden, exempelvis genom att utveckla ett digitalt informationssystem.

5.2.2 Effekter ur ett hållbarhetsperspektiv

Nedan analyseras vilka effekter respektive cirkulärt åtagande genererar ur ett hållbarhetsperspektiv. Analysen sker utifrån de miljömässiga, ekonomiska och sociala effekter av cirkulär ekonomi som redogjordes för i avsnitt 2.2.1.3.

Gällande att välja återbrukat byggnadsmaterial till uppförandet av byggnader, finns miljömässig hållbarhet i att det minskar behovet av att producera nytt material. I och med det behöver inte nya resurser utvinnas. Samtidigt finns det också en fördel både miljömässigt och ekonomiskt med att en mindre mängd avfall går till deponi, eftersom det i stället återanvänds. Det har även visats genom tidigare studier att demontering av byggnader och återanvändning av byggnadsmaterial skapar fler nya arbetstillfällen, vilket bidrar till social hållbarhet. Det är oklart hur tillgången till återbrukat material i dagsläget ser ut, vilket påverkar den ekonomiska hållbarheten. Är tillgången låg bör det innebära högre kostnader för att tillförskaffa återbrukat byggnadsmaterial, vilket gör det mindre ekonomiskt hållbart. I fastighetsutvecklarnas förslag formuleras användandet av återbrukat byggnadsmaterial som en ambition, som ska uppfyllas i möjligaste mån beroende på tillgången. Om fler efterfrågar återbruk av material, så bör dock tillgången öka i framtiden. För att det ska vara ekonomiskt hållbart att återbruka material behöver det också vara enkelt att demontera byggnadsdelar, utan att skada materialet eller försämra dess egenskaper. Det är troligt att kostnaden för att montera ner en byggnad är högre än att riva med storsläggan, men samtidigt kan det ske en besparing i materialkostnader genom återanvändningen. En utmaning gällande återbruk är dock att äldre byggnadsmaterial kan innehålla skadliga ämnen, som tidigare ansetts ofarliga. Därför är det viktigt att ha god kännedom om det material som återanvänds, vilket troligtvis blir svårare desto äldre materialet är. Framöver bör emellertid digitaliseringen underlätta hanteringen av informationsunderlag, gällande olika material i en byggnad.

För att återbruk av byggnadsmaterial ska uppnå sin fulla potential, behöver det också finnas ett helhetssystem som inkluderar byggmetoder vilka tillåter återanvändning, god tillgänglighet

på material, affärsmodeller för nedmontering och försäljning, och så vidare. En fördel med återbruk av byggnadsmaterial är att det relativt enkelt går att följa upp ett sådant åtagande, genom att kräva att fastighetsutvecklaren vid byggnationsskedets slut överlämnar en redovisning över använt material.

Att förse byggnader med energi från förnybara energikällor som exempelvis solen, bidrar till miljömässig hållbarhet eftersom nya resurser inte behöver utvinna för att omvandlas till energi. Färre emissioner uppstår också, än vid förbränning av exempelvis fossila bränslen. Ur ett ekonomiskt perspektiv är solens energi gratis att utvinna, bortsett från kostnaden för installation av solceller som kan ta vara på energin från solens strålar. De ekonomiska fördelarna ökar dessutom, om kostnaden för icke förnybar energi blir högre framöver. Med en egen lokal energiförsörjning minskar även känsligheten, ifall tillgången på köpt energi försämras. En försämrad tillgång leder i regel till ökade priser. Installation av exempelvis solceller kan därmed ge en långsiktig hållbarhet, både miljömässigt och ekonomiskt. Det blir en investering som är beständig på längre sikt, vilken också är enkel att följa upp från kommunens sida utan att det krävs komplicerad redovisning.

En flexibel utformning av lokaler och bostäder bidrar till miljömässig hållbarhet genom att färre kvadratmetrar yta behöver produceras, för att förse ett varierande och föränderligt behov av lokal- och bostadsyta. Kommande behov kan vara svåra att förutse på förhand, och kan också vara föränderliga över tid. En flexibel utformning bör även underlätta uthyrningen av ytor, vilket är ekonomiskt hållbart då det är kostsamt för en fastighetsägare att ha tomma ytor som inte genererar intäkter i form av hyra. En viktig aspekt från kommunens sida gällande att möjliggöra flexibla ytor är att detaljplanen tillåter flera olika användningsområden, och inte låser användningen till ett enstaka specifikt användningsområde.

Vidare bidrar återvinning av de resurser som nyttjas inom fastigheten till att färre nya resurser behöver utvinna, samt att mindre mängd avfall deponeras vilket innebär miljömässig hållbarhet. För att det ska vara ekonomiskt hållbart att återvinna, behöver kostnaden för att återvinna resurser vara lägre än kostnaden för att utvinna nya. Därmed är effektiva system och metoder för återvinning viktigt, samt att det enkelt att separera ämnen. Ett exempel är det avfallssystem som Helsingborgs stad tillämpar i Oceanhamnen, där avfall redan inom fastigheten ska skiljas åt genom separata ledningar. Ett sådant system bör ge goda förutsättningar för en högre återvinningsgrad och en effektivare reningsprocess. I takt med att nya resurser utvinns så minskar också tillgången, vilket bör leda till att det blir dyrare att utvinna nya resurser.

Genom att byggnader projekteras med LCA kan de bli resurseffektiva genom hela sin livslängd. Därmed minskar resursanvändningen, vilket skapar miljömässig hållbarhet. Ett sätt kan vara att välja material med lång livslängd. Att välja material med lång livslängd kan även vara ekonomiskt hållbart, om kostnaden för att reparera och underhålla byggnadens delar är lägre än kostnaden för att byta dem. Det kan därmed bli mer lönsamt i längden att välja dyrare material med längre livslängd, vilket en LCA i så fall visar. Dock kan utveckling och innovation göra att nya byggnadsdelar och system får en effektivitetsfördel, vilket påverkar

den långsiktiga hållbarheten. I en byggnads livscykel ingår även rivning, och där finns en stor miljömässig fördel i att använda biologiskt byggnadsmaterial som är nedbrytbart.

Att miljöcertifiera eller miljömärka en byggnad indikerar långsiktig hållbarhet, exempelvis genom att energihushållning är en av de delar som ingår. Att en byggnad är mer energieffektiv bidrar till miljömässig hållbarhet, genom att använda mindre mängd energi. Att certifiera en byggnad kan ofta vara förknippat med vissa merkostnader, exempelvis högre byggnationskostnader samt en kostnad för själva certifieringen eller märkningen. Dock är det ekonomiskt hållbart att certifiera eller miljömärka en byggnad, om marknaden värderar certifieringen eller märkningen högre än de merkostnader som uppstår. Med tanke på klimatfrågans aktualitet och den miljömedvetenhet som finns i dagens samhälle, är det troligt att så kan vara fallet. En positiv aspekt med certifiering eller miljömärkning av en tredje part, är att en fullständig uppföljning faktiskt görs vid projektets färdigställande. I studiens resultat har det framkommit att det kan vara svårt för en kommun att göra uppföljningar, delvis på grund av tidsbrist eftersom nya projekt ständigt påbörjas.

En återbruksmarknad för saker medför miljömässig hållbarhet, eftersom det minskar behovet av att producera nya saker. Nya resurser behöver inte utvinnas för produktion, och inga emissioner uppstår heller i samband med produktionen. Det sker därmed en ren återanvändning utan att en process för bearbetning behöver ingås, vilket är den mest hållbara cykeln inom cirkulär ekonomi. Dessutom bidrar en återbruksmarknad till ekonomisk hållbarhet, eftersom saken redan är producerad. När den inte längre nyttjas, kan den i stället nyttjas av någon annan. Att upprätta en återbruksmarknad innebär dock en relativt liten investering från fastighetsutvecklarens sida, vilket gör att den skulle kunna vara obeständig på längre sikt. Uppföljning av ett sådant åtagande bör därför göras.

Att tillämpa olika metoder för materialreduktion vid genomförandeskedet innebär miljömässig hållbarhet då färre resurser behöver utvinnas, eftersom materialet används mer effektivt. En ambition om att reducera materialanvändningen kan dock tänkas svår att kontrollera och mäta, eftersom det inte är känt hur mycket material som skulle använts utan en sådan ambition. En av metoderna som angavs för att reducera materialanvändningen var genom BIM-projektering, vilket bör bli allt vanligare i och med digitaliseringen av samhället. Den andra metoden gick ut på att ställa krav på system för spillreduktion, vid upphandling av den entreprenör som ska genomföra byggnationen. För fastighetsutvecklare bör det alltid vara eftersträvanvärt att effektivisera materialanvändningen, eftersom byggnadsmaterial är kostnadsdrivande i ett projekt. För att det ska vara ekonomiskt hållbart att aktivt arbeta med effektivisering av materialanvändningen, behöver det dock vara mindre kostsamt att tillämpa olika metoder för materialreduktion än vad kostnaden är för en högre materialanvändning. Om kostnaden för inköp av material eller hantering av det spill som uppkommer ökar, blir det emellertid mer lönsamt att arbeta för en effektivare materialanvändning.

Ett intressant åtagande, som även diskuterats som ett potentiellt urvalskriterium vid markanvisningar, är medlemskap i ett hållbarhetsfrämjande nätverk som exempelvis LFM30. Ett sådant medlemskap innebär inte ett konkret åtagande, men det påvisar att det finns ett

aktivt engagemang hos en aktör för att arbeta med utveckling av hållbart byggande. Cirkulär ekonomi är exempelvis ett av fokusområdena i LFM30. Att vara medlem i ett sådant nätverk ger tillgång till innovativa lösningar och metoder, vilket gör det sannolikt att en aktör som är medlem kommer att ligga i framkant gällande innovativa hållbarhetslösningar. Medlemskapet går även att kontrollera på ett enkelt sätt, och ger en tydlig indikation om fastighetsutvecklarens inställning till att arbeta för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsbranschen. Det har framhållits i studiens resultat att de studerade kommunerna ser positivt på att en fastighetsutvecklare kommer med egna förslag på lösningar, för att uppnå kommunens mål och ambitioner. Möjligheterna till detta bör öka genom ett medlemskap i ett hållbarhetsfrämjande nätverk, eftersom det ger tillgång till forskning och innovation. Detsamma gäller kring att delta i olika forskningsprojekt för cirkulärt byggande. Forskning kan dock innebära mer oprövade metoder och lösningar, vilket gör att det finns en risk för att dessa inte fungera fullt ut.

Ytterligare ett intressant åtagande av mer ambitionsliknande karaktär som förekom i de studerade förslagen, var att implementera ett cirkulärt tankesätt hos de boende. Gällande hållbarhetseffekter bör det resultera i mer eftertänksamhet hos de boende avseende hushållning med befintliga resurser, vilket bidrar till miljömässig hållbarhet när färre resurser behöver utvinnas. Frågan är dock hur ett sådant tankesätt ska implementeras. Ett konkret förslag som angavs var att anordna studiecirklar, där kurser i reparation av hushållsföremål ges. Om de boende får kunskaper i att laga och reparera sina egna hushållsföremål bidrar det till miljömässig hållbarhet, eftersom livslängden på föremålen förlängs. Det gör att färre nya produkter behöver tillverkas, vilket innebär att färre nya resurser behöver utvinnas. Det är även ekonomiskt hållbart, såvida kostnaden för att reparera ett föremål är lägre än kostnaden för att nyproducera det. Att anordna en studiecirkel innebär dock en relativt liten investering från fastighetsutvecklarens sida, vilket gör att den skulle kunna vara obeständig på längre sikt. Uppföljningar av ett sådant åtagande bör därför göras.

5.3 Delningsekonomi

I de studerade projekten ingick en stor del av de åtaganden som beskrivs i den femte kategorin av Robinsons (2017) cirkulära ekonomiska affärsmodeller. Den femte kategorin fokuserar på tillgången till en produkt, i stället för ägandet till den. Att få tillgång till en produkt utan att äga den, resulterar i att produkten kommer att delas mellan flera olika personer och aktörer genom samägande, lån eller hyra. Många produkter används relativt sällan, vilket gör att det finns outnyttjad kapacitet. Genom delning kan därmed ett effektivare kapacitetsutnyttjande ske av dessa produkter. Att dela bidrar till miljömässig hållbarhet, eftersom färre produkter behöver produceras när befintliga produkter nyttjas mer effektivt. Många av de delningsekonomiska åtaganden som föreslås i de studerade projekten knyter därför an till urvalskriteriet hållbarhet.

Att dela kan även innebära att interaktioner mellan främmande människor uppstår, vilket bidrar till social hållbarhet. De sociala aspekterna av hållbarhet var ett urvalskriterium som specifikt förekom i två av markanvisningarna, vilka båda skedde i Malmö stad. Åtaganden

som bidrar till social hållbarhet förkom även i flera av de andra markanvisningarna, även fast de sociala aspekterna inte var utpekade som ett särskilt urvalskriterium. Dessa markanvisningar var mer allmänt hållna med hållbarhet som urvalskriterium, ofta i kombination med innovation. De allra mest innovativa delningsåtagandena återfinns dock i den enda markanvisning där innovation inte var ett utpekat urvalskriterium, nämligen i Härbärgen. Ett av de mer innovativa delningsekonomiska förslagen berör delning av samma lokalyta mellan olika aktörer, vid olika tider på dygnet. En sådan lösning skulle kraftigt kunna öka nyttjandegraden av lokalytor. Ett annat innovativt förslag från markanvisningen i Härbärgen var ett delningsboende för studenter och äldre, inspirerat av ett koncept från Nederländerna. Dessa åtgärder och vilka effekter det skulle kunna ge presenteras mer detaljerat i avsnitt 5.3.1.

Många av de delningsekonomiska åtagandena kan klassificeras som en form av bostadskomplement, som kompletterar och ersätter vissa funktioner kopplade till boendet och bostaden som annars hade varit enskilt ägda. Bland dessa åtaganden finns exempelvis olika poolkoncept för bland annat delning av verktyg, delade odlingslotter och växthus, delade middags-/festlokaler, delat övernattningsrum för gäster, cykelverkstad, uteplatser med grill, lektrum och bastu. Bostadskomplement och kompletterande funktioner förekom specifikt som urvalskriterium i två av markanvisningarna, men de kompletterande funktionerna som angavs ovan var vanligt förekommande i flera av markanvisningarna.

Det förkom få urvalskriterium i de studerade markanvisningarna som var specificerade på delningsekonomi, och delningsekonomi nämndes inte heller som en tydlig ambition eller vision i prospekten. I markanvisningstävlingarna i Brunnsberg i Lund var dock delningsekonomi utpekat som ett specifikt fokusområde i anbudsformulären, där kommunen önskade att fastighetsutvecklarna presenterade åtgärder inriktade på delningsekonomi. Dessa åtgärder utvärderades sedan utifrån urvalskriterierna hållbarhet och innovation. I Brunnsberg kan delningsekonomi därmed i princip anses ha fungerat som ett urvalskriterium i tävlingarna, även om det inte direkt formulerades så i prospekten.

5.3.1 Effekter ur ett hållbarhetsperspektiv

Nedan analyseras respektive åtagandens innebörd, samt vilka effekter det genererar ur ett hållbarhetsperspektiv. Analysen sker utifrån de miljömässiga, ekonomiska och sociala effekter som redogjordes för i avsnitt 2.2.2.3.

Att inrätta en toolpool för delning av verktyg och hushållsredskap var ett åtagande som förekom i samtliga av de studerade projekten. Delningen är tänkt att avse dyrare verktyg och redskap, som används relativt sällan. Om verktyg som nyttjas sällan delas av flera, uppnås ett effektivare kapacitetsutnyttjande av verktygen. Samtidigt behöver färre personer äga egna verktyg, vilket gör att färre verktyg behöver produceras. Detta bidrar till miljömässig hållbarhet. Många verktyg och hushållsredskap är även dyra att köpa. Genom delning får fler människor tillgång till verktyg och redskap, som de eventuellt inte skulle haft råd att köpa. Om det dessutom är verktyg eller redskap som används sällan, finns det också en indirekt kostnad i att förvara dessa saker eftersom de upptar utrymme i en bostad eller ett förråd. Det

finns därmed en ekonomisk hållbarhet i att dela verktyg som är dyra i inköp och som nyttjas relativt sällan. I flera av de studerade projekten förekom även en delad cykelverkstad, där verktyg för reparation och underhåll av cykel ska finnas tillgängligt. Ett sådant åtagande medför vid sidan av ovanstående effekter, att ett nyttjande av cykel som transportmedel underlättas samt uppmuntras till. Att i högre utsträckning använda cykel som transportmedel bidrar till miljömässig hållbarhet, då cykling inte medför några utsläpp av emissioner.

För att människor ska vilja dela saker har bekvämlighet visat sig vara en viktig faktor, enligt de litteraturstudier som gjorts inom ramen för den här studien. Transaktionskostnaden för att få tillgång till verktyg och saker behöver vara låg, exempelvis genom att det inte behövs några långa transporter för att ta sig dit sakerna finns. Om en toolpool finns inom fastigheten bör kravet på bekvämlighet vara uppfyllt, vilket gör att det finns goda möjligheter för att ett sådant åtagande ska fungera effektivt, även i praktiken. I litteraturstudien påvisades också att det är fördelaktigt om en toolpool finns etablerad redan vid inflyttning, eftersom det gör att det blir enklare att attrahera användare. Människor tenderar annars att ha svårt att byta från det traditionella ägandekonceptet, ifall en vana av enskilt ägande uppstår. En utmaning gällande delning av saker som påpekades i litteraturstudien, är fungerande försäkringslösningar. I dessa fallen är det fastighetsägaren som kommer att ha ansvaret för delningen av verktygen, varpå fastighetsägaren själv bör kunna reglera den frågan direkt mot de boende som utgör användarna i en toolpool. För en fastighetsägare handlar det dessutom om relativt små belopp.

Ytterligare ett poolkoncept är gällande mobilitet, vilket innebär delning av fordon så som bilar, cyklar och lådcyklar. Dessa kan dessutom vara eldrivna. Då enskilt ägda bilar i genomsnitt står parkerade 95 procent av tiden, finns stor potential till att nyttja bilar mer effektivt. Färre bilar behöver då produceras, vilket är miljömässigt hållbart. Bilar är dessutom dyra i inköp och att äga, särskilt om de står parkerade en så pass stor del av tiden. Genom delning fördelas dessa kostnader på alla användare av bilpoolen, vilket gör att fler kan få tillgång till bil utan att behöva äga en. Det bidrar till ekonomisk hållbarhet. Den ekonomiska fördelen av att dela beror dock på i vilken utsträckning behovet av en bil finns. Den rörliga kostnaden per kilometer blir lägre för en enskilt ägd bil, eftersom vid delning bakas fasta kostnader för bilen in i den rörliga hyrkostnaden. Om möjligheten till att dela bil i stället för att äga resulterar i att fler människor kör bil, reducerar det dock den miljömässiga hållbarheten eftersom fler emissioner släpps ut såvida bilarna inte drivs helt av el. I litteraturstudien påpekades det emellertid att en sådan rekyleffekt inte är så trolig, eftersom det som tidigare nämnt blir dyrare per kilometer att köra en delad bil. Därmed lär delad bil enbart användas när det verkligen är nödvändigt.

För en fastighetsutvecklare kan det vara ekonomiskt fördelaktigt att anordna en bilpool inom fastigheten, eftersom det då är möjligt att få en reduktion på den gällande parkeringsnormen som styr hur många parkeringsplatser som behöver finnas. En reducerad parkeringsnorm innebär därmed att färre parkeringsplatser behöver anläggas. Då kostnaden för anläggande av parkeringsplatser kan uppgå till 600 000 kronor per plats beroende på förutsättningarna, finns det ett starkt ekonomiskt incitament för fastighetsutvecklaren att spara in på dessa kostnader.

En bilpool förekom i fem av de sex studerade projekten, varpå de ekonomiska fördelarna gällande besparingar av anläggningskostnader skulle kunna vara en anledning till det. Dock finns det en utmaning i att få lönsamhet i en bilpool, vilket som det redogjordes för i avsnitt 2.2.2.4 delvis beror på att svensk lagstiftning gör det mer fördelaktigt för många människor att äga en egen bil. Att inrätta en bilpool innebär också höga investeringskostnader för införskaffande av bilar, som gör att det krävs en snabb tillströmning av användare direkt vid uppstart. Detta stärker vikten av att en bilpool finns på plats redan vid inflyttning, som eventuellt även skulle kunna ha en reducerad hyrkostnad initialt för att stimulera deltagande och bygga upp en användarkrets. I takt med att poolen växer gällande antalet användare behöver också fordonsflottan utökas, för att det ska finnas tillräckligt god tillgång till bil för att människor ska överge den traditionella formen för ägande av bilar. Detta då en exklusiv nyttjanderätt till en bil värderas högt av många människor, eftersom det skapar en frihet att kunna använda den när det önskas.

Gällande inrättandet av privata bilpooler för exempelvis ett bostadskvarter, har det framhållits i statliga utredningar att det bör regleras vad som egentligen kan definieras som en bilpool. Framför allt avser det kvalitet och utformning, exempelvis antal bilar, tillgänglighet, prismodell och så vidare. Eftersom det finns relativt stora besparingar för fastighetsutvecklare att göra gällande reduktion av antalet parkeringsplatser, skulle anordnande av en bilpool kunna bli ett enkelt sätt för fastighetsutvecklare att åstadkomma dessa reduktioner av parkeringsplatser. Det finns då en risk att en bilpool som enbart inrättas för att spara pengar i anläggningskostnader, inte fungerar i praktiken. Till dess att en sådan reglering finns på plats, bör åtaganden gällande inrättande av mobilitetspool följas upp, för att säkerställa att den är fungerande även i praktiken.

Ett av de mer innovativa åtagandena berör delning av lokalyta. Det innebär att samma lokalyta delas av olika aktörer, som har verksamhet vid olika tidpunkter på dygnet. På så sätt ska lokalerna nyttjas mer effektivt, i stället för att vara outnyttjade vissa delar av dygnets timmar. Att befintliga lokaler nyttjas mer effektivt bidrar således till miljömässig hållbarhet. Det är även ekonomiskt hållbart, eftersom en högre nyttjandegrad bör kunna leda till högre hyresinkomster för fastighetsägaren. Då värdet av kommersiella fastigheter baseras till stor del på hyresinkomster, bör det i förlängningen kunna resultera i ett högre fastighetsvärde. Att det pågår verksamhet och aktivitet i en lokal under fler av dygnets timmar bör även kunna bidra med en ökad trygghet i området, vilket skapa social hållbarhet. Dessutom kan delning av lokaler som innebär att de nyttjas vid olika tillfällen på dygnet, även fördela behovet av resurser som energi, vatten och trafik jämnare. Därmed minskas de toppar och dalar som annars uppstår vid vissa tillfällen på dygnet. Det föreligger dock några utmaningar i dagsläget, gällande delning av lokalyta. Ett problem som identifierades i litteraturstudien är om det ena företaget är momspliktigt, och det andra inte är det. Det finns även en problematik gällande fastighetsägares inställning till delning genom andrahandsupplåtelse av lokaler. En lösning till det kan vara att tillämpa nyttjandegrad av lokalyta som ett urvalskriterium vid markanvisning, vilket diskuterades i avsnitt 5.1.5.

Ytterligare ett innovativt åtagande är ett delningskoncept för bostäder, där student- och äldreboende kombineras. Konceptet är inspirerat av liknande boendeformer i Nederländerna. Student- och äldreboendet är en korridorliknande boendeform, där de boende delar på ytor så som kök och vardagsrum. I konceptet ingår även att studenterna hjälper de äldre med olika sysslor, i utbyte mot en reducerad hyra. Det bidrar till ekonomisk hållbarhet eftersom det möjliggör för flera unga och studerande att kunna skaffa ett eget boende. Ett sådant koncept skapar därmed interaktioner mellan människor från olika generationer, vilka kan utbyta erfarenheter med varandra. Det bidrar till social hållbarhet.

Ett innovativt åtagande som är etablerat idag, men som kraftigt ökar i förekomst är co-working och andra delade arbetsytor. Då ett sådant koncept innebär att kontors- och arbetsytor delas av flera olika människor som inte bedriver verksamhet tillsammans, skapas sociala nätverk som bidrar till social hållbarhet. Att konceptet bygger på flexibla och korta hyresavtal, exempelvis per timme, gör att fler kan få tillgång till dessa arbetsytor. Det är ekonomiskt hållbart att enbart hyra en kontorsplats när behovet uppstår, i stället för att ha en traditionell kontorsyta som delvis står tom. I litteraturstudien påvisades att en genomsnittlig kontorsyta enbart används mellan 35–50 procent av tiden under en vanlig arbetsdag. Nyttjandegraden sjunker dessutom till 10 procent, om samtliga timmar på ett år räknas. Därmed finns stor potential att nyttja befintliga kontorsytor bättre, vilket skulle bidra till miljömässig hållbarhet eftersom färre kontorsytor då behöver produceras. En effektivare användning av ytor bedöms vara bland de mest resurseffektiva åtgärderna som kan göras inom fastighetssektorn.

Gällande inrättandet av en gemensam undervisningslokal, förekom det i ett av de studerade projekten. Detta åtagande är intressant, då deltagarna kommer vara flera olika skolor i Malmöområdet. Genom att eleverna på dessa skolor, som kommer från olika delar av Malmö, möts och interagerar med varandra i undervisningen kan barriärer minskas och social hållbarhet uppnås. Delade lokaler effektiviserar nyttjandet av lokaler och lärare som resurser, vilket också kan höja kvaliteten på undervisningen. Det finns även ekonomisk hållbarhet i att flera skolor delar på kostnaden för lokaler och utrustning. Dock finns en relativt stor transaktionskostnad i att skolor från olika delar av Malmö ska dela på samma lokal, eftersom eleverna behöver transportera sig dit. Bekvämlighet har som tidigare nämnts visat sig vara en av de viktigaste faktorerna gällande människors inställning till att dela, och att behöva transportera sig längre sträckor kan upplevas om obekvämt. Det finns därför en risk att enbart de skolor som är belägna inom gångavstånd attraheras av att delta. Då försvinner delvis de sociala fördelarna med att elever från olika delar av Malmö möts och interagerar med varandra.

Åtaganden om att ordna tillgång till delad middags-/festlokal samt övernattningsrum för gäster, får effekten att det minskar behovet av extra bostadsyta för dessa ändamål. En bostad kan därmed ha färre sovrum om ett gästrum inte är nödvändigt att ha i bostaden. Bostaden är också i mindre behov av yta för sociala tillställningar, så som middagar. Ett minskat behov av yta är ekonomiskt hållbart, eftersom boendeyta ofta är kostnadsdrivande. Det är dessutom miljömässigt hållbart om en bostad behöver innehålla färre antal kvadratmeter. Förutsatt att en byggnad har samma bruttoarea, skulle den också kunna innehålla fler bostäder om

bostadsytan minskades för varje bostad. Det kan bidra till social hållbarhet, eftersom det råder stor efterfrågan på bostäder i många delar av landet till följd av befolkningstillväxten.

Därutöver finns flera åtaganden som specifikt riktar in sig på social hållbarhet. Dessa är delade uteplatser, lekrum, bastu samt odlingslotter och växthus. Att ordna delade odlingslotter och växthus inom fastigheten är ett åtagande som kan skapa social hållbarhet, genom att det upprättar en plattform för interaktion mellan boenden som kan ge ökad trivsel och förbättrad integration. Detsamma gäller för delade uteplatser, bastu samt lekrum. Det finns även miljömässig hållbarhet i att kunna odla egen mat, eftersom det minskar behovet av transporter.

6 Slutsats

6.1 Slutsatser från studien

Studien visar att det vid markanvisningar förekommer ett aktivt hållbarhetsarbete från både kommunernas och fastighetsutvecklarnas sida, avseende utformningen av urvalskriterier samt åtagandena i de projektförslag som presenteras. Gällande cirkuläritet och delningsekonomi kan en relativt jämn fördelning av åtaganden inom de fem modellerna för cirkulär ekonomi identifieras i studien. Bland dessa åtaganden förekommer en blandning av mer etablerade åtgärder så som avfallssortering, och mer innovativa lösningar som exempelvis återbruk av byggnadsmaterial och delning av lokalyta. Många av åtagandena har sin utgångspunkt i miljömässig hållbarhet. Gällande den ekonomiska hållbarheten lär den troligtvis utvecklas framöver, i takt med att fler aktörer arbetar med cirkulär ekonomi. Social hållbarhet är mindre vanligt förekommande inom cirkulär ekonomi i dagsläget, men det finns stor utvecklingspotential – särskilt inom området för delningsekonomi. Andra områden inom cirkulär ekonomi där en kraftig utveckling troligtvis kommer att ske under de kommande åren, är minskad resursanvändning och ökad användning av cirkulära insatsvaror. Åtaganden inom dessa områden beskrivs i projekten som mer ambitionsinriktade, men i takt med att fler aktörer arbetar med dessa aspekter så lär genomförandegraden öka. Exempelvis avseende andelen återbrukat byggnadsmaterial, reducering av materialanvändning samt möjliggörande för framtida återbruk av det byggnadsmaterial som används.

Vidare förekom i de studerade projekten både konkreta förslag på åtgärder för cirkulär ekonomi, exempelvis installation av solceller eller användning av återbrukat byggnadsmaterial, samt mer abstrakta åtaganden som medlemskap i hållbarhetsfrämjande nätverk eller deltagande i forskningsprojekt för hållbart byggande. Åtagandena berörde i vissa fall byggnaders tekniska egenskaper, som exempelvis hushållning och återbruk av material, och i andra fall var fokus på beteendet hos de människor som kommer att nyttja och vistas i dem. Detta genom att exempelvis anordna olika plattformar för återbruk och delning av saker. I åtagandena kan vissa syften identifieras, utöver att bidra till hållbarhet. Exempelvis kan det finnas direkta ekonomiska incitament att anordna en bilpool, om det reducerar kravet på det antal parkeringsplatser som ska finnas. Studien visar att anläggande av parkeringsplatser kan vara kraftigt kostnadsdrivande i ett projekt, varpå det därmed kan vara lönsamt för en fastighetsutvecklare att i stället anordna en bilpool.

I de studerade markanvisningarna har kommunerna gärna använt urvalskriterier inriktade mot hållbarhet och innovation, som dock formulerats relativt ospecificerat för att låta fastighetsutvecklarna föreslå egna hållbarhetsåtaganden. Studien visar att kommunerna ofta beskriver sina ambitioner och mål gällande hållbarhet i markanvisningsprospekten, och låter sedan fastighetsutvecklarna i sina förslag redogöra för hur de avser att uppfylla kommunens visioner. Därmed bekräftar studien de resultat som även tidigare studier har visat. I studien framkom att kommunerna föredrar att använda detta sätt då det upplevs som att kvaliteten på projekten blir högre, samt att den fastighetsutvecklare som tilldelas markanvisningen har större vilja att arbeta med de åtaganden som fastighetsutvecklaren själv har angett och

beskrivit i sitt inskickade förslag. Förbudet mot kommunala särkrav upplevs även som mindre problematiskt vid tecknande av markanvisningsavtal, när fastighetsutvecklaren själv har angett sina åtaganden i sitt inskickade förslag. Studien visar också att det är fördelaktigt att använda fastighetsutvecklarens genomförandeförmåga som ett urvalskriterium, eftersom en bedömning av hur väl fastighetsutvecklaren har genomfört sina tidigare projekt då kan göras. Det utgör ett incitament för fastighetsutvecklarna att genomföra sina utfästelser, eftersom det påverkar möjligheten att bli tilldelad markanvisningar i framtiden.

Vidare har vissa möjligheter och hinder gällande att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid markanvisningar identifierats i studien. När markanvisning sker under konkurrens mellan flera fastighetsutvecklare stimulerar det utveckling och höjer fastighetsutvecklarnas ambitionsnivå, eftersom den aktör som lämnar det bästa och mest ambitiösa förslaget utifrån urvalskriterierna tilldelas markanvisningen. För att en konkurrenssituation ska uppstå behöver markanvisningarna avse områden som är attraktiva att bebygga, för att tillräckligt många fastighetsutvecklare ska vilja delta. Att kommunerna i hög grad låter fastighetsutvecklarna själva beskriva hur de avser att uppfylla kommunens visioner, gör att den kompetens och kunskap som finns på marknaden gällande cirkulär ekonomi och delningsekonomi nyttjas och tas vara på. En konsekvens av detta är dock att det blir svårare för kommunen att förutse resultatet av markanvisningen, och även utvärderingsprocessen kan försvåras. För att det ska vara möjligt att göra en välgrundad bedömning av de inskickade förslagen behöver det finnas ett tydligt definierat underlag som utvärderingen utgår från, exempelvis dokument med kommunens mål och ambitioner för exploateringen.

En annan utmaning med att använda kvalitativa urvalskriterier inriktade mot hållbarhet och innovation är att det kan vara svårt att jämföra olika förslag mot varandra. Pris kan då användas som ett utslagsgivande kriterium, bland de förslag som bedöms vara bäst. Om pris viktas likvärdigt med kvalitativa urvalskriterier, kan det finnas en problematik i att fokus tas från kvalitetsaspekterna. Kvalitet är ofta också kostnadsdrivande, vilket gör att ett projekt av lägre kvalitet kan betala ett högre markpris. Därmed bör det vara bättre att använda pris som en utslagsgivande faktor, när hållbarhet eftersträvas i markanvisningen.

Slutligen visar studien att det finns goda möjligheter att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi vid markanvisningar, eftersom det förekommer flera olika åtaganden med hög ambitionsnivå inom dessa områden i de projekt som tilldelats genom markanvisning. I studien framkommer att kommunerna ser det som fördelaktigt att använda ospecificerade urvalskriterier med inriktning mot hållbarhet, för att fastighetsutvecklarna själva ska få välja vilka åtgärder de vill arbeta med och på så sätt vara mer motiverade till att genomföra dem. Då fastighetsutvecklarna i studien uppvisar en positiv egen vilja till att arbeta med cirkulära och delningsekonomiska åtaganden, bedöms det dock finnas utrymme att använda urvalskriterier som är mer specificerade mot cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Ett exempel på ett sådant urvalskriterium är nyttjandegrad av yta, för att stimulera förekomsten av delade lokalytor. Markanvisningar är ett av de främsta verktygen en kommun har för att styra utvecklingen av den byggda miljön, varpå urvalskriterier som fokuserar särskilt på

cirkulär ekonomi och delningsekonomi kan ge ytterligare effekt i strävan efter ett mer cirkulärt Sverige.

6.2 Vidare studier

Studien har utgått från kommunens perspektiv gällande hur markanvisningar fungerar som verktyg för att stimulera cirkuläritet och delningsekonomi, varpå det i framtida studier vore intressant att även undersöka fastighetsutvecklarnas perspektiv. I en framtida studie skulle även fler av de projektförslag som lämnas in i en markanvisning kunna undersökas, i stället för att enbart studera de projektförslag som tilldelades markanvisningen. Det skulle kunna ge en mer heltäckande bild över ambitionsnivån gällande cirkulär ekonomi och delningsekonomi, hos de fastighetsutvecklare som deltar i en markanvisning.

Gällande kommunernas val av urvalskriterier, skulle det vara intressant att undersöka vilka av de urvalskriterier med direkt koppling mot cirkuläritet och delningsekonomi som är mest kostnadsdrivande. Denna aspekt är intressant, eftersom mer kostnadsdrivande urvalskriterier skulle kunna sänka intresset av att delta i en markanvisning. Desto färre fastighetsutvecklare som deltar, desto mindre blir konkurrensen för att bli tilldelad markanvisningen. I studien framkom att en konkurrenssituation är gynnsam för att stimulera utveckling och höja ambitionsnivån. Det skulle också vara intressant att undersöka vilka av de urvalskriterium med direkt koppling mot cirkuläritet och delningsekonomi som har störst nettoeffekt, ur ett miljömässigt hållbarhetsperspektiv.

Eftersom det fortfarande råder oklarheter gällande förbudet mot kommunala särkrav, hade det slutligen också varit intressant att undersöka hur det kommer sig att ingen praxis ännu finns på området. Detta trots att lagen trädde i kraft för mer än sju år sedan.

7 Referenser

AF Bostäder, 2021. *Studentkorridor*. [Online]

Available at: <https://www.afbostader.se/att-bo-hos-oss/soka-studentbostad/korridorboende/>
[Använd 18 februari 2022].

Agenda 2030-delegationen, 2017. *I riktning mot en hållbar välfärd*, Stockholm: Finansdepartementet.

Agerberg, A.-B. & Moberg, O., 2021. *Markanvisningar – grundläggande förutsättningar*, Stockholm: Sveriges Kommuner och Regioner.

Ahlm, M., Ejlertsson, A., Green, J. & Loh Lindholm, C., 2018. *Cirkulär ekonomi i byggbranschen*, Stockholm: IVL.

Airbnb, 2022. *Vad är Airbnb och hur fungerar det?* [Online]

Available at: <https://www.airbnb.se/help/article/2503/vad-%C3%A4r-airbnb-och-hur-fungerar-det>
[Använd 17 februari 2022].

Alfredsson, M., Arnehed, F. & Östman, E., 2019. *Delad mobilitet i Norden – utmaningar och möjliga lösningar*, Borlänge: Trafikverket.

Bengtsson, H., 2019. *Delningsekonomi för hållbar stadsutveckling*, Masteruppsats, Centrum för miljö- och klimatforskning. Lund: Lunds universitet.

Blomberg, J. & Svensson, J., 2022. *Plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 2 §*. Lexino 2022-01-01: JUNO.

Boverket, 2015. *Förutsättningar för genomförande*. [Online]

Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/>
[Använd 26 januari 2022].

Boverket, 2018a. *Förbud mot egna kommunala krav på byggnadsverks tekniska egenskaper*. [Online]

Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/sarkrav/>
[Använd 26 januari 2022].

Boverket, 2018b. *Krav på byggnadsverk, tomter med mera*. [Online]

Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/>
[Använd 25 januari 2022].

Boverket, 2020. *Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommuner-nas-verktyg/mark/>
[Använd 2 februari 2022].

Boverket, 2021a. *Boverkets byggregler*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler>
[Använd 26 januari 2022].

Boverket, 2021b. *Föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/om-bbr/foreskrifter-och-allmanna-rad/>
[Använd 26 januari 2022].

Boverket, 2021c. *Krav på byggnadsverk*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/byggnadsverk/>
[Använd 2 februari 2022].

Boverket, 2021d. *Miljöindikatorer – aktuell status*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/>
[Använd 25 januari 2022].

Boverket, 2021e. *Så planeras Sverige*. [Online]
Available at: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/>
[Använd 3 februari 2022].

Brandt, D., 2017. *Markanvisningar som verktyg för hållbar stadsplanering*, Masteruppsats, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad. Stockholm: KTH.

Brinkø, R., Nielsen, S. B. & van Meel, J., 2015. Access over ownership – a typology of shared space. *Facilities*, 33(11/12), pp. 736-751.

Bryman, A., 2018. *Samhällsvetenskapliga metoder*. 3:e red. Stockholm: Liber.

Burgess, R. G., 1982. *Field Research: A Sourcebook and Field Manual*. London: Allen & Unwin.

Caesar, C., 2016. Municipal land allocations: integrating planning and selection of developers while transferring public land for housing in Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(2), pp. 257-275.

- Conde, Á., Sutherland, A. B. & Colloricchio, A., 2022. *Circularity Gap Report Sweden*, Stockholm: Circle Economy & RISE.
- Denzin, N. K., 1970. *The Research Act: A Theoretical Introduction to Sociological Methods*. Chicago: Aldine.
- Ellen MacArthur Foundation & McKinsey, 2013. *Towards the Circular Economy*, Isle of Wight: Ellen MacArthur Foundation.
- Ellen MacArthur Foundation, McKinsey & SUN, 2015. *Growth Within: A Circular Economy Vision For A Competitive Europe*, Isle of Wight: Ellen MacArthur Foundation.
- Ellen MacArthur Foundation, 2015. *Delivering the circular economy – A toolkit for policy makers*, Isle of Wight: Ellen MacArthur Foundation.
- Fingal, C., 2020. *Miljöbyggprogram SYD - Summering åren 2009-2020*, Malmö: Stadsbyggnadskontoret Malmö stad.
- Fjellander, L. o.a., 2020. *Resurseffektiva lokaler i Sverige - Lokaldelning som norm*, Stockholm: IVA.
- Fjellander, L. o.a., 2019. *Delningens potential*, Stockholm: IVL Svenska Miljöinstitutet.
- Globala målen, 2022. *Om globala målen*. [Online]
Available at: <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/>
[Använd 25 januari 2022].
- Goetz, J. P. & LeCompte, M. D., 1984. *Ethnography and Qualitative Design in Educational Research*. Orlando, Florida: Academic Press.
- Granitor, 2017. *The Embassy of Sharing - tävlingsförslag*. Malmö: Granitor Property Development.
- Guba, E. G. & Lincoln, Y. S., 1981. *Effective evaluation*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Helsingborgs stad, 2017. *Oceanhamnen markanvisning etapp 2*. Helsingborg: Helsingborgs stad.
- Helsingborgs stad, 2020. *Mark- och boendeprogram 2020-2023 med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal*. Helsingborg: Kommunfullmäktige Helsingborg.
- Helsingborgs stad, 2021a. *Inbjudan samverkansförfarande Oceanön*. Helsingborg: Helsingborgs stad.
- Helsingborgs stad, 2021b. *Samverkansförfarande Oceanön - Tilldelning och motivering*. Helsingborg: Statsledningsförvaltningen.

Henry, M. o.a., 2021. The battle of the buzzwords: A comparative review of the circular economy and the sharing economy concepts. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, Volym 38, pp. 1-21.

Hygglo, 2022. *Om Hygglo*. [Online]
Available at: <https://www.hygglo.se/om-oss>
[Använd 21 februari 2022].

Jansson, I. & Runesson, J., 2019. *Kommunala markanvisningars betydelse för hållbar stadsplanering*, Masteruppsats, Linköpings universitet. Linköping: Centrum för kommunstrategiska studier.

JLL, 2019. *Nordic Outlook*, Stockholm: JLL.

JM, 2021. *Intresseanmälan Oceanön*. Helsingborg: JM.

Johansson, C. o.a., 2017. *Utvärdering markanvisning Oceanhamnen etapp 2*. Helsingborg: Helsingborgs stad.

Kalbro, T. & Lindgren, E., 2021. *Markexploatering*. 7:e red. Stockholm: Norstedts Juridik.

Konsumentverket, 2017. *Konsumentverkets remissyttrande över betänkande SOU 2017:26 Delningsekonomi – på användarnas villkor*. Stockholm: Konsumentverket.

Lamberton, C. & Randall, R. L., 2012. When is Ours Better than Mine? A Framework for Understanding and Altering Participation in Commercial Sharing Systems. *Journal of Marketing*, 76(4), pp. 109-125.

LFM30, 2021. *Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet*. [Online]
Available at: <https://lfm30.se/cirkular-ekonomi-och-resurseffektivitet/>
[Använd 28 januari 2022].

Lincoln, Y. S. & Guba, E. G., 1985. *Naturalistic Inquiry*. Newbury Park, Kalifornien: Sage Publications Inc.

Lunds kommun, 2016. *Utbyggnads- & boendestrategi*. Lund: Stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen.

Lunds kommun, 2018. *Inbjudan markanvisningstävling i kvarteret Gryningen*. Lund: Lunds kommun.

Lunds kommun, 2019. *Juryutlåtande markanvisningstävling kv. Gryningen*. Lund: Lunds kommun.

Lunds kommun, 2020. *Inbjudan markanvisningstävling Parkkvarteren*. Lund: Lunds kommun.

Makela, F., McKee, D. & Scassa, T., 2018. *Law and the "Sharing Economy" - Regulating Online Market Platforms*, Ottawa: University of Ottawa Press.

Malmö stad, 2016. *Markanvisningsprogram för Sege Park*. Malmö: Malmö stad.

Malmö stad, 2017. *Markanvisningstävling i Hyllie 2017 - Tävlingsprogram*. Malmö: Fastighetskontoret.

Malmö stad, 2020. *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö*. Malmö: Malmö stad.

Malmö stad, 2021. *Markanvisningspolicy*. Malmö: Fastighets- och gatukontoret.

Maxwell, D. o.a., 2011. *Adressing the Rebound Effect*, Bryssel: European Commission DG Environment.

Merriam, S. B., 1994. *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur.

Morgan, J. & Mitchell, P., 2015. *Employment and the circular economy - Job creation in a more resource efficient Britain*, London: Green Alliance.

Nationalencyklopedin, 2022a. *Delningsekonomi*. [Online]
Available at: <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/delningsekonomi>
[Använd 25 januari 2022].

Nationalencyklopedin, 2022b. *Hydrokultur*. [Online]
Available at: <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/hydrokultur>
[Använd 6 april 2022].

Nationalencyklopedin, 2022c. *Termodynamik*. [Online]
Available at: <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/termodynamik>
[Använd 11 februari 2022].

Naturskyddsföreningen, 2022. *Cirkulär ekonomi*. [Online]
Available at: <https://www.naturskyddsforeningen.se/faktablad/cirkular-ekonomi/>
[Använd 25 januari 2022].

Nordic Innovation, 2022. *Nordic Built Cities Challenge*. [Online]
Available at: <https://www.nordicinnovation.org/programs/nordic-built-cities-challenge>
[Använd 8 april 2022].

Nordlund, Å. & Packowski, Z., 2014. *Klimatskalets inverkan vid byggnation av solcellsdrivna plusenergihus*, Examensarbete, avdelningen för byggnadsfysik. Helsingborg: LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg, Lunds universitet.

O'Sullivan, A., 2012. *Urban Economics*. 8:e red. New York: McGraw-Hill/Irwin.

Ohlander, T. o.a., 2021. *Juryutlåtande markanvisningstävling Parkkvarteren20*. Lund: Lunds kommun.

Osztovits, Á., Kőszegi, Á., Nagy, B. & Damjanovics, B., 2015. *Sharing or pairing? Growth of the sharing economy*, Budapest: PwC.

Padilla-Rivera, A., Russo-Garrido, S. & Merveille, N., 2020. Addressing the Social Aspects of a Circular Economy: A Systematic Literature Review. *Sustainability*, 12(19), pp. 1-17.

Patton, M. Q., 1980. *Qualitative Evaluation Methods*. Thousand Oaks, Kalifornien: Sage Publications, Inc.

Pearce, D. W. & Turner, R. K., 1990. *Economics of Natural Resources and the Environment*. London: Harvester Wheatsheaf.

Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*. Stockholm: Näringsdepartementet.

Ratcliffe, J. W., 1983. Notions of Validity in Qualitative Research Methodology. *Knowledge*, 5(2), pp. 147-167.

Regeringskansliet, 2021. *Medlemskapet i FN*. [Online]

Available at: <https://www.regeringen.se/sa-styrs-sverige/internationellt-samarbete/>
[Använd 25 januari 2022].

Robinson, S., 2017. *Social Circular Economy – opportunities for people, planet and profit*, London: Social Circular Economy.

Rosenthal, S. S. & Strange, W. C., 2001. The Determinants of Agglomeration. *Journal of Urban Economics*, 50(2), pp. 191-229.

SCB, 2021. *Folkmängden väntas öka mest i större län*. [Online]

Available at: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/regionala-befolkningsframskrivningar-20212040/>
[Använd 25 januari 2022].

Seldman, N. & Jackson, M., 2000. Deconstruction shifts from philosophy to business. *Biocycle*, 41(7), pp. 34-38.

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm: Finansdepartementet.

SFS 2011:338. *Plan- och byggförordning*. Stockholm: Finansdepartementet.

SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*. Stockholm: Finansdepartementet.

SFS 2017:725. *Kommunallag*. Stockholm: Finansdepartementet.

SGI, 2018. *Deponier och avfall*. [Online]

Available at: <https://www.sgi.se/sv/vagledning-i-arbetet/deponi/>

[Använd 11 februari 2022].

Skatteverket, 2022. *Momssats på varor och tjänster*. [Online]

Available at:

<https://skatteverket.se/foretag/moms/saljavarorochtjanster/momssatspavarorochtjanster.4.58d555751259e4d66168000409.html>

[Använd 21 februari 2022].

SKR, 2021. *Markpriser bostäder*. [Online]

Available at:

<https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/boendebostader/okatbostadsbyggande/markpriserbostader.14598.html>

[Använd 3 februari 2022].

SOU 2012:86. *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler*. Stockholm: Näringsdepartementet.

SOU 2017:22. *Från värdekedja till värdecykel - så får Sverige en mer cirkulär ekonomi*.

Stockholm: Miljödepartementet.

SOU 2017:26. *Delningsekonomi på användarnas villkor*. Stockholm: Finansdepartementet.

SOU 2020:75. *Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet*.

Stockholm: Finansdepartementet.

Thulin, H. o.a., 2017. *Juryutlåtande markanvisningstävling i Hyllie 2017*. Malmö: Malmö stad, fastighetskontoret.

Veidekke, 2017. *Oceanbryggan - Markanvisningstävling Oceanhamnen*. Helsingborg:

Veidekke Bostad AB.

Vesterlins, 2022. *Markanvisningsavtal*. [Online]

Available at: <https://vesterlins.se/ordlistan/markanvisningsavtal>

[Använd 26 januari 2022].

Vinnova, 2021. *Vårt uppdrag*. [Online]

Available at: <https://www.vinnova.se/om-oss/vart-uppdrag/>

[Använd 5 april 2022].

Volvo Car Mobility, 2020. *Nytt nationellt avtal – HSB och M, Volvo Car Mobility i nytt samarbete för att ge fler tillgång till delad mobilitet*. [Online]

Available at: <https://m.co/se/sv-SE/press/hsb-och-m-volvo-car-mobility-i-nytt-samarbete->

foer-att-ge-fler-tillgaang-till-delad-mobilitet/

[Använd 21 februari 2022].

Volvo Car Mobility, 2022. *Sunfleet ersätts med M - Volvo Car Mobility*. [Online]

Available at: <https://m.co/se/sv-SE/sunfleet-blir-m/>

[Använd 21 februari 2022].

WeWork, 2022. *Lösningar för arbetsutrymmen*. [Online]

Available at: <https://www.wework.com/sv-SE/solutions>

[Använd 18 februari 2022].

Yin, R. K., 1994. *Case Study Research - Designs and Methods*. 2:a red. Thousand Oaks, Kalifornien: Sage Publications, Inc.

Åkerman, J. & Nyblom, Å., 2014. *Kunskapssammanställning om bilpooler, bostadsparkering och attityder till delat bilägande*, Institutionen för hållbar utveckling, miljövetenskap och teknik. Stockholm: KTH.

8 Bilagor

8.1 Bilaga 1 – Intervjufrågor fallstudie

Respondent:

Plats:

Tid och datum:

Bakgrund till exploateringen

- Vad var kommunens övergripande ambitioner och mål med exploateringen av det område som sedan markanvisades?

Markanvisningens utformning och urvalskriterier

- Hur resonerade ni vid utformningen av bedömnings-/urvalskriterier i markanvisningsprospektet?
- Vilka potential bedömer ni att urvalskriterierna i en markanvisning har, som ett verktyg för att styra utvecklingen av hållbarhet?
- Vilka utmaningar anser ni finns vid utformning av urvalskriterier?
- Hur har ni hanterat den nya lagstiftningen (exempelvis förbudet mot kommunala särkrav som infördes år 2015) i era markanvisningar?

Byggaktörernas förslag

- Hur upplevde ni deltagande byggaktörers inställning till markanvisningens utformning?
- Fanns det någon del eller aspekt där resultatet av markanvisningen blev lägre än kommunens ambition? I så fall vilken?
- Hur ser ni på åtaganden där byggaktören i sitt förslag/ansbud formulerar sig som “vår förhoppning är att” eller “vår tanke är att”?
- Hur upplever ni byggaktörernas vilja att arbeta med cirkuläritet och delningsekonomi i sina ansbud/förslag?

Innehåll i efterföljande avtal (markanvisningsavtal och/eller köpeavtal)

- Hur resonerar ni kring att infoga byggaktörens åtaganden kopplat till cirkuläritet och delningsekonomi i ett markanvisningsavtal?
- Ser ni några hinder och utmaningar gällande att infoga byggaktörens åtaganden i ett markanvisningsavtal?
- Vilka strategier har ni för uppföljning av de utfästelser byggaktören lämnar i sitt förslag/ansbud?