



Handläggare: Anette Scheibe
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26149
anette.scheibe@gfk.stockholm.se

2002-11-19

Dnr 02-410-3734:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Kompensation för ianspråktagen grönyta. Skrivelse från Ann-Marie Strömberg m.fl. (v).

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som svar på skrivelsen från Ann-Marie Strömberg m.fl. överlämna detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Staden har beslutat att nybyggnation i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Om grönyta måste tas i anspråk för detta ändamål ska ytan ersättas i närområdet. För att få svar på vilka åtgärder som kan vidtas för att säkerställa att stadens grönyta inte minskar vid nybyggnation ställdes en skrivelse till kontoret 2002-11-12 från Ann-Marie Strömberg m.fl. (v). I tjänsteutlåtandet redovisas kontorets synpunkter på hur kompensation kan ske beroende på grönstrukturens olika värde och funktion vid förtätning och exploatering. Vidare lämnas förslag på åtgärder för att säkerställa invånarnas behov av grönyta, samt förslag till kompensation i de fall grönyta tas i anspråk för nybyggnation.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I en skrivelse från Ann-Marie Strömberg m.fl. (v) till gatu- och fastighetsnämnden uttrycks oro för att stadens grönytor minskar i samband med nybyggnation. Ann-Marie Strömberg m.fl. önskar en redovisning av åtgärder som kan vidtas för att säkerställa att stadens totala grönytor inte minskar när mark tas i anspråk för byggnation. Ann-Marie Strömberg m.fl. påpekar att handläggningen av nybyggnadsärenden kan underlättas om kontoret redan vid markanvisningar för nybyggnation redovisar hur grönyta kan säkerställas.

Bostadsbyggande

Under de kommande fyra åren ska 20 000 nya bostäder byggas. Staden har beslutat att bostadsbyggandet i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Om gemensamma ytor som t.ex. parkmark och grönmark måste tas i anspråk för bostadsbyggande ska dessa ytor i möjligaste mån resultera i en ersättning som både är kvalitetshöjande och/eller samtidigt innebär en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. (Se *En politik för Rättvisa, Utveckling och Ekologisk hållbarhet, Överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet mandatperioden 2002-2006.*)

Stockholms parker och natur

Beroende på närhet till bostadsområden, innehåll och storlek fyller stadens parker och grönområden olika funktioner. Natur- och friluftsområden används på ett annat sätt än stadsdelsparker och kvartersparker. Parker och grönområden innehåller olika värden och har olika förutsättningar. Värdena kan vara sociala och fylla en funktion för vardagsliv och hälsa, kulturhistoriska och betydelsefulla för människors identitet, estetiska, samt ekologiska som biologisk mångfald och spridningskorridorer. Förutsättningarna varierar när det gäller trygghet, närhet, offentlighet, säkerhet, miljö och ekonomi. Generellt eftersträvas värdeäthet och att varje park- eller naturområde bör ha unika värden. I enlighet med det parkprogram som håller på att utarbetas för Stockholm (för närvarande för remissbehandling) bör värden och förutsättningar utgöra utgångspunkten för planering, programutredningar och programförslag. Det bör finnas tillräckligt med grönområden av olika karaktär att vara och vistas på, inom och i anslutning till bostadsbebyggelsen.

Bedömning inför markanvisning

I ett första skede för att pröva om en markanvisning är lämplig sker en bedömning av den specialistkompetens som finns inom kontoret. Dessutom samråder gatu- och fastighetskontoret med stadsbyggnadskontoret. En tidig miljöbedömning genomförs, i syfte att så tidigt som möjligt skapa klarhet i olika frågor som bl.a. rör park och grönfrågor. I detaljplaneprocessen utvecklas och förankras dessa frågor ytterligare.

Synpunkter

Begreppet kompensation och grönyta

Varken begreppet kompensation eller begreppet grönyta är entydigt, vilket innebär att diskussionen bör nyanseras. Kompensation kan ske genom ny yta, upprustning och/eller kvalitetshöjning av befintlig grönyta. Grönytor har olika karaktär och fyller olika funktioner. Alla gröna ytor har inte samma värde och är inte heller omistliga, medan andra är mycket svåra att kompensera. Vad som är en lämplig kompensation beror således på förutsättningarna i det aktuella fallet. En ekbacke kan inte kompenseras med motsvarande kvadratmeter äng. Men en svårtillgänglig och oskött grässlänt skulle kunna kompenseras med en upprustad närpark och/eller en grön bostadsgård. Kontoret anser att för att kunna avgöra vad som verkligen utgör en kompensation måste aktuell grönytas värde och funktion identifieras.

Utveckling av grönområden och parker

Om stadens grönområden ska kunna utnyttjas fullt ut krävs att de är trygga, tillgängliga och välvårdade. I linje med resonemanget om grönytors olika värde och att alla ytor inte är omistliga konstaterar kontoret att grönområden kan förändras, utvecklas och skapas. I ytterstaden finns ett flertal exempel på grönområden som inte nyttjas i den utsträckning som är möjlig därför att de upplevs som svårtillgängliga och/eller otrygga. Många friytor längs vägar upplevs som oskötta och överblivna. I zoner mellan bebyggelse och natur är dumpning av avfall och skrot ett problem. När det gäller parker gör slitage och bristande resurser att dessa inte utnyttjas till sin fulla potential och inte heller alltid fyller den funktion som stadens invånare rimligtvis kan kräva. I samband med bostadsbyggande ser kontoret stora möjligheter att vid ett eventuellt ianspråktagande av grön yta, och det därmed förknippade kravet på kompensation, komma tillrätta med denna misshushållning. Här ges tillfälle att inte bara kompensera, utan också ”lyfta” stadens parker så att de fyller sin tänkta funktion, och i princip skapa nya grönområden, när värdetätheten ökar. Exempelvis kan nya hus i/vid grönområden bidra till att skapa entréer, vilket gör att grönområden som människor tidigare undvikit kan utnyttjas mer när tillgängligheten och tryggheten ökar. Hus kan också skapa lugn och rofylldhet i park- och naturområden genom att utgöra bullerskydd mot vägar. Om medel tillskapas för att utveckla och höja kvaliteten kan ytterstadens invånare få tillgång till goda och trygga parkmiljöer med hög värdetäthet och skötsel.

Nya bostäder

En annan viktig aspekt utgörs av invånarna i de nytillkommande 20 000 lägenheterna. Ett stort antal nya människor innebär ett ökat tryck och slitage på stans gröna ytor. Kontoret anser att det inte räcker med att konstatera att alla gröna ytor måste sparas. För att möta det ökade trycket måste parker och grönområden utvecklas och utformas på ett ändamålsenligt sätt. Ytterligare krav ställs på skötsel och innehåll.

Metoder för identifikation

Metodiskt kan identifieringen, (sker i enlighet med intentionerna i stadens parkprogram), av grönområden och byggbar mark ske på olika sätt. Varje plats har sina förutsättningar. I vissa fall är det relativt lätt att avgöra en grönytas värde, om den är möjlig att ta i anspråk och vad som i så fall är en lämplig kompensation. Bostadsnära grönytor har t.ex. ofta en funktion som är möjlig att tillgodose genom att skapa gröna gårdar. Andra situationer är mer komplexa. För att kunna göra en bedömning är det nödvändigt att betrakta bostadsprojektet och den yta som tas i anspråk i ett större sammanhang. Med en landskapsanalys är det möjligt att övergripande redovisa olika grönytors betydelse och vilka som ska utvecklas för att skapa långsiktigt hållbara miljöer med många kvaliteter. Samtidigt pekar analysen ut mark som är lämplig för bostadsbebyggelse. I princip skulle det vara möjligt att ta alla gröna ytor som inte har något värde eller fyller någon funktion i sammanhanget i anspråk för bostadsbebyggelse. Därmed skapas nödvändiga resurser för att verkligen utveckla och satsa på parker och grönområden som identifierats som viktiga, t.ex. kvartersparker och stadsdelsparker. Dessutom undviks att grönstråk ”skärs av” så att spridningen av växt- och djurliv försvåras. Olika krav ställs beroende på grönytas omland, storlek och innehåll. Lämplig metod för identifikation får avgöras av aktuell situation i det enskilda fallet.

Samverkan grönytor och bostadsbyggande

Sammantaget anser kontoret att Stockholm har en lång tradition att förvalta vad gäller tillgång till parker och grönområden, men att staden måste kunna växa och förtätas. Det är olyckligt att i varje situation ställa förtätningar och exploateringar mot grönstrukturens värden. Goda bostadsmiljöer förutsätter tillgång till parker och grönområden, och det är möjligt att åstadkomma en bättre miljö som helhet genom att utveckla och höja kvaliteten på parker och grönområden samtidigt som man bygger bostäder. Kontoret anser att det är i den andan arbetet bör bedrivas. Självfallet kan situationer komma att uppstå där intresset av att bevara grön yta kommer i konflikt med målet att åstadkomma bostäder. Men i en storstad får man acceptera att det inte går att skydda allt. Däremot behöver man inte acceptera att tillgången och kvaliteten blir sämre. Därför är resonemangen om grönytors värde och funktion en viktig utgångspunkt. När dessa har identifierats är det möjligt att avgöra om en yta knappast kan kompenseras, eller om den kan tas i anspråk och vad som i så fall utgör kompensation. Poängen med att nyansera bilden av gröna ytor är att skydda rätt ytor, kompensera på lämpligt sätt och att skapa mervärden, genom att t.ex. öka tillgängligheten och höja värdetätheten. Inte minst viktigt i sammanhanget är löftet om att producera 20 000 nya lägenheter och tillgodose behovet av grönområden för dessa invånare.

Förslag

Kontoret föreslår att i samband med ett markanvisningsärende där grön yta föreslås tas i anspråk, redovisa för gatu- och fastighetsnämnden hur den gröna ytan identifierats, ytans funktion i ett större sammanhang och på vilket sätt den kan kompenseras.

I arbetet med att identifiera vilka grönområden och parker som bör utvecklas, vilka som är mistliga/omistliga etc. är det också möjligt att identifiera mark som är möjlig att ta i anspråk för bostadsbyggande. I syfte att möta bostadsbehovet och att skapa goda miljöer föreslås kontoret få arbeta vidare med att kombinera bostadsbyggande och utveckling av grönområden.

Kontoret anser att förslaget väl uppfyller skrivningen i överenskommelsen mellan partierna som gäller för den närmaste mandatperioden; att en levande, trygg och ekologiskt uthållig stad ställer krav på gemensamhetsytor, och att ianspråktagande av icke-exploaterad mark i möjligaste mån ska resultera i en ersättning som både är kvalitetshöjande och/eller innebär en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. Dessutom ges ytterligare möjligheter att uppfylla bostadsmålet.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som svar på skrivelsen överlämna detta tjänsteutlåtande.

SLUT