



Mattias Hägg  
Enhetschef exploatering & strategisk  
lokalförsörjning  
mattias.hagg@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

## Svar på Initiativärende (S), Rådighet över markyta

### Sammanfattning

Ett initiativärende har lyfts till kommunstyrelsen avseende rådighet över markyta i samband med exploatering. Initiativet beskriver rådande omvärldsläge för byggbranschen och pekar på möjligheten för kommunen att behålla rådighet över markytor i samband med förlängning av markanvisningsavtal där byggnation skjuts på framtiden.

Kommunledningsförvaltningen instämmer med initiativtagaren om att det är viktigt att rådigheten finns hos kommunen, men att den rådigheten som avses i initiativet redan finns hos kommunen i och med den process som används kring exploatering och markanvisningsavtal. Därmed behövs ingen särskild rådighetsklausul utan initiativet kan lämnas utan åtgärd.

Processen som används vid exploatering är att markanvisningsavtal tecknas efter att förhandlingar genomförts och parterna enats kring exploateringen förutsättningar, innan detaljplan antas. Efter att markanvisningsavtalet godkänts av kommunfullmäktige är det exploatörens uppgift att ta fram bygglovshandlingar i enlighet med markanvisningsavtalet och överenskommen gestaltning. Först efter lagakraftvunnet bygglov sker formell försäljning av marken med vilken rådigheten övergår till exploatör. Förseningar därefter regleras med viten.

Under tiden markanvisningsavtal gäller, men exploatör inte tagit fram färdiga bygglovshandlingar, äger således kommunen rådigheten över ytorna. Kommunen kan därmed tillfälligt nyttja ytorna för annat ändamål. Exempel på när så skett är parkeringen på Övre som iordningsställts på Kvarnstadens och HUB Parks markanvisade yta.

### Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-08-07  
Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-05-03, § 148  
Initiativärende (S), Rådighet över markyta, 2023-05-03

## **Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta

att lämna initiativärendet utan åtgärd med hänvisning till redovisningen i ärendet.

## **Beslutet skickas till**

Kommunledningsförvaltningen, tillväxt- och näringslivsavdelningen

## Ärendet

Socialdemokraterna har inkommit med ett initiativärende till kommunstyrelsen avseende rådighet över markyta i samband med exploatering.

Initiativet beskriver rådande omvärldsläge för byggbranschen och pekar på möjligheten att ha rådighet över markytor i samband med förlängning av markanvisningsavtal där byggnation skjuts på framtiden.

I Trelleborg, liksom övriga delar av Sverige har det inte startats projekt för nybyggnation av bostäder under 2022 och 2023 som planerat. Rådande omvärldsläge med högre kostnader för energi, råvaror och logistik, ökade räntor, försämrade kreditmöjligheter och en markant lägre marknadsefterfrågan på nybyggnation har gjort att få byggprojekt startats som planerat och att nästan samtliga projekt med markanvisningsavtal i Trelleborg förlängts framåt i tiden.

Kommunledningsförvaltningen instämmer med initiativtagaren att det är viktigt att rådigheten finns hos kommunen så att marken tillfälligt kan användas för andra efterfrågade ändamål. Det säkerställer också att det inte blir "ödetomter" eller oanvända markytor under längre perioder när exploatering är planerad och avtal finns.

Den rådigheten som avses i initiativet finns redan hos kommunen i nästan samtliga fall.

Den process som används vid exploatering är att markanvisningsavtal tecknas efter att förhandlingar genomförts och parterna enats kring exploateringen förutsättningar, innan detaljplan antas. Efter att markanvisningsavtalet godkänts av kommunfullmäktige är det exploatörens uppgift att ta fram bygglovshandlingar i enlighet med markanvisningsavtalet och överenskommen gestaltning. Först efter lagakraftvunnet bygglov sker försäljning av marken, med vilket rådigheten övergår till exploatör.

Under tiden markanvisningsavtal gäller, men exploatör inte tagit fram färdiga bygglovshandlingar, äger kommunen rådigheten över ytorna.

Markanvisningsavtalet ger exploatören en ensam rätt att förhandla med kommunen om att köpa marken under givna förutsättningar. Kommunen kan därmed tillfälligt nyttja ytorna för annat ändamål. Exempel på när så skett är parkeringen på Övre som iordningsställt på Kvarnstadens och HUB Parks markanvisade yta. Inom kvarteret Badhuset finns parkering kvar och kommunen har bedrivit verksamhet inom byggnaderna fastän markanvisningsavtal tecknats med bolaget MTA.

I det fall bygglov beviljats och försäljning av marken skett men byggnation ändå försenas kan problemet uppstå. I den situationen finns en tidsbegränsning för bygglovet och ett förhandlat ersättningsanspråk (vite) för kommunen i markanvisningsavtalet som normalt reglerar så att situationen inte uppstår.

Den process som kommunen idag använder för exploatering och markanvisningsavtal uppfyller alltså det syfte som initiativet avser genom yrkandet om att införa rådighetsklausul i markanvisningsavtalen. Den särskilda rådighetsklausulen anses därmed inte behövas och med hänvisning till detta föreslår kommunledningsförvaltning kommunstyrelsen besluta att lämna initiativärendet utan åtgärd.