



**Kristina Höijer och
Anna Terning**
Sölvesborgs kommun

Hur kom ni igång att arbeta med kompensation i er kommun?

Landskapsarkitekt Kristina Höijer arbetade 2018 med kommunens nya grönplan. Tidigare grönplaner från 2008 och 2013 hade pekat ut gröna korridorer, värdekärnor och områden som behövde förstärkas. Trots detta så hade exploatering av skogsmark och värdefull natur fortsatt i Sölvesborgs kommun. Denna grönplan hade därför större fokus på ekosystemtjänster och hur man på ett bättre sätt skulle kunna arbeta med skydd eller ersättning av förlorad natur.

Omvärldsanalys visade att ett antal kommuner redan arbetade med ekologisk kompensation på olika sätt och med olika framgång.

Regeringen hade också fattat beslut om etappmål i miljömålssystemet. Bl.a. fanns målet att *kommunerna senast år 2020 ska ha tillgång till en utvecklad metod för att ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter.*

I Grönplanen skrevs in att kommunens skulle utveckla en policy för kompensationsåtgärder.

Grönplan antogs 2019-03-25 i KF.



**Grönplan och
ekosystemtjänster
inom
Sölvesborgs tätort
Sölvesborg 2018**

 **Sölvesborgs
kommun**

Antagen KF 2019-03-25 Dnr 2017/115

Vilka förvaltningar och tjänstepersoner var involverade i arbetet och hur organiserade ni det?

Arbetet med att utveckla en policy startades direkt och planarkitekt Anna Terning anslöts till arbetet eftersom det är i planarkitekternas vardag som dessa frågor till stor del behandlas.

MuniComp hade startat ett forskningsprojekt med syfte att "*undersöka kommunernas förutsättningar att tillämpa ekologisk kompensation i planering och beslut om användning av mark och vatten*" under senhösten 2018.

Kristina och Anna deltog i en första workshop i Helsingborg i april 2019 på temat *Ekologisk kompensation vid urban planering*. Helsingborg hade utarbetat en metod där man enkelt förklarar räknade ut ett ekonomiskt värde på den mark som ianspråktas vid exploatering. Värdet blir den summan pengar som ska användas till kompensation inom eller i nära anslutning till det exploaterade området.

Metoden var enkel och tydlig och det borde finnas stora möjligheter att införa något liknande i Sölvesborg.

Balanseringsprincipen Sölvesborg 2019

Inledningsvis arbetades det fram en metod för balanseringsprinciper utifrån Helsingborgs koncept. Principen byggde på flera steg, där steg ett gick ut på att inventera befintliga värden och exploaterings påverkan. Läget bedömdes utifrån en områdeskategori där Sölvesborgs stad delats in i zoner. Dyrast att exploatera var mark som stod som Natur i ÖP. Ett balanseringsvärde räknades fram utifrån hur stor areal som skulle exploateras.

Yta x Påverkansfaktor x Områdesvärde = Balanseringsvärde

Y _____ x P _____ x O _____ = _____ Kr

Metoden utvärderades vid en intern workshop ute i fält sommaren 2019. En grupp bestående av stadsarkitekten, två planarkitekter, tekniska chefen, miljösamordnaren, verksamhetsutvecklaren, kommunekologen och Vd för Sölvesborgshem leddes av Kristina och Anna. Gruppen fick lösa två uppgifter där fiktiva naturområden skulle exploateras. Naturområdena låg i bokskog där det ena området hade delvis höga naturvärden och det andra området var av enklare karaktär.

- Metoden sågs som mycket bra, lättförståelig och lättarbetad.
- Det diskuterades om ett områdes framtidspotential bör beaktas vid inventeringen.
- Det ansågs att områdesvärdena måste anpassas till Sölvesborgs förutsättningar/markpriser.
- Det diskuterades hur svårt det skulle bli att i detaljplan styra åtgärder utanför planområdet och att lägga pengar i pott.

Balanseringsprincipen blir Vägledning för kompensationsåtgärder

Vid workshopen bestämdes att principen måste lyftas högre i organisationen och att politikerna måste engageras. Policyn borde också förankras i ÖP och eventuell kommande FÖP.

I september 2019 redovisades arbetet i exploateringsgruppen (med tjänstepersoner och politiker). Synpunkter kom på områdesvärdet i Helsingborgsmetoden. Dessa priser gick inte att rakt av översätta till Sölvesborg. Politiken var tveksamma till att sätta en prislapp med oro för att detta skulle skrämman iväg exploatörer. Men metoden i sig fick ok och vi fick uppdraget att undersöka andra tillvägagångssätt. Svedalas stoppljusmetod och Göteborgs inventeringsmodell var några av de metoder vi jämförde. Vi deltog också vid en workshop arrangerad av Boverket för att prova deras verktyg ESTER och gick ytterligare workshops i MuniComps regi. Vid en av dessa workshops presenterade Västerås sin metod.

Västeråsmetoden gick enbart ut på bedömningar och man stämde av mot grönplanen. Kommunens mark är inventerad och har fått en naturvärdesvärdering. Ytor över ett visst värde kunde kommun-ekologen stoppa direkt. Vid lägre värde kunde kompensation bli aktuell och här pratade man enbart om funktioner, dvs en borttagen funktion skulle ersättas av samma funktion på en annan plats. Man slapp all diskussion om pengar och kostnader. Exploatören betalar och kravet är att uppnå en godkänd funktion.

Västerås kommun ligger i en mycket attraktiv region. Kommunen är starkt expansiv och kan ställa stora krav på sina exploatörer. Om en exploatör vägrar gå kraven till mötes finns alltid en annan som är villig att kompensera för att få tillgång till bra mark. Skulle denna metod kunna fungera i Sölvesborg?

Vägledning för kompensationsåtgärder, antagen KF 2020-10-19

Vi kom ganska snabbt fram till att en kombination mellan Göteborgs och Helsingborgs inventeringsmetoder och Västerås metod för att ersätta funktioner kunde fungera i Sölvesborg.

En vägledning arbetades fram och skickades på internremiss. Efter inkomna synpunkter presenterades vägledningen åter i exploateringsgruppen, för Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsens arbetsutskott. Denna gång utan protester.

Vår tanke var att informera berörda grupper och personer tidigt i processen. När det väl blev dags för beslut skulle det inte vara några frågor eller konstigheter runt vägledningen.

19 oktober 2020 beslutade Kommunfullmäktige att anta upprättad vägledning för kompensationsåtgärder, som ett redskap i arbetet med fysisk planering och exploatering i Sölvesborgs kommun.

Sedan något och finns även ett mål och visionsarbete där kompensationsåtgärder berörs liksom mål 11 (hållbara städer och samhällen) och 15 (ekosystem och biologisk mångfald) i kommunens Agenda 2030 arbete.

Sölvesborgs kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Handläggare: Namn, Telefon
formamn.efternamn@solvesborg.se

Datum
Reviderad
Datum

Sida 1(11)
Diarienummer uppdrag
Diarienummer

Vägledning för frivilliga kompensationsåtgärder i Sölvesborgs kommun

Detaljplan för (del av) Fastigheten/-erna XX:XX, (Arbetsnamn), Ort.

Markägare: privat
 kommunen

Bedöms exploateringen sannolikt påverka rekreation, natur eller EST negativt?
Ja Nej
Om ja, fortsätt inventera enligt detta dokument.

Karta/Flygbild över aktuellt område

Version 1, 2020-08-20. Antagen KF 2020-10-19. Dnr 2020/254

Finns tillämpningen av kompensation inskrivet i de strategiska plandokumenten (ÖP, Grönplan, andra planer) och vilken betydelse har det för kompensationsarbetet inom detaljplaner?

Det anges att kommunen ska arbeta med kompensation i såväl grönplanen från 2019 som i den reviderade översiktsplanen från 2020.

I byggnadsnämndens mål för 2018 och 2019 angavs att höga natur och rekreationsvärden ska skyddas genom att kompensation bevakas för varje enskilt område som tas i anspråk. Avstämning skulle göras mot antagna detaljplaner med ett målvärde >75 % under mandatperioden.

Trots detta har frågor kring kompensation inte fått genomslag i kommunens detaljplanering. Det är svårt att ställa krav på externa markägare och exploatörer. I några detaljplaner har kompensation föreslagits, dessa planförslag har dock överklagats och ännu inte genomförts.

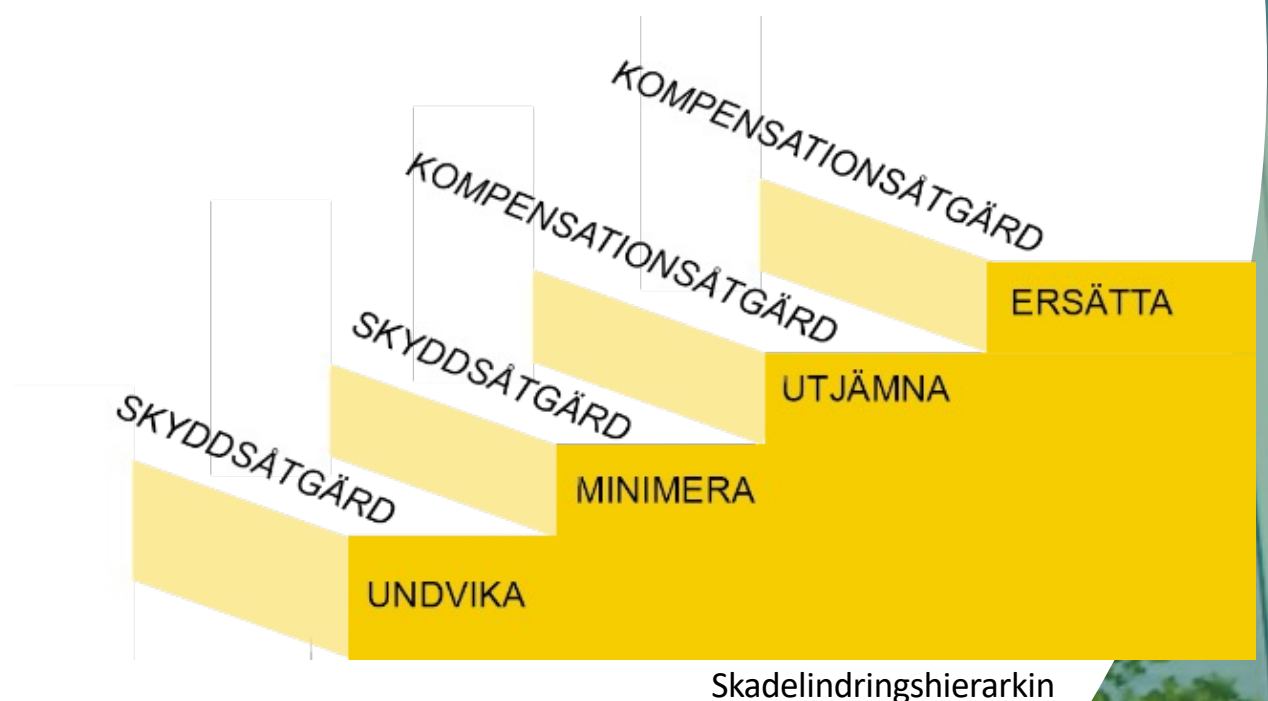
Har ni tagit fram några kriterier för när man ska tillämpa kompensation i detaljplanering och vad har ni i så fall vägt in i framtagandet?

Grundtanken är att exploatering ska styras till platser där natur- och rekreativvärden och ekosystemtjänster inte påverkas negativt. Alla fysiska förändringar som påverkar ett exploateringsområde negativt ska kompenseras så långt det är rimligt.

Kompensationsåtgärder ska tillämpas när park-, natur-, skogs- och jordbruksmark tas i anspråk. Detta görs genom fyra steg i en åtgärdstrappa enligt en skadelindringshierarki:

1. **undvika** intrång genom att välja annan plats
2. **minimera** påverkan genom avgränsning och skyddsåtgärder
3. **utjämna** genom att återskapa funktioner och värden i närområdet
4. **ersätta** genom åtgärder på annan plats eller av annan funktion/värde

Alla rimliga åtgärder för att undvika, minimera och avhjälpa negativ påverkan ska vidtas innan behov av kompensation fastställs.



Hur ser rutinerna ut för vilka inom kommunen som är ansvariga för kompensationsåtgärderna?

I varje ansökan om planbesked ska lämpligheten av platsen och projektets avgränsning prövas. Detta görs i en förvaltnings-överskridande grupp. Till hjälp används den framtagna vägledningen med checklista för vilken utsedd planarkitekt ansvarar.

Det är planarkitekten som ansvarar för att kompensationsåtgärder anges i planhandlingarna under hela planprocessen.

I kommunen har arbetet inte kommit längre än till detaljplanenivå. Ansvaret kommer dock att övergå till annan tjänsteperson under genomförandefasen. Vägledningen är dock utformad för att kunna fungera även i exploateringsfasen. Ansvar för genomförande utses i checklistan i vägledningen.

När kompensationsåtgärder föreslås vid privata exploateringar övergår ansvaret till exploatören/fastighetsägaren.

Har ni olika principer/riktlinjer för kompensation beroende på vem som äger marken?

Nej, det finns inte olika riktlinjer. Kompensationsåtgärder som är möjliga att reglera enligt PBL anges i detaljplan, övriga sker på frivilligbasis utifrån det enskilda projektet. Kommunen bör föregå med gott exempel.

Hur hanterar ni frågan om vem som ska bekosta kompensationsåtgärderna?

Kostnaden för kompensationsåtgärder ska belasta exploateringsprojektet, dvs den som orsakar förlusten ska ersätta den. I detta sammanhang måste också driften av eventuella åtgärder kalkyleras och var dessa kostnader ska tas.

Hur kommer ni att arbeta vidare med metoden?

Förankring

Vi måste få till en bättre intern förankring först och främst så att det får mer genomslagskraft i detaljplaneringen. Vi har tidigare planerat för internutbildning och kanske en kortare informationsfilm som kan visas för nyanställda eller personer som på olika sätt berörs i projekt.

Uppföljning

Vår tanke är att arbetet ska utvärderas och rapporteras en gång per år i samband med bokslut. I Västerås redovisas varje år hur mycket mark som har exploaterats och hur mycket som har kompenserats.

Revidering

Vi tänker också att denna vägledning är öppen för förändringar och revideringar om det dyker upp faktorer eller frågor som vi inte har tänkt på eller som behövs för att förbättra och underlätta arbetet och justera det till Sölvesborgs kommuns förutsättningar.

Brister redan nu

Vi ser redan nu att metoden kan "förbises" när parker renoveras eller när det offentliga rummet byggs ut/ byggs om. Vägledningen måste utvecklas att omfatta även ombyggnation, renovering mm av det offentliga rummet.

Har metoden provats i skarpt läge ännu?

Vägledningen har provats till vissa delar i Ljungaviken etapp 3.

Efter att genomförd naturvärdesinventering och förslag till kompensationsåtgärder tagits fram stoppades planarbetet på grund av en externexploator visat intresse för att förvärva hela planområdet.

Politiskt beslut innebar att marken såldes och planområdet nu ska få annat innehåll och utformning. I dagsläget är det osäkert vad som händer men planarkitekterna har informerat om tankarna med kompensation.

Kategori	Finns funktion	Beskriv funktionen	Värde	Beskriv påverkan	Påverkan	Poäng	Kompensationsåtgärd
RK1. Tillgänglighet	Koppla till bokstav a-d	unik, på flera platser, värde	1 Liten 2 Måttligt 4 Stort				
RK2. Uteaktivitet	-	Strategisk placering, tryggt, tillgängligt, överblickbarhet	4	Används inte så mycket idag. Placeringen positivt vid exploatering ur rekreativ synpunkt.	1 Liten 2 Måttlig 3 Stor	>4 poäng kräver komp	Fortsatt tillgängligt. Gångar genom området, belysning.
RK3. Lek	-						
RK4. Mentalt välbefinnande	d	Utsikt, öppenhet, vattenkontakt					
RK5. Grönska	a	Årstidsväxlingar, vårfioran, fåglar	4	Byggs igen, förhindrar	2	8	
RK6. Mötesplats	-		2	Tas i anspråk vid exploatering	1	2	I planeringen skapa utblickar, utsiktstorn?
RK7. Lärande	d						
RK8. Övrigt		Djurbete i närheten	2				
				Ingen direkt påverkan. Allergipåverkan och skyddsavstånd?	1	2	

Vilka är de största utmaningarna med att tillämpa ekologisk kompensation i den fysiska planeringen?

Intern förankring! Det är lätt att fortsätta i invanda spår och även om vi har arbetat med att förenkla vägledningen så tar inventeringar tid. Samtidigt är det rimligt att lägga ett par dagar på inventering, då det ligger till grund för ett detaljplanearbete som tar år att genomföra.

Ekonomi: Även om vi har kommit från prislappar i vår vägledning så blir det ändå en kostnad som belastar ett projekt. Det är också viktigt att det tillförs medel i driftledet. Vissa åtgärder kräver skötsel under flera år för etablering eller andra åtgärder kräver återkommande skötsel.

Våga ställa krav: I mindre kommuner med lägre exploateringsstryck kan det vara svårt att ställa krav på enskilda aktörer. Ambitionerna i översiktsplan och detaljplan kan vara höga men så länge det är frivilligt (ej juridiskt bindande) är det upp till exploatörens goda vilja att kompensation ska genomföras. Politiker och tjänstepersoner måste ändå våga ställa krav. Kommunen ska föregå med gott exempel, i det egna arbetet men också i vissa fall genom att ställa krav i markavtal.

I vissa fall saknas bra **mark/plats** att göra kompensationen på. Då är det lätt att det slutar med gröna tak som enda kompensation.

Vilka råd skulle ni vilja ge till kommuner som vill börja arbeta med compensation i fysisk planering?

- Börja med att förankra internt och politiskt.
- Viktigt att från början få med alla som arbetar med detta på banan. Det blir bäst om inventeringar görs av en arbetsgrupp med bred kompetens.

"Jag tror att en av våra framgångsfaktorer var vårt sätt att arbeta med bred information innan det blev dags för beslut. Ibland kanske förslag avslås eller återremitteras för att politikerna har för lite kunskap i frågan. Så blev det aldrig med vårt ärende. När det var dags för beslut i KF behövde vi inte ens presentera ärendet. Alla som skulle besluta kände väl till vad det handlade om."

Kristina Höijer, Landskapsarkitekt

Kontakt

Kristina Höijer

Verksamhetsutvecklare/Landskapsarkitekt

0456-81 61 03

kristina.hoijer@solvesborg.se

Anna Terning

Planarkitekt/Landskapsarkitekt

0456-81 60 51

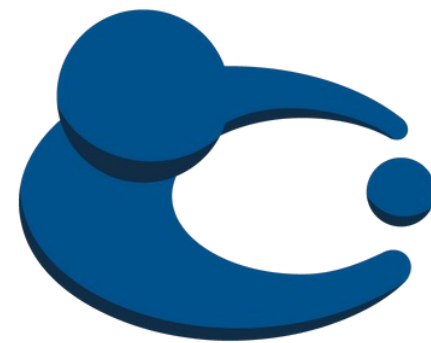
anna.terning@solvesborg.se



EKOPLANKOMPASSEN



Högskolan
Kristianstad



Hållbar
Utveckling
Skåne

