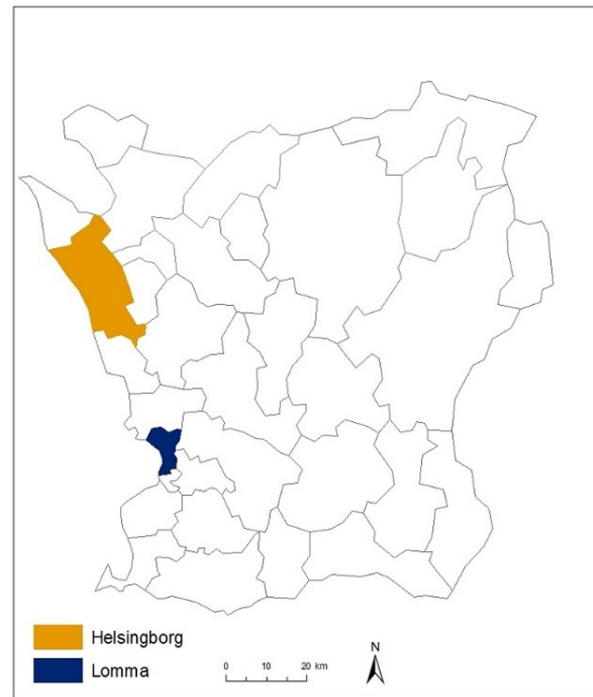


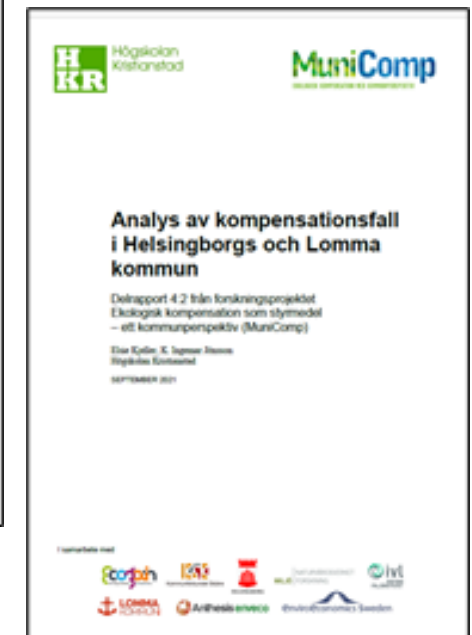
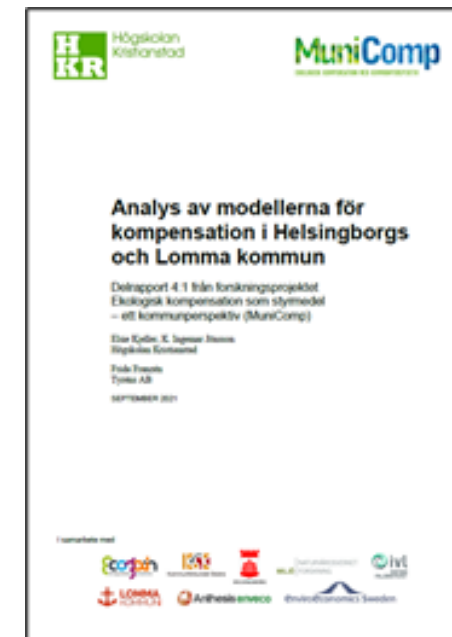
Tillämpningen av kompensation i Lomma och Helsingborg

Ingemar Jönsson, Elsie Kjeller, Frida Franzén



Helsingborg:
Ca. 150 000 invånare
Landareal: 344 km²

Lomma:
Ca. 25 000 invånare
Landareal: 56 km²



Tillämpningen av kompensation i Lomma och Helsingborg

Lomma

- Första detaljplanen i Sverige med krav på kompensation (Lomma 23:3, 1996).
- Ca. 1997 kompensation införs i riktlinjer för fysisk planering.
- 1998: beslut i kommunfullmäktige om att balanseringsprincipen ska användas i samband med exploateringsprojekt.
- ÖP 2010: Balanseringsprincipen skall användas vid all exploatering.
- 2014: Beslut i kommunstyrelsen om att ta fram rutin för miljövärdesbedömning och kompensation i all exploatering.

Tillämpningen av kompensation i Lomma och Helsingborg

Helsingborg

- 1999 Politisk motion om ”Grön balansering i Helsingborgs stad”.
- 2003: Rapport med Malmö och Lund om gemensamma metoder för tillämpningen av balanseringsprincipen.
- 2007: Politiskt beslut om att använda balanseringsprincipen vid exploatering.
- ÖP 2010: balanseringsprincipen ska tillämpas vid nyexploatering.
- 2014: Beslut i plangruppen om metod för tillämpning av balanseringsprincipen i detaljplanering.

Gemensamt för kompensations-arbetet i Lomma och Helsingborg

- Bygger på Balanseringsprincipen.
- Politiska beslut om att tillämpa compensation.
- Etablerade rutiner för process och bedömning av kompensationsbehov.
- Kommuner med högt exploateringsstryck.

Några skillnader i hur man arbetar:

- Vissa skillnader i tolkningen av skadelindringsstegen (undvikande, utjämning).
- Olika modeller för beräkning av miljöpåverkan och kompensationsbehov.
- Lomma har ett uttalat mål om "extrakompensation" medan Helsingborg vill uppnå "balansering".
- Lomma har en mer strategisk ansats med utpekade områden för kompensationsåtgärder i ÖP där också åtgärder från flera projekt kan kombineras (kompensation off-site).
- Förslag till kompensationsåtgärder tas fram tidigare i Helsingborg.

Beskrivande analys av kompensationsfall i Lomma och Helsingborg

Helsingborg: 27 detaljplaner (2007-2019); Lomma 9 detaljplaner (2015-2019). Även miljöbedömningsdokument, avtal.

- Vilka är markägare och exploatörer ut i kompensationsfallen?
- Vilka typer av miljövärden har kompenserats för?
- Har kompensationen planerats ske on-site/off-site och in-kind/out-of-kind?
- Hur ser dokumentation och transparens ut kring kompensationsarbetet?
- Vem betalar kostnaden för kompensationsåtgärderna?

Helsingborgs kommun

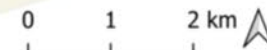
- Planområden
- Öppen mark
- Bebyggelse
- Skogsmark
- Åkermark
- Vattenyta



© Lantmäteriet. SWEREF 99 TM.

Lomma kommun

- Planområden
- Öppen mark
- Bebyggelse
- Skogsmark
- Åkermark
- Vattenyta



© Lantmäteriet. SWEREF 99 TM.

Markägare/exploatör

- Helsingborg: Främst privat exploatör på kommunal mark.
- Lomma: Mer jämn fördelning.

Tabell 2. Fördelningen av detaljplaner med olika kombinationer av markägare och exploatörer i Helsingborg och Lomma.

			Markägare			
			Kommun	Privat	Kommun + Privat/Stat	Totalt
HELSINGBORG	Exploatör	Kommun	4 (15 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	4 (15 %)
		Privat	12 (44 %)	3 (11 %)	8 (30 %)	23 (85 %)
	Totalt	16 (59 %)	3 (11 %)	8 (30 %)	27	
LOMMA	Exploatör	Kommun	1 (13 %)	0 (0 %)	3 (38 %)	4 (50 %)
		Privat	0 (0 %)	2 (25 %)	2 (25 %)	4 (50 %)
	Totalt	1 (13 %)	2 (25 %)	5 (63 %)	8*	

* I Lomma saknas ett av fallen p.g.a att huvudexploatör inte var fastställt i detaljplan.

Påverkade miljövärden i kompensationsfallen

HELSINGBORG

- Park- och naturmark: 19
 - Ex. yngre lövskog, parkmark med skogsdungar, hagmark, och olika typer av öppna grönytor.
- Åkermark: 8

Miljökonsekvensbeskrivning i 3 fall, alla för planer på åkermark.

LOMMA

- Park- och naturmark: 7
 - Ex. ängsmark, öppna grönytor och parkmark med buskage och träd.
- Åkermark: 2

Föreslagna kompensationsåtgärder – on site/off site och in kind/out of kind

HELSINGBORG

On-site: 11

Off-site: 6

Båda: 10

- *Främst in kind på park-/naturmark.*
- *Främst out-of-kind på åkermark.*

LOMMA

On-site: 4

Båda: 2

Osäkert: 3

- *Främst in kind.*

Transparens och dokumentation kring kompensationsfallen

Hur skrivs kompensation ut i samrådshandlingar, detaljplaner och avtal?

- *Varierande detaljnivå om föreslagna åtgärder*
- *Liknande information i samrådshandling och antagen plan*

HELSINGBORG

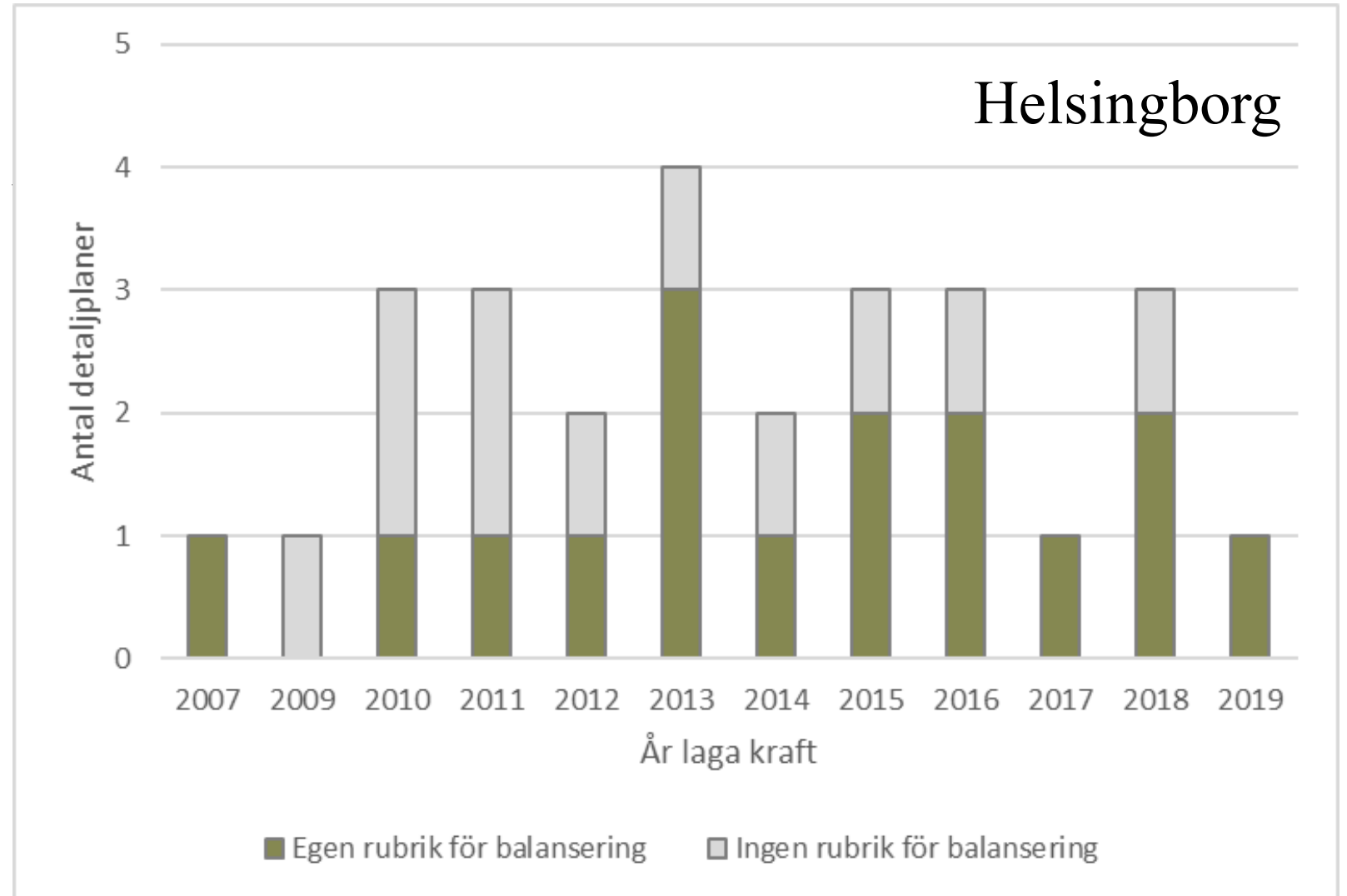
- 27 DP med formulering om bal-principen
- 12 DP med förklaring av bal-principen.
- 26 DP med föreslagna bal-åtgärder.
- 16 DP med egen rubricering om balansering.
- 21 samrådshandlingar med balansering.

LOMMA

- 9 DP med formulering om miljökompensation
- 9 DP med förklaring av komp.-principen
- 4 DP med föreslagna komp-åtgärder.
- 9 DP med egen rubricering om kompensation.
- 9 samrådshandlingar med uppgift om kompensation.

Rubricering av kompensation i detaljplan

I Lomma fanns i alla
detaljplaner rubriken
”Miljökompensation”.



Vem bekostar kompensationen?

Ambition:

- Exploatören ska bekosta kompensationsåtgärderna.

Realitet:

- Inte sällan kommunen som står för kostnaderna (ex. från vinsten av markförsäljningen), framför allt för off-site kompensation. Men frivilliga överenskommelser med privata exploatörer förekommer.
- För åtgärder inom allmän platsmark kan ekonomiska krav ställas gentemot privat exploatör.

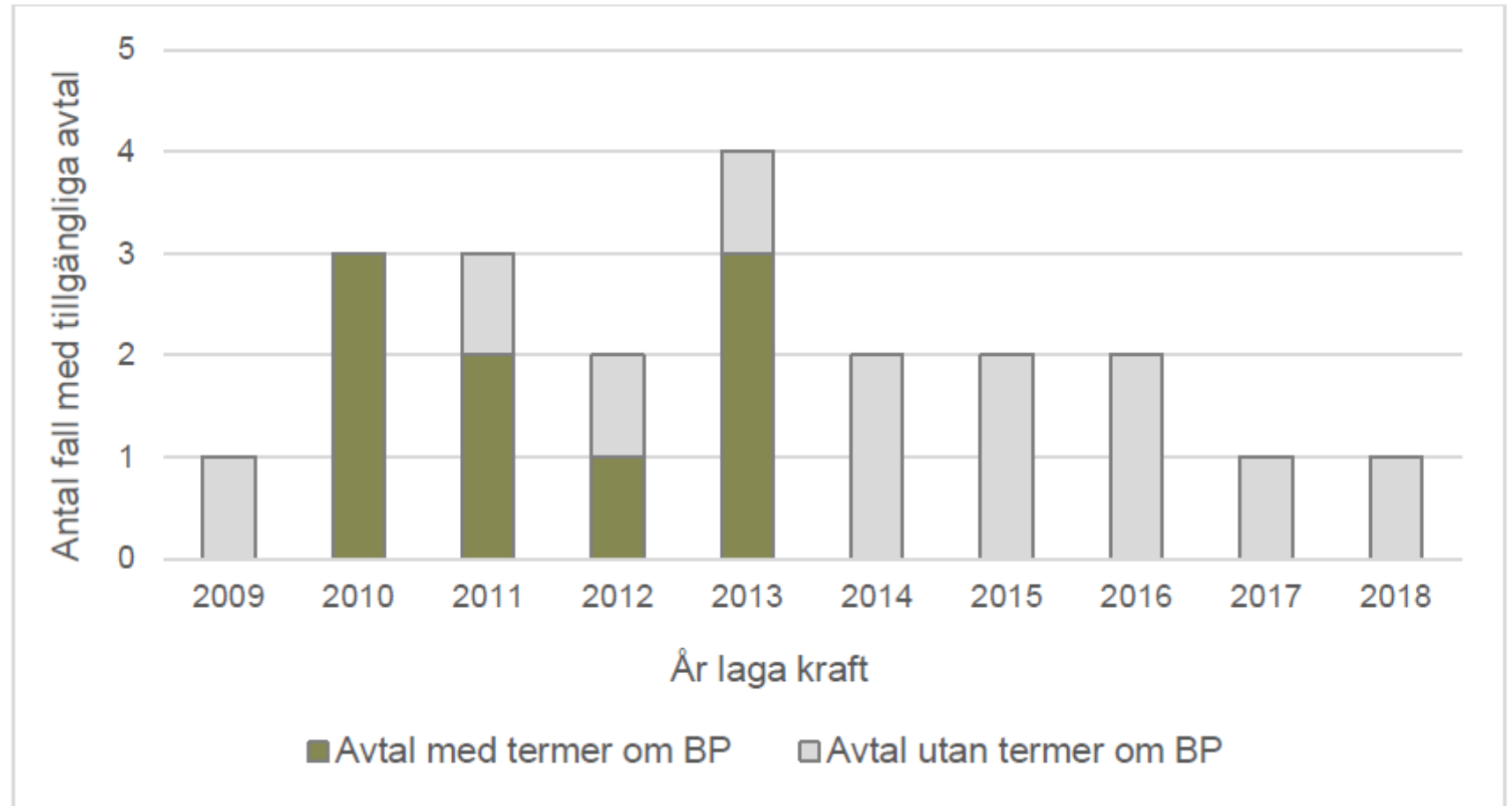
Dokumentation i detaljplan:

- Helsingborg: efter 2016 inga uppgifter om att exploatör ska bekosta kompensationen.
- Lomma: finns viss information i detaljplan.

Uppgifter om kompensation i civilrättsliga avtal

Helsingborg →

Lomma:
2 detaljplaner med
avtal, en med
tydliga uppgifter
om att exploatören
ska bekosta
kompensationen.



Figur 4. Av de 27 fallen med behov av balansering i Helsingborg har 21 av dem tillgängliga avtal eller överenskommelser. I avtal till 9 fall finns termer om balanseringsprincipen (BP) men efter 2013 finns inget avtal som uttryckligen rymmer information om balansering.

Genomförande av kompensation

HELSINGBORG

- 10 fall där balanseringsåtgärder genomförts helt eller delvis.
- 12 fall där kompensation inte är genomförd
 - DP inte genomförd, genomförandetid slut.
 - DP inte genomförd, genomförandetid inte slut.
- I 5 fall saknas uppgifter om genomförande.

LOMMA

- 1 fall genomfört.
- 8 fall ej genomförda.
 - 2 pågående.

-
- *Långa tidsperioder från kompensationsbedömning/DP till genomförande av kompensation.*
 - *Dokumentationen om genomförande kan förbättras, och viktigt för utvärdering.*

Kort sammanfattning

- Kommuner med lång erfarenhet av att tillämpa kompensation i detaljplanering
- Etablerade rutiner för process och bedömning av kompensationsbehov, med det finns utrymme för bättre dokumentation och uppföljning.
- Synliggörandet av kompensationsarbetet i detaljplaner och samrådshandlingar överlag bra.
- Tillämpningen av ”polluter pays principle” svår att tillämpa p g a lagstiftningen.