

# Kommuner kan bli bättre på att ställa krav som går att följa upp vid markanvisningar

*Genom en enkät som har besvarats av mer än en tredjedel av Sveriges kommuner kan resultatet presenteras om hur kommuner arbetar med markanvisning.*

En enkät som har besvarats av 38 procent av alla kommuner i Sverige har resulterat i tre rekommendationer om hur kommuner kan förbättra sitt arbetssätt med markanvisningar för att nå sina mål och ambitioner:

1. Formulera tydliga, mät- och uppföljningsbara krav i markanvisningsavtalen.
2. Utforma konkreta rutiner för uppföljningsprocessen.
3. Förstärk kommunens interna resurser genom att ta hjälp av extern kunskap.

Resultatet i studien visar att kommuner huvudsakligen använder markanvisning för att uppfylla främst tre ambitioner. Dessa är att främja hållbar stadsutveckling, säkerställa kvalitet samt garantera genomförbarhet. Både enkätstudien och fallstudien ger en inblick i hur kommuner använder markanvisningar som ett verktyg för att styra exploateringen i enlighet med sina ambitioner.

Resultatet i studien visar att de tre största kraven som kommuner ställer på byggaktören vid tecknade av markanvisningsavtal är ekonomiska krav, ekologisk hållbarhet samt hålltider. Dock finns variationer mellan olika kommuner och hur detaljerade kraven som ställs är, vilket präglas av kommunens ambition och exploateringstryck. Enligt PBL får inte kommuner ställa tekniska särkrav, dock visar resultatet i enkäten att över en tiondel av kommunerna ändå uppger att de ställer dessa krav. Det tyder på en avvikelse från den lagstiftning som finns och kan indikera på varierande tolkningar och tillämpningar av PBL:s regler om tekniska särkrav bland kommuner. Enligt enkätresultatet är det främst stora kommuner som ställer tekniska särkrav medan små och mellanstora kommuner ställer dessa krav i en lägre utsträckning.

Uppföljning är en viktig del av markanvisningsprocessen och resultaten visar att det finns utmaningar för kommuner att genomföra en effektiv uppföljning. I enkäten angav 43 procent att det finns svårigheter med att kontrollera om kraven som ställs i markanvisningsavtal är uppfyllda. De svårigheter som kommuner uppger i enkätresultatet gällande svårigheter med uppföljningsprocessen var brist på resurser, bristfälliga rutiner, otydligheter i kravställning och personalomsättning. Dessa fyra svårigheter är inom kommunens egen påverkan och står för 70 procent av svaren. Resterande 30 procent av svaren är externa svårigheter som samarbete med byggaktörer och en lång exploateringsprocess.

Examensarbetet utreder följande frågeställningarna:

- *Vad är kommunens ambition med markanvisning?*
- *Hur ställer kommunen krav på byggaktörer vid markanvisning?*
- *Hur följer kommunen upp de krav som ställs vid markanvisning?*

Dessa frågor har utretts eftersom det är av stor betydelse att förstå hur kommuner hanterar markanvisningsprocessen, vilka krav de ställer vid tilldelning av markanvisningar och hur dessa krav följs upp och genomförs i praktiken. Examensarbetet använder en kombination av beskrivande och utforskande metoder och är baserad på en enkätstudie och en fallstudie. Examensarbetet motsvarar 30 högskolepoäng och har genomförts under våren 2024 vid institutionen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Författarna till examensarbetet är Nora Ahlström och Josefin Lewton.