



# BALANSERINGSPRINCIPEN

## HELSINGBORG

Ärendets namn: \_\_\_\_\_

Diarienummer: \_\_\_\_\_

Handläggare: \_\_\_\_\_

## Bakgrund:

*Kommunfullmäktige beslutade den 23 maj 2007 att staden ska tillämpa balanseringsprincipen vid exploatering av mark i Helsingborgs stad. Vidare beslutades att rutiner för tillämpning av balanseringsprincipen skulle utarbetas.*

Detta dokument utgör en beskrivning av hur Helsingborgs stad tillämpar balanseringsprincipen samt är den checklista som är underlag till praktisk inventering av ekologiska och rekreativa värden.

## Grunderna i balanseringsprincipen

Grundtanken med balanseringsprincipen är att styra exploatering till platser där man inte tar ekologiska eller rekreativa värden i anspråk. Om exploateringen ändå ska genomföras på en plats där ekologiska eller rekreativa värden påverkas ska balanseringsprincipen bidra till att förlorade värden kompenseras. Detta görs genom fyra steg i balanseringsprincipen:

### 1 undvika

### 2 minimera

### 3 utjämna

### 4 ersätta

Balanseringsprincipen tillämpas på mark som är park, natur eller jordbruksmark. Park och natur behöver inte vara planlagda för ändamålet. Helsingborg har ännu inte utrett om eller hur man kan tillämpa balansering av kulturvärden.

## Tillvägagångssätt

I Helsingborg behandlas balanseringsprincipens fyra steg på följande sätt

Exploateringar ska föregås av en lokaliseringsprövning. Vanligtvis sker det genom att varje exploateringsförfrågan behandlas i en återkommande förvaltningsöverskridande grupp med fokus på samhällsbyggnad, kallad plangrupp, där förvaltningarnas olika intressen får komma till tals. Här finns möjlighet att **undvika** intrång i värden. Denna prövning görs alltså så tidigt som det går och för alla exploateringar.

Genom avgränsning och ett genomtänkt detaljplanearbete kan man **minimera** påverkan på rekreativa och ekologiska värden.

**Utjämning** är en åtgärd som görs i planområdet eller i byggnader. Det kan vara till exempel avgränsning av kvartersmark, att föreskriva gröna tak eller att planlägga tidigare hårdgjorda ytor för grönt

I sista fall måste man **ersätta** ett påverkat värde med ett annat värde på annan plats. Beskrivning av hur detta görs finns i nästa kapitel.

Balanseringsprincipens ersättningssteg tillämpas inte vid exploatering av åkermark då det i detta skedet är svårt att få en rimlig värdering som passar in i vår modell. Värden på mark som i tidigare detaljplan redan är utlagd som kvartersmark ersätts inte heller. Ovanstående frågor ska vidare utredas.

Vid exploatering inom privatägda markområden kan staden på grund av rådande lagstiftning inte i ett exploateringsavtal ålägga en exploatör att erlægga en ersättning för kompensationsåtgärder, det vill säga ersätta. Balanseringen genomförs då genom steget **utjämna** och blir en del av den allmänna utbyggnaden som staden normalt

utför men den privata exploitören bekostar, vilket regleras genom exploateringsavtal. Till exempel kan mer mark utgöra allmän platsmark alternativt att staden föreskriver högre ambitionsnivå i blivande allmän plats inom området.

## Helsingborgs stads metod för steget *ersätta*

Metoden är vald för att ge förutsägbarhet i ett tidigt skede, är enkel att tillämpa och för att inte behöva bedöma t.ex. värdet av ett träd i varje projekt. Framräknandet av balanseringsvärdet blir därför schematiskt.

Arbetet ska utföras enligt:

### 1. Inventering

### 2. Värdering av ingreppet (påverkansfaktor)

Ingreppet värderas utifrån ingreppets påverkan på rekreationen, naturen och ekosystemtjänsterna med hjälp av checklistan. Påverkan graderas enligt *ingen, liten, måttlig* och *stor*. Checklistan resulterar i två värden; ett värde som rör påverkan på natur/ekologiska tjänster och ett värde som rör rekreation. Värdena sätts in i matrisen nedan för att utläsa lämplig *påverkansfaktor*. Matrisen ger ett visst bedömningsutrymme för att kunna tillgodose variationer i olika projekt.

	<i>Liten påverkan på rekreativa värden</i>	<i>Måttlig påverkan på rekreativa värden</i>	<i>Stor påverkan på rekreativa värden</i>
<i>Liten påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	0,2-0,5	0,5-0,8	0,7-1,0
<i>Måttlig påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	0,5-0,8	0,7-1,0	0,9-1,5
<i>Stor påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	1,0-2,0	1,5-2,5	2,0-3,0

Minskning av faktorn ska ske om kompensande åtgärder görs inom exploateringsprojektet, enligt steget **utjämna**. Påverkansfaktorn relaterar i kostnadsberäkningen till de påverkade ekologiska eller rekreativa värdena.

Det är viktigt att göra återkommande uppföljningar av checklistan under planarbetets gång om planförslaget förändras och om påverkan på en viss funktion bedöms som osäker. Bedöms exploaterings påverkan på en funktion som osäker ska detta utredas inom ramen för planarbetet. Innebär exploateringen ingen påverkan på funktionen ska en notering om detta göras.

### 3. Hänsyn till områden i staden (områdesvärde)

Staden indelas i olika områden. Områden med brist på grönområde och stadens gröna stråk ges en högre kostnad (900 kr), medan områden utpekade som förtättningsområden har en låg kostnad (150 kr). Dessutom finns ett mellanskikt där övriga delar av kommunen ingår (350 kr). Indelningen är baserad på ÖP 2010 och grönstrukturprogrammet. Angivna nivåer måste utvärderas och uppdateras regelbundet. Kostnadsnivåerna utgår enbart från läget och inte från de ekologiska och rekreativa värdena

### 4. Balanseringsvärde

Balanseringsvärdet är den summa som staden ska avsätta för kompensationen av exploateringen (om det är stadens mark) och räknas ut enligt följande formel:

$$Yta * Påverkansfaktor * Områdesvärde = Balanseringsvärde$$

För privatmark/åkermark utgör balanseringsvärdet ett måttstock för att bedöma åtgärder inom planområdet.

Ytan ska inte vara den totala ytan som detaljplaneläggs utan bör vara den yta som hårdgörs eller på annat sätt påverkas negativt av exploateringsprojektet.

## 5. Val av lämpliga balanseringsåtgärder

Utifrån vilka värden som förloras eller påverkas (enligt checklistan), närhetsprincipen (nära i tid och läge där det bedöms lämpligt) och balanseringsvärdet väljs lämpliga åtgärder ut. Närhetsprincipen har stor betydelse för rekreativa värden. För ekologiska värden kan ibland annan lokalisering ge större värde. Åtgärdsvalet görs i samarbete med berörda förvaltningar.

Föreligger brist på lämpliga ytor eller möjlighet till kvalitetshöjande åtgärder kan det vara svårt att tidsnära genomföra åtgärderna. Är balanseringsvärdet litet kan det vara svårt att hitta passande åtgärder. I sådana fall öronmärks balanseringsvärdet i projektet, och pengar sparas till en större åtgärd, t.ex. naturvårdsprojekt i stadens regi och/eller projekt utifrån handlingsprogram grönplan.

## 6. Genomförande

Staden säkerställer att det i exploateringsprojektet öronmärks en summa pengar motsvarande balanseringsvärdet. Kostnaderna för kompensationsåtgärder belastar alltså exploateringsprojektet.

Mark och exploateringsenheten och stadsbyggnadsförvaltningen säkerställer genomförandet av åtgärderna.

## 7. Uppföljning

Mark- och exploateringsenheten ska årligen göra en sammanställning av projekt där balanseringsprincipen tillämpats.

## Lathund för ifyllning av checklista

1. Börja med att först konstatera om funktionen **finns eller inte**.

2. Skriv sedan en kortare **beskrivning av funktionens värde**, för att tydliggöra motiven till bedömningen. I funktionsbeskrivningen är det viktigt att bl.a. beskriva om funktionen är **unik i området eller inte**. Detta påverkar graderingen av värdet.
3. Gör en bedömning av funktionens status efter exploatering, d.v.s. **exploateringens påverkan på funktionen**. Detta graderas med Stor, måttlig, liten påverkan eller osäker. Fyll även i + eller -, d.v.s. om exploateringen kommer att innebära en positiv eller negativ påverkan.
4. **Beskriv** därefter kort påverkan på funktionen.
5. Ej balanseringsbara värden som går förlorade vid exploateringen beskrivs också.
6. En sammanställning av resultatet av checklistan görs. I de fall det behövs redovisar man vilka faktorer som ska beaktas vid val av balanseringsåtgärder
7. Resultatet av checklistan matas in i matrisen. Har utjämning tillämpats, dvs åtgärder inom exploateringsområdet som minskar påverkan förorsakade av exploateringen, beaktas detta och kan ge en mindre påverkansfaktor.
8. Balanseringsvärder räknas ut genom formeln:  
 $Yta * Påverkansfaktor * Områdesvärde = Balanseringsvärde.$

## Vad kan inte/ är svårt att ersätta?

**Platsbundet** upplevelsevärde/vistelsemöjlighet.

**Grundvattenpåverkan.** Inströmning i mark av nederbörd resp föroreningar.

Ovanliga **vegetationstyper** med lång kontinuitet och sällsynt flora-fauna.

**Kultur- och naturhistoriska helhetsvärde** av till exempel en enefälad. Kulturhistoriska bedömningsgrunder saknas i många fall, t ex hundratals eller tusentals år av hävd på en plats, t ex skottskogsrester, slåtterängar, ängar, hagar, fälader.

**Åkermark** som tas ur bruk

**Landskapsbild** topografiska formationer

## Inventering av de rekreativa värdena - brukarperspektiv

Kategori	Sociotopvärde	Förklaring/nyckelord
Uteaktivitet	Bad Vinteraktivitet Promenad Spontanidrott Motion	Bada, simma, strand, Möjlighet att åka skridsko, åka pulka. Promenera, vandra, rasta hunden. Lek med boll, skateboard, brännboll, boule. Jogga, cykla, iordningsställt och belyst motionsspår.
Lek	Naturlek Lekområde	Klättra i träd, kojbygge, buskage Redskapslek, gräva, gunga, klättra
Rofyllighet	Ro Skogskänsla Vatten Utsikt	Möjlighet till avkoppling, avskildhet och tystnad, vila. Stor tyst skog, stor rymd, plocka bär och blommor. Kontakt med vatten, hav, damm, sjö eller bäck. Överblick över landskapet, öppenhet, luft, utsikt
Grönska	Naturupplevelse Grön oas Blomprakt	Skogskänsla, djurmöte, artrikedom Lummig, omslutande grönt rum, årstidsväxlingar Rabatter, vilda blommor, blommande träd och buskar
Mötesplats	Mötesplats Picknick Folkliv Vatten Evenemang	Folkliv, umgås, titta på människor Samvaro i mindre sällskap, utflykt med fika, grilla Ofta många människor och myllrande folkliv Bryggor, aktivt båt- och kajliv. Plats för teater, musik, festival och motion
Lärande	Odling Djur Kulturmiljö	Odla i koloniträdgård eller fritidsträdgård Möte med djur, 4H, stadsbondgårdar Historia, nostalgi, landmärke Undervisning
Special	Idrott Handel Servering Evenemang	Plats för organiserad idrottsverksamhet, fotboll, tennis, mm. Torghandel med blommor och grönsaker Förekomst av café eller kiosk med uteservering Plats för teater, musik, festival och motion.

Funktion	Förekomst av funktion	Beskrivning av områdets rekreativa funktion	Påverkan av exploatering Stor, Måttlig, Liten, Osäker. + / -	Beskrivning av påverkan
Uteaktivitet	Ja Nej		S L + M O -	
Lek	Ja Nej		S L + M O -	
Rofyllighet	Ja Nej		S L + M O -	
Grönska	Ja Nej		S L + M O -	
Mötesplats	Ja Nej		S L + M O -	
Lärande	Ja Nej		S L + M O -	
Special	Ja Nej		S L + M O -	

## Inventering av de ekologiska värdena

Kategori	Ekologiskt värde	Förklaring/nyckelord
Naturlighet	Kontinuitet	Kontinuerlig utveckling av landskapet och naturen – utan avbrott genom ingrepp eller upphörd hävd. Såväl naturskogskaraktär som naturbetesmark eller slåtteräng. Frånvaro av ingrepp och artificiella störningar.
Biologisk mångfald	Storlek Värdekärna Kärnområde Spridningskorridor Skyddszon Vistelse/växtplats	Ett större område har bättre förutsättningar att behålla värdet. Område med stor koncentration av olika arter. Område med stor koncentration av en art. Stråk som sammanbinder och möjliggör spridning/förflyttning av arter. Buffertzonen mellan t ex exploateringsområde och vistelse- eller växtplats. Område med art som är ovanlig i Helsingborg eller utrotningshotad i Sverige och/eller inom EU.
Strategisk placering	Potentiellt värde  Landskapsbild/stadsstruktur	Området ligger strategiskt placerat i landskapet/tätorten och har stor potential att utveckla ekologiska värden. Grönska karakteristisk för området, identitetsskapande, orienterbarhet. Alléer, vegetationsridåer, solitärträd eller annan utmärkande grönska.
Ekosystemtjänst	Klimat Mikroklimat Vattenfördröjning Vatteninfiltration Luftrening Erosionsskydd Livsmedelsproduktion	Vegetation som binder in koldioxid. Grönska i tätort som utjämnar temperaturskillnader och bryter av vinden. Utjämning av dagvattenflöden, rening av vatten, våtmark, lågpunkt. Infiltrationsbenägen mark Grönska i tätort utmed trafikerade gator Vegetation i strandkant eller i öppna åkerfält Åkermark



Funktion	Förekomst av funktion	Beskrivning av områdets ekologiska funktion	Påverkan av exploatering Stor, Måttlig, Liten, Osäker. + ? -	Beskrivning av påverkan
Naturlighet	Ja Nej		S L + M O -	
Biologisk mångfald	Ja Nej		S L + M O -	
Strategisk placering	Ja Nej		S L + M O -	
Ekosystemtjänst	Ja Nej		S L + M O -	

## Sammanställning

Påverkan på rekreation: Beskrivning:	<input type="checkbox"/> Liten <input type="checkbox"/> Måttlig <input type="checkbox"/> Stor
Påverkan på ekologiska värden: Beskrivning:	<input type="checkbox"/> Liten <input type="checkbox"/> Måttlig <input type="checkbox"/> Stor
Behov av balansering?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Föreslag på värden som ska skapas med balanseringen:	
Markägare:	
Åtgärder inom planområdet:	

### Balanseringsprincipen – arbetsblad värdering

Projektnamn: \_\_\_\_\_ Ifyllt av: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Yta som påverkas (Y): \_\_\_\_\_

Yta, därav ianspråktagen åkermark (YIÅ): \_\_\_\_\_

#### Resultat checklista

Påverkan på naturen/ekologiska tjänster  liten  måttlig  stor

Påverkan på rekreation  liten  måttlig  stor

#### Matris påverkansfaktor

	<i>Liten påverkan på rekreativa värden</i>	<i>Måttlig påverkan på rekreativa värden</i>	<i>Stor påverkan på rekreativa värden</i>
<i>Liten påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	0,2-0,5	0,5-0,8	0,7-1,0
<i>Måttlig påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	0,5-0,8	0,7-1,0	0,9-1,5
<i>Stor påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster</i>	1,0-2,0	1,5-2,5	2,0-3,0

Påverkansfaktor kan minskas pga \_\_\_\_\_

Minskningfaktorer är t ex genomsläpplig markbeläggning, gröna tak, gröna fasader, bibehållen topografi, sparande av befintlig vegetation, underjordisk garage, jämförbar ambitionsnivå Miljöbygprogram Syd.

Påverkansfaktor P är: \_\_\_\_\_

#### Områdesvärde (O)

Området ingår i grönstråk/brist på grönt (900 Kr), utpekad förtätning/verksamhet (150 Kr) och övrigt (350 Kr).

\_\_\_\_\_ Kr

#### Balanseringsvärde

Yta x Påverkansfaktor x Områdesvärde = Balanseringsvärde

Y \_\_\_\_\_ x P \_\_\_\_\_ x O \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ Kr