



MARKKONTORET

35

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-110-01316

2006-05-19

Kontaktperson

Åsa Wigfeldt

Ytterstad

Telefon: 08-508 262 83

asa.wigfeldt@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-06-15

Grönmarkskompensation vid exploatering

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner kontorets redovisning av arbetet med grönkompensation som svar på budgetuppdrag.

Göran Längsyed

Eva Olsson

Sammanfattning

Markkontoret fick i budget för 2006 i uppdrag att ta fram metoder för handläggningen av grönmarkskompensation i samband med exploatering. Detta tjänsteutlåtande är ett svar på budgetuppdraget.

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003 - 2006. Markkontorets verksamhet innebär ofta svåra avvägningar mellan olika intressen och krav i planeringen av en bra och fungerande stad för dem som bor, arbetar och vistas här. För en hållbar utveckling av staden är det viktigt att samtliga behov vägs samman. Konflikter uppstår mellan olika intressen. Konflikten mellan exploatering och biologisk mångfald är ett sådant konfliktområde.

Kontoret har länge diskuterat hanteringen av grönmarkskompensation med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Diskussionerna har lett fram till ett gemensamt synsätt för förvaltningarna och därmed ett fungerande arbetssätt för arbetet med grönkompensation i exploateringsprojekten. I och med detta har vi också en samsyn i tillämpningen av miljöprogrammets delmål som behandlar kompensation.

Kontoret har gjort en genomgång av omfattningen på kompensation i pågående exploateringsprojekt. Kartläggningen omfattar 270 projekt där staden upplåter eller säljer mark till byggherren i samband med exploateringen. Den visar att grönmarkskompensation diskuteras i projekten och att det sker kompensation i de fall projekten har en inte obetydlig påverkan på natur- och rekreationsvärden. 140 av projekten innefattar någon form av kompensation, i övriga fall sker exploateringen huvudsakligen på redan ianspråktagen mark.

Mot denna bakgrund anser kontoret att nuvarande arbetssätt och metoder är tillräckliga och att ytterligare insatser f n inte behövs.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003 - 2006. Vid planering av en bra och på alla sätt hållbar stad måste alla samhällsbehov vägas in. Det är t ex behovet av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, kollektivtrafik och olika miljöaspekter. Detta innebär att konflikter uppstår mellan olika intressen. Konflikten mellan exploatering och biologisk mångfald är ett sådant konfliktområde.

Markkontoret fick i budget för 2006 i uppdrag att ta fram metoder för handläggningen av grönmarkskompensation i samband med exploatering. Detta tjänsteutlåtande är ett svar på budgetuppdraget.

Arbetet med grönmarkskompensation vid exploatering

I samband med markanvisning genomför markkontoret en tidig miljöbedömning vid förändrad markanvändning. Den tidiga miljöbedömningen avgör om projektet är genomförbart eller om det är oacceptabelt ur grönmarkssynpunkt (rekreation, ekologi, biologisk mångfald). I bedömningen deltar ekologer och landskapsarkitekter. Om projektet även i andra avseenden bedöms möjligt att föra vidare föreslår kontoret markanvisning.

När marknämnden beslutat om markanvisning startar kontoret ett exploateringsprojekt och den kompetens som krävs inom trafik, landskap m m knyts till projektet. En landskapsarkitekt/ekolog ansvarar för att grönmarks- och parkfrågor blir utredda och beaktade i projektet och gör en bedömning av projektets påverkan på natur- och rekreationsvärden i området. I samband med detta sker också en bedömning av om projektets påverkan är av den omfattningen att kompensation ska ske eller om projektet har en obetydlig påverkan och inte kräver kompensation. Om beslutet är att intrånget ska kompenseras sker valet av kompensationsåtgärd mot bakgrund av vilka värden som går förlorade och förhållandena i det aktuella området. Arbetet med att hitta lämpliga kompensationsåtgärder kan pågå under hela plan- och exploateringsprocessen.

Kontoret arbetar för att i första hand ersätta den förlorade funktionen eller värdet med samma eller motsvarande funktion eller värde om detta är möjligt och lämpligt, i andra hand sker kompensation genom att en annan bristande funktion eller värde förstärks eller tillförs området.

Bedömningen av hur omfattande kompensationen skall vara sker i varje enskilt fall. Kostnaden för att genomföra en åtgärd måste vara rimlig och ställas i relation till omfattningen på exploateringsprojektet. Beslut om vilka kompensationsåtgärder som ska genomföras sker i samband med att marknämnden fattar genomförandebeslut.

För att arbetet med kompensation ska bli tydligt för såväl staden som medborgarna bör det i varje projekt redovisas på vilket sätt, var och när kompensation ska ske. Kompensationsåtgärder bör också genomföras samtidigt eller i nära anslutning till genomförandet av projekten.

När beslutade kompensationsåtgärder är genomförda anser kontoret att kompensation för den aktuella detaljplanen är fullgjord och avslutad. Ytterligare krav på kompensation kan inte ställas om genomförandet av planen sker vid en senare tidpunkt.

Kompensation i pågående projekt

Markkontoret har gått igenom pågående projekt, främst 20 000-projekt, för att kartlägga hur kontoret arbetar med kompensation och hur många projekt som innefattar kompensation.

Redovisningen är i vissa fall svår att avgränsa. Många projekt är uppdelade i mindre delprojekt, många är i ett tidigt skede där åtgärder inte är fastställda osv. Förutsättningarna skiljer sig också mellan innerstad och ytterstad. Det är skillnad på såväl projektens storlek som typ av mark som tas i anspråk.

Projekt Hammarby Sjöstad är mycket speciellt då stadsdelen är byggd på redan ianspråktagen mark. I projektet gör man ändå stora insatser för att skapa en grön stadsdel. Det är dock inte att betrakta som grönkompensation varför Hammarby Sjöstad inte ingår i redovisningen.

Kartläggningen omfattar 270 projekt där staden upplåter eller säljer mark till byggherren i samband med exploateringen. 140 av projekten innefattar någon form av kompensation. 17 projekt omfattar ekologisk kompensation, 50 rekreativ kompensation och 71 projekt både ekologisk och rekreativ kompensation. Huvuddelen (130 projekt) av de projekt där grön mark tagits i anspråk och kompenserats, ligger av naturliga skäl i ytterstaden.



Av de 130 projekt som inte redovisar kompensation har endast 10-15 projekt tagit grön mark i anspråk. I övriga fall har exploatering skett på redan ianspråktagen mark där det inte varit aktuellt att diskutera kompensation, exempelvis byggande på parkeringsplatser, gammal industrimark eller överdäckning av tunnelbana. Det bör dock påpekas att det inom ramen för dessa projekt ofta tillförs både rekreativa och ekologiska värden och att det ingår åtgärder för att rusta upp och att göra den offentliga miljön grönare genom att hårdgjorda ytor planteras, det blir gröna gårdar, nya alléer m m. Detta definieras dock inte som grönmarks-kompensation eftersom kompensation inte diskuteras i dessa fall.

Flera stora projekt som Hammarby Sjöstad och Nordvästra Kungsholmen skapar nya stadsdelar och skapar på så sätt nya värden för området och omgivande bebyggelse. Gröna och rekreativa värden skapas i en ny stadsdel där de tidigare saknats.

Exempel på rekreativa kompensationsåtgärder är upprustning av parker, lekplatser och andra ytor för spontan lek, upprustning av gångvägar, belysning och gångtunnlar samt upprustning av bollplaner, i vissa fall flyttning och nyanläggning av konstgräsplaner. Ekologisk/biologisk kompensation sker främst i ytterstaden och kan vara t ex nyanläggning och restaurering av våtmarker, röjning och gallring av sly, ekodukter samt skötselprogram för skog/skogsdungar och parker.

Markkontorets synpunkter och förslag

Markkontorets verksamhet innebär ofta svåra avvägningar mellan olika intressen och krav i planeringen av en bra och fungerande stad för dem som bor, arbetar och vistas här. Det är krav på god social och kommersiell service, barnomsorg och skolor, minskad segregation, god tillgänglighet till och trygghet i parker och grönområden samt behov av rekreation, ekologisk och biologisk mångfald.

För en hållbar utveckling av staden är det viktigt att samtliga behov vägs samman. Det är viktigt att olika sektorsintressen balanseras så att inte något sektorsintresse kraftigt får dominera planeringen och på så sätt utesluter en positiv samhällsutveckling i andra avseenden. Gröna stråk kan i vissa fall göra det svårt att binda samman områden och bidra till segregation mellan olika stadsdelar, något som man på många andra sätt försöker undvika genom att öka kontakten mellan bostadsområden, undvika ensidigt uppbyggda områden, arbeta för blandade upplåtelseformer m m.

Ett av de många mål staden arbetar för är att alla ska ha rätt till en egen bostad till en rimlig kostnad. Mot denna bakgrund är det också viktigt att det finns en rimlighet i omfattningen på de olika åtgärder som ska genomföras och bekostas inom ramen för en exploatering. Alla åtgärder som genomförs i anslutning till en exploatering ökar kostnaderna för bostadsproduktionen och i slutändan boendekostnaden.

Arbetet med grönkompensation och samarbetet mellan berörda förvaltningar har utvecklats under 20 000-projektet. Kontoret har länge diskuterat hanteringen av grönmarkskompensation med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Diskussionerna har lett fram till att förvaltningarna har ett gemensamt synsätt och ett fungerande sätt att arbeta med grönkompensation i exploateringsprojekten. I och med detta har vi också en samsyn i tillämpningen av miljöprogrammets delmål som behandlar kompensation.

Den genomgång som skett avseende omfattningen på kompensation i exploateringsprojekten visar att grönmarkskompensation diskuteras i projekten och att det sker kompensation i de fall projektet har en inte obetydlig påverkan på natur- och rekreationsvärden.

Mot denna bakgrund anser kontoret att nuvarande arbetssätt och metoder är tillräckliga och att ytterligare metodutveckling på detta område f n inte behövs.

SLUT