

## Bakgrund

### 1 Uppdrag och inledning

#### • *Utredningsuppdraget i kommunfullmäktige 2009-05-11*

Kommunfullmäktige beslutade den 11 maj 2009 bl a att uppdra åt kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och miljönämnden att gemensamt utreda hur en metod som bygger på den s k balanseringsprincipen kan utformas och hur metoden skulle kunna tillämpas och integreras i Huddinge kommuns fysiska planeringsprocess.

I kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande utvecklades utredningsuppdraget närmare enligt följande:

Ledningskontoret anser att en metod som bygger på den s k balanseringsprincipen kan vara ett av flera arbetsredskap i den fysiska planeringsprocessen, där frågor om bebyggelseutformning, gröna ytor, trafikanläggningar, ekonomi och miljö m fl ska sammanvägas till en helhetslösning. Ledningskontoret är positivt till att det utreds hur en metod som bygger på den s k balanseringsprincipen skulle kunna se ut för Huddinges del. I utredningen föreslås bl a ingå:

- vilka kvaliteter/värden metoden ska omfatta,
- hur metoden ska tillämpas vid revideringen av nästa översiktsplan,
- hur metoden ska tillämpas vid övrig planering,
- ekonomiska konsekvenser,
- ekologiska konsekvenser,
- sociala konsekvenser,
- arbetsgång i planeringsprocessen,
- utarbetande av checklista för arbetet med metoden,
- utarbetande av mallar för formuleringar i t ex exploateringsavtal.

### 2 Utgångspunkter för ekologisk kompensation

#### • *Utgångspunkter för avvägningar och helhetssyn vid planering av den hållbara kommunen*

##### *Den hållbara kommunen*

Kommunens totala planering ska per definition vara uthållig. Som grund för sammanvägning av olika faktorer i kommunens totala planeringssammanhang att åstadkomma ”den hållbara kommunen”, har arbetsgruppen valt de tre huvud-

sektorerna ekologi, ekonomi och sociala funktioner, ofta sammanfattade i en "hållbarhetscirkel", som bl a tillämpas i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Flemingberg, **se illustration på sid 3**. De tre sektorerna ska i planeringen vägas samman till en helhet.

#### *Planeringsorganisation*

Kommunens planeringsarbete sker på flera förvaltningar, t ex miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (fysisk planering, miljöarbete mm), barn- och utbildningsförvaltningen (planering för förskolor och skolor), social- och äldreomsorgsförvaltningen (planering för äldreboenden och särskilda boenden), kultur- och fritidsförvaltningen (planering för kultur- och fritidsanläggningar) samt kommunstyrelseförvaltningen (övergripande fysisk planering och miljöarbete, näringslivsfrågor, strategiska frågor mm). Varje förvaltning representerar olika delar av de tre huvudsektorerna. Sammanvägningen av de olika förvaltningarnas planeringsarbete för den "uthålliga" kommunen sker hos kommunstyrelseförvaltningen. Som underlag för kommunstyrelseförvaltningens sammanvägning ligger olika planeringsdokument från samtliga förvaltningar, som i sin tur är baserade på olika mallar, checklistor och planeringsverktyg inom respektive delsektor, t ex skolplanering, trafikplanering, energiplanering, bostadsbyggande, jämställdhetsplanering mm. Arbetsgruppen har förutsatt att övriga delar av den totala kommunala planeringsorganisationen har eller förvärvat motsvarande planeringsverktyg.

#### *Ekologisk kompensation – definitioner*

Arbetsgruppen har fokuserat på begreppet ekologisk kompensation, som betraktats som ett mera adekvat begrepp än bara "balanseringsprincipen". Den ekologiska kompensationen leder till olika kompensationskrav i samband med att detaljplane- och exploateringsprojekt genomförs, t ex vid utbyggnad av vägar och bostadsbyggande. Begreppet ekologisk kompensation har redan lanserats mera allmänt i diskussionerna kring kompensationsåtgärder i pågående kommunövergripande miljöarbete.



Modell för hållbar utveckling som strukturerar konkreta frågor till en samlad belätsbild. Genom att kontrollera att alla "hårtvitar" är behandlade kan man få en indikation på om planeringen är på rätt väg.

19

### Hållbarhetscirkeln – illustration ur FÖP Flemingsberg

#### • **Ekologisk kompensation på andra håll**

Ekologisk kompensation har bl a införts som lag i Tyskland och tillämpas redan i varierande omfattning i samband med detaljplaneläggning i några större kommuner i Sverige, däribland Göteborg och Malmö-Lund-Helsingborg. Den ekologiska kompensationen innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i samband med bebyggelseplanering i den kommunala fysiska planeringen. Syftet med kompensationsåtgärderna är att säkerställa att kommunmedborgarna har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden samtidigt som kommunens tätorter växer. Kompensationsåtgärderna kan också vara ett verktyg i arbetet med att uppfylla miljö kvalitetsmålen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller på annan plats i kommunen. Kostnaderna för åtgärderna läggs antingen på kommunen eller exploatören och kan regleras genom exploateringsavtal.

#### • **"Frivillig" ekologisk kompensation**

Den ekologiska kompensationen som beskrivs i detta sammanhang regleras inte lag, utan är snarare tänkt att komplettera gällande lagar. I den bemärkelsen är kompensationen ett "frivilligt" instrument, som normalt inte kan läggas in som bestämmelser i detaljplan, utan snarare som villkor som tas in i ramavtal och exploateringsavtal som ett resultat av "frivilliga" förhandlingar.

- ***Den ekologiska kompensationen på olika planeringsnivåer***

I utredningsuppdraget kring den ekologiska kompensationen ingår bl a att titta på hur metoden skulle kunna tillämpas på olika planeringsnivåer, dvs från översiktsplan, kommunens projektplan, fördjupade översiktsplaner till detaljplaner. I de inledningsvis omnämnda tre stegen – undvika-minimera-kompensera – kommer fokus att ligga på olika steg beroende på planeringsnivå respektive planeringsfas inom ett projekt, se illustrationen på sid 10.

På översiktsplanenivån (kommunens ÖP) är det primärt steget ”undvika” som är relevant. Överväganden görs t ex om markanvändningen inom ett område ska kunna förändras i framtiden med koppling till tätortens utveckling. Det kan handla om att skogs- och jordbruksområden ska kunna exploateras för bostäder och arbetsområden. På denna nivå görs endast övergripande ställningstaganden, där markområden som inte bör bli föremål för framtida utbyggnader helt enkelt undantas från fortsatt planering.

I utredningsuppdraget ingår även att ”varudeklarerat” kommunens projektplan utifrån ekologiska aspekter, dvs att mera systematiskt granska de olika projekten enligt en checklista för ekologisk kompensation innan dessa går vidare i planeringsprocessen. En sådan granskning behöver ske tidigt i processen för att man alltså ska ha möjligheten att ”undvika”. Om ett ”undvikande” inte är aktuellt, kan projektet slussas vidare och i senare faser prövas mot resterande steg – minimera och kompensera. Hur fokus ligger i tillämpningen av de grundläggande begreppen undvika-minimera-kompensera på olika planeringsnivåer, redovisas i illustrationen på sid 10 ovan.

- ***Checklista för ekologisk kompensation***

Upprättat förslag till checklista för ekologisk kompensation i detaljplanearbetet förutsätts i tillämpliga delar kunna användas även på den översiktliga planeringsnivån. Bedömningarna görs dock grövre och kompensationsåtgärder antyds/exemplifieras.

- ***Ekologisk kompensation – nytt systematiskt verktyg***

Den ekologiska delen av den fysiska planeringen ges genom checklistan ett arbetsredskap för att man på ett mera systematiskt sätt än hittills göra ekologiska avstämningar kopplade till relevanta parametrar – både på översiktlig nivå och detaljplanenivå. Den ekologiska kompensationen innebär inte att något nytt ”grönt veto” införs i planeringen. Det är den totala sammanvägningen av/samspelet mellan faktorer i samtliga tre huvudsektorer som ska fungera som grundbult när ”den hållbara kommunen” byggs.

Genom miljöbalken och plan- och bygglagen finns redan lagar och regler som på olika sätt garanterar ”minimivåer” för vilka kvaliteter som inte får underskridas såväl i den fysiska planeringen som i kommunens planering i övrigt.

- ***Kontrollstationer i nuvarande planeringsprocess***

*Allmänt*

Kontrollstationerna finns i både tidiga och sena skeden av processerna. När det gäller de ekologiska faktorerna, kan utredningar om förekomst av föroreningar i mark i ett tidigt skede t ex leda till att exploatering av ett visst område undviks. Under planeringsprocessens gång kan vår egen underhandsgranskning och varseblivning leda till att vi av olika gröna/ekologiska skäl ”slår stopp” innan projektet kan gå vidare eller att remissynpunkter inkommer som leder till ytterligare utredningar av t ex skyddade arter eller dagvattenflöden.

#### *Bygglov som kontrollstation*

Bygglovsprövningen är en kontrollstation i sent skede, där bland de ekologiska frågorna, kontroll sker att t ex dagvattenfrågan är löst, men inte på vilket sätt. Om detaljplanen har bestämmelse om att lov krävs för trädfällning, så blir detta föremål för kontroll/ uppföljning. Plushöjd för byggnads grundläggning läggs också fast i bygglovet på grundval av detaljplanen. I övrigt sker inte automatiskt någon kontroll av gröna/ekologiska frågor i detta skede.

#### *Bygglov inom detaljplanelagt område*

Generellt kan sägas, att om det finns detaljplan för det aktuella området, är det planen som styr möjligheterna till kompensationsåtgärder. Har diskussion förts i detaljplanearbetet finns utrymme för åtgärder, men eftersom kompensationen normalt inte kan regleras genom planbestämmelse, bygger det på frivilliga åtgärder eller t ex på de ram- och exploateringsavtal som upprättas i samband med detaljplanearbetet.

#### *Bygglov utanför detaljplanelagt område*

Om detaljplan saknas för det aktuella området, görs idag alltid en bedömning av platsen med dess kvaliteter och värden. Man kan då identifiera värden som ger skäl till att ta upp frågan om kompensationsåtgärder med exploatören. Även i detta fall måste kompensationsåtgärderna lösas på frivillig väg.

#### **• Checklista för programarbetet i Glömstadalen – tidigt test**

Tillämpningar av ekologisk kompensation sker i praktiken på olika sätt redan idag. De ekologiska avstämningarna föreslås dock bli mera systematiska och på ett tydligare sätt än hittills redovisas i och bekräftas av planhandlingarna. De kompensationsåtgärder som resoneras fram i planprocessen är tänkta att tas in som åtaganden/åtgärder i exploateringsavtalen. Ett inledande test i sammanhanget har varit programarbetet för Glömstadalen, där en checklista linande den modell som nu föreslås, har testats. Checklistan för Glömstadalen har dock innehållit delvis andra parametrar och haft en annan avgränsning än vad som nu föreslås.

#### **• Exempel på gällande lagar i sammanhanget (befintliga kontrollstationer)**

##### *Plan- och bygglagen (PBL)*

I plan- och bygglagen står bl a att mark- och vattenområden ska användas till det de är mest lämpade för och att planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, ska främja en ändamålsenlig struktur. Vad som får regleras i detaljplan är beskrivet i PBL 5:7-8 - skyddsbestämmelser för särskilt värdefulla allmänna platser.

### *Miljöbalken (MB)*

Miljöbalkens syfte är generellt att främja en hållbar utveckling. Miljöbalkens portalparagraf 1:1 lyder:

”1 § Bestämmelserna i denna balk syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.”

### 2 § Allmänna hänsynsregler

I miljöbalken finns krav på kompensationsåtgärder för åtgärder inom olika typer av skyddade områden, MB 7:7 för naturreservat och MB 7:29 för Natura 2000-områden.

I MB16:9 får tillstånd, godkännande eller dispenser förenas med skyldighet att utföra kompensationsåtgärder. Detta gäller exempelvis vid markavvattning, tillstånd till vattenversamhet, strandskyddsdispenser samt vattenskyddsåtgärder.

## **Förslag**

### **3 Ekologisk kompensation i detaljplan - förslag till metod**

#### **• Checklista för ekologisk kompensation - bedömningsparametrar**

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder föreslås göras i varje nytt detaljplaneärende. Görs ett program inför detaljplan, föreslås utvärderingen påbörjas i detta skede för att sedan förfinas i detaljplaneskedet. Bedömningen görs utifrån befintliga dokument och underlag. Utvärderingen leds av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, men sker i nära samarbete med berörda förvaltningar som en integrerad del av planarbetet. Upprättad checklista för ekologisk kompensation enligt nedan används som arbetsredskap i arbetet. Det är viktigt att göra en funktionsbeskrivning med hjälp av listan för att identifiera platsens värden och därmed kunna bedöma om kompensation krävs och om föreslagna kompensationsåtgärder är lämpliga och tillräckliga.

Redan vid startmötet till detaljplanen eller programmet föreslås frågan om kompensationsåtgärder tas upp. Även exploitören bör vara med i diskussionen i ett tidigt skede för att en större förståelse för och enighet kring eventuella kompensationsåtgärder ska kunna uppnås.

Som nämnts, är det ofta inte möjligt att med stöd av plan- och bygglagen (PBL) införa planbestämmelser för att säkra kompensationsåtgärder. Utgångspunkten blir då att lösa dessa frågor genom ramavtal och exploateringsavtal i de fall kommunen inte äger marken. Detta gäller åtgärder både inom och utanför planområdet. Dock kan en kompensationsåtgärd falla under vedertagna planbestämmelser som t ex allmänplats/grönområde, men regleras då inte som just kompensationsåtgärd.

CHECKLISTA för ekologisk kompensation				Detaljplan				
<p>Checklistan bedömer områdets lokala och fysiska funktion/kvalitet och är inriktad på detaljplanenivå, men kan i valda delar tillämpas även i den översiktliga fysiska planeringen. Det är främst de ekologiska och rekreativa aspekterna som bedöms.</p>							<b>Bilaga 1</b>	
Detaljplan X/alternativ X				SKEDE: PROGRAM/PLAN/SAMRÅD/UTSTÄLLNING				
FUNKTION/ KVALITET	VÄRDERING			PÅVERKAN/ RISK	ÅTGÄRD			
	Mycket värdefull	Värdefull	Mindre värdefull		Undvika	Minimera	Kompensera	SUMMERANDE KOMMENTARER
<b>NATUR-VÄRDE</b>								
<b>Grönstruktur</b>	T ex spridnings-länkar			T ex påverkan för spridning av växter och djurliv	T ex lämna vissa delar fria från bebyggelse	T ex anlägga tunnlar och passager		
<b>Biotoper</b>	T ex förekomst av biotoper			T ex påverkan på existerande livsmiljöer	Ev iakta biotopskydd enl MB 7 kap	T ex detaljstudier av byggande i anslutning till biotoper och kompensations-åtgärder.	T ex viltdammar anläggs	
<b>Hydrologi</b>	T ex mark med naturlig fördrojning/rening av dagvattnet.			T ex påverkan på avrinning, risk för föroreningar, risk för översvämningar		T ex begränsad yta tas i anspråk. Härdgöra så lite yta som möjligt.	T ex LOD, återplantering av grönska.	
<b>NATUR-RESURSER</b>								
	T ex jordbruksmark, skog			Konsekvenser vid anspråktagande	Ev undvika	T ex begränsa anspråktagande	T ex återplantera av skog	
<b>LANDSKAPS-BILD</b>								
<b>Utblickar, rumsliga sammanhang</b>	T ex beskrivning av landskapets funktion/kvalitet			T ex utblickar och naturgivna sammanhang begränsas eller försvinner. Ökad barriärverkan.		T ex hålla bebyggelsens höjd nere, behålla vissa delar oexploaterade, undvika bebyggelse i känsliga delar	T ex plantera träd, stärka kopplingar i och genom området	
<b>REKREATION</b>								
<b>Kultur- och naturmiljö, motion, promenad, lek, mötesplats etc</b>	T ex värdefull förhistorisk kulturmiljö, jordbruksmark, gård med kringland			T ex kulturmiljön försvinner eller blir svår att utläsa. Områdeskaraktären förändras.		T ex hålla bebyggelsens höjd nere, behålla vissa delar oexploaterade, undvika bebyggelse i känsliga delar, hålla avstånd till gård	T ex göra arkeologiska utredningar och dokumentation över området när fornlämningar behövs avlägsnas.	
<b>STÖRNINGAR</b>								
<b>CO2-utsläpp, lokalklimat</b>	T ex området är öppet och grönt, har god luftkvalitet			T ex transporter till och från området kommer att öka och därmed utsläpp av koldioxid.		T ex skapa förutsättningar för att begränsa framtida transporter till/från och inom det aktuella expl området	T ex anlägga vägar och tillfarter på ett speciellt sätt.	
<b>Buller</b>	T ex i dag ostört område			T ex ökat transport- /verksamhetsbuller	Ev ej bygga bostäder i utsatta delar	T ex minimera icke störande verksamhet.	T ex anlägga bullervallar och bullerplaner. Anlägga ljuddämpande bebyggelse.	
<b>Kommentar:</b>								
Listan innehåller en del där aktuellt alternativ kryssas för och en del där aktuell status formuleras som text. Längst till höger ges ett sammanfattande omdöme i text, som i nästa steg lyfts in i planhandlingarna och i ett sista steg eventuellt tas med i som exploatörsåtagande i avtal.								
Version 2011-12-20								

*Checklista för ekologisk kompensation i detaljplaneprocessen – illustration*

Förslaget till checklista före ekologisk kompensation, föreslås få följande avgränsning och bedömningsparametrar:

*Huvudrubriker och avgränsning*

I checklistans vänsterkolumn (vertikala axel) anges huvudrubriker för de faktorer vi avser att analysera: NATURVÄRDE, NATURRESURSER, LANDSKAPSBILD, REKREATION och STÖRNINGAR. Under huvudrubrikerna har därefter i förekommande fall angivits en eller flera bedömningsparametrar:

- under NATURVÄRDE - grönstruktur, biotoper och hydrologi,
- under NATURRESURSER – underrubriker saknas,
- under LANDSKAPSBILD – utblickar och rumsliga sammanhang,
- under REKREATION - kultur och naturmiljö, motion, promenad, lek, mötesplats m fl samt
- under STÖRNINGAR - CO<sub>2</sub>-utsläpp, (lokal-)klimat och buller.

Avgränsningen av checklistans huvudrubriker har gjorts utifrån ett antal ekologiska faktorer inom den ekologiska huvudsektorn i kommunens hållbara planering, som arbetsgruppen ansett vara relevanta i sammanhanget. Intryck har tagits av motsvarande checklistor i jämförbara kommuner.

#### *Värdebedömning, påverkan/risk och kompensationsåtgärder*

Även upplägget med bedömningsfaktorerna, påverkan/risk och kompensationsåtgärder har tagits fram med ledning av checklistor i jämförbara kommuner. De åtgärder som föreslås i detaljplanesammanhanget baseras normalt på något stegen minimera eller kompensera, **se illustration på sid 8.**

#### *Summerande kommentarer*

Kolumnen för summerande kommentarer/sammanfattande omdöme längst till höger i checklistan har av arbetsgruppen valts som relevant för Huddinge kommun.

#### *Tillämpning av checklistan*

Med hjälp av checklistan bedöms det aktuella detaljplaneområdets lokala och fysiska funktion/kvalitet. Det är främst de ekologiska och de rekreativa faktorerna som ansetts relevanta att bedöma. Någon avvägning funktionerna emellan görs inte. En förändrad biologisk mångfald kan t ex inte kompenseras med hjälp av ett stärkt stadsrum. Åtgärden ”undvika” hör, som nämnts ovan, mera till den över- siktliga planeringsnivån och kan därför i många fall utelämnas i detaljplanesammahanget.

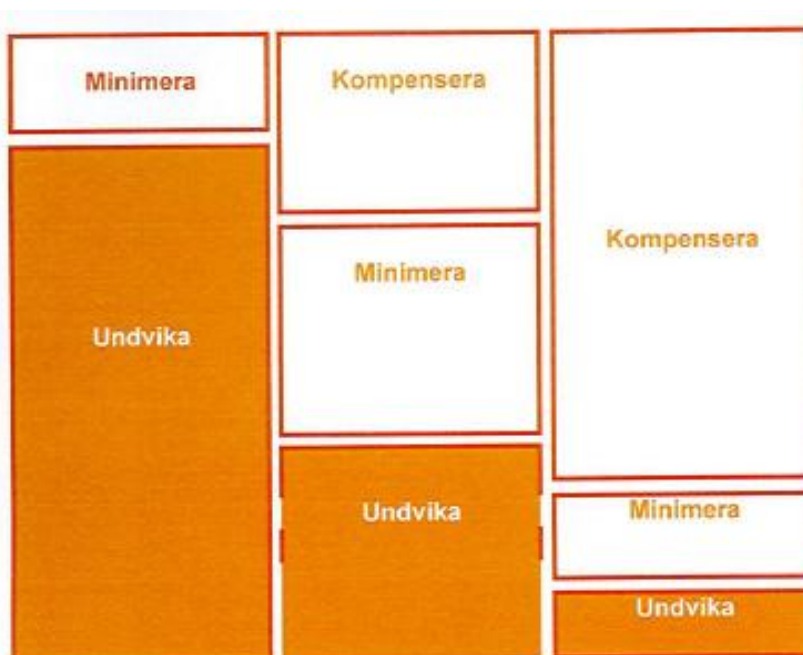
#### • ***Hur checklistan för ekologisk balansering fylls i***

Listan är tänkt att fyllas i enligt följande:

1. Berörda funktioner/kvaliteter bestäms
2. Varje funktion/kvalitet värderas
3. Påverkan/risk beskrivs
4. Åtgärd för att hantera detta tas upp
5. Slutligen ges summerande kommentarer/sammanfattande omdöme för den aktuella funktionen .

Checklistan ovan är att betrakta som ett exempel, som kan utökas eller minskas med de funktioner/kvaliteter som ska balanseras. Vilka funktioner/kvaliteter som berörs i det aktuella projektet samt varje värdering, beskrivning, åtgärd respektive bedömning kan diskuteras fram inom projektgruppen och förslagsvis sammanställas av projektledaren. För att förslag till åtgärd ska kunna tas fram, kan särskilda utredningar behövas.





*Checklistans tre steg undvika-minimera-kompensera.  
Illustration av olika nivåer i den fysiska planeringen.*

ÖP	FÖP/Program/ Projektplan	DETALJPLAN
Lokalisering och lämplighet	Lokalisering och utformning. Grov bedömning av möjlighet att kompensera.	Kompensation utreds och föreslås. Avtal upprättas.

• ***Tillämpning av checklisten – dokumentation i program, detaljplanehandlingar och avtal***

Resultatet av analysen enligt checklisten förankras i projektgruppen för det aktuella detaljplaneprojektet och kommuniceras gentemot exploitörer. Under planprocessens gång skrivs eventuella åtgärder för kompensation in under lämplig rubrik i planhandlingarna för program respektive detaljplan. Exempelvis beskrivs i korthet föreslagna åtgärder för dagvatten under den ordinarie rubriken "Hydrologiska förhållanden" och/eller "Dagvatten". Eventuellt läggs en särskild underrubrik, "checklista för /ekologisk balansering" in under kapitel 2 "Förenlighet med 3-6 kap miljöbalken" i ordinarie planmall. Här anges om åtgärder enligt miljöbalken tillämpats eller inte. Föreslagna kompensationsåtgärder skrivs även in i genomförandebeskrivningen.

Kompensationsåtgärder kan normalt inte åstadkommas genom detaljplanebestämmelser. Om så i vissa fall ändå sker och extra åtgärder krävs utöver planbestämmelserna, föreslås detta i stället regleras som exploitörsåtaganden i ramavtal/exploateringsavtal eller motsvarande. I planbeskrivningen bekräftas

detta förslagsvis under rubriken "Avtal" eller tas upp i avsnitten "Ekonomiska eller tekniska frågor".

- **Genomförandeskedet – avtalsfrågor – ekonomi – uppföljning av åtaganden**

Det finns anledning att förbättra uppföljningen mellan planerings- och genomförandeskedena i plan- och exploateringsprocessen rent generellt. Vilka svaga länkar finns och vilka resurser behövs för ett förstärkt uppföljningsarbete sedan beslut om genomförande fattats?

När det specifikt gäller ekologisk kompensation, förutsätts att man i samband med första mötet/aktiviteten i starten av genomförandefasen kontrollerar vad som dokumenterats om kompensation av ekologiska faktorer i planeringsfasen. Detta innebär att man påminner sig om/läser det som står i planbeskrivningen och kontrollerar vad som tagits upp checklistan och i avtal. Därefter bör den ekologiska kompensationen tillsammans med andra "bevakningsfrågor" finnas med som en stående punkt i dagordningen vid kommande möten och i kontakter med genomförandeorganisationen.

Projektledaren för helheten (ofta på mark- och exploatering) "bär med sig" det ekologiska kompensationstänkandet genom alla projektfaser från start till mål. Ansvaret i olika projektfaser, dvs tidig planeringsfas, planfas och genomförandefas, ligger även hos respektive delprojektledare, som ansvarar för att de ekologiska kompensationsfrågorna överlämnas till nästa delprojektledare.

#### **4 Ekologisk kompensation i översiktlig planering - förslag till metod**

- **Checklista för ekologisk kompensation – bedömningsparametrar**

I fördjupade översiktsplaner (FÖP-ar) och övergripande program (planprogram) är det viktigt att i lokaliseringsbedömningarna överväga eventuellt behov av kompensationsåtgärder och beskriva detta i ett konsekvensavsnitt alternativt i miljökonsekvensbeskrivningen till i fördjupade översiktsplaner. Det är viktigt att formulera vilka funktioner med tillhörande värden som olika områden bör ha för att sedan lättare kunna återkoppla detta till detaljplanarbetet. För att undelätta genomförandet av kompensationsåtgärder i detaljplaneskedet, kan man även analysera alternativa detaljplanegränser för att kunna göra en preliminär bedömning av vilka åtgärder som kan knytas till respektive detaljplan och därmed få en rimlig kompensation i förhållande till exploateringen.

Rent praktiskt handlar det här om att välja ut några av bedömningsparametrarna i checklistan för detaljplaner som är relevanta i den översiktliga planeringen och ev lägga till nya.

- **Tillämpning av checklistan för ekologisk kompensation – dokumentation i program och ramavtal**

Resultatet av den ekologiska kompensationen förankras i projektgruppen för det aktuella översiktsplane-/programprojektet och kommuniceras gentemot

exploatörer i ramavtalssammanhanget. Under översiktsplane-/programprocessens gång skrivs eventuella åtgärder för övergripande kompensation in under lämplig rubrik i översiktsplane-/programhandlingarna (konsekvensavsnitt). Exempelvis beskrivs i korthet föreslagna åtgärder för dagvatten under den ordinarie rubriken ”Hydrologiska förhållanden” och/eller ”Dagvatten”.

## 5 Implementering av den nya ekologiska kompensationsmetoden - övrigt

### • *Organisation och resurser, kontroll och bygglov*

Implementeringen av den nya ekologiska kompensationen innebär i praktiken endast att bevakningen av de ekologiska faktorerna i den fysiska planeringen sker mera systematiskt och enligt upprättat förslag till checklista som ett nytt arbetsredskap i sammanhanget. Förändringen bedöms kunna ske utan förändringar i organisation eller resurser.

I de fall markägaren är enskild, regleras kompensationsåtgärder enligt t ex de ram- och exploateringsavtal som upprättas i samband med detaljplanarbetet. Avtalen följs upp av kommunen och därmed kontrolleras också att kompensationsåtgärderna har genomförts.

## 6 Ekonomiska och juridiska konsekvenser - avtal

En höjd ambitionsnivå genom arbetet med ekologiska kompensationsåtgärder innebär samtidigt en tillkommande kostnad för exploatörer eller kommunen. Det finns även juridiska begränsningar i vilka krav som kan ställas på privata exploatörer när det gäller kompensationsåtgärder.

Kommunen skriver normalt civilrättsliga genomförandeavtal med exploatörerna i samband med att detaljplaner upprättas. De vanligaste avtalsformerna är planavtal, markanvisningsavtal/ramavtal och exploateringsavtal.

*Planavtal* skrivs med exploatörer innan detaljplanarbetet påbörjas. I planavtalet kommer parterna överens om planens syfte, tidplan och kostnadsfördelning för framtagande av planen samt eventuella övriga förutsättningar för planarbetet.

*Markanvisningsavtal/ramavtal* upprättas med exploatörer i de fall kommunen äger marken. Denna avtalsform är ett ”preliminärt markköpsavtal” som gör det möjligt för exploatörer att arbeta med ett visst planområde.

*Exploateringsavtal* upprättas med exploatörer när kommunen äger marken. Exploateringsavtal träffas även i sådana fall, där kommunen inte är markägare, men har andra ekonomiska transaktioner med exploatörer med anledning av planens genomförande, t ex gatukostnadsersättningar. Som nämnts under ”Tillämpning av checklistan ...”, sid 10, bör föreslagna kompensationsåtgärder skrivas in även i detaljplanens genomförandebeskrivning. Genomförandebeskrivningen ligger sedan som grund för formuleringen av åtaganden i exploateringsavtalet.