

**KARLSTADS KOMMUN****TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN**


Tjänsteskrivelse 2012-01-25

Thord Tärnbrant, 054 5406790

thord.tarnbrant@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden

2012-02-22

Ärende**Yttrande över motion - biologisk mångfald - villkora exploatörers markanvändning**

Dnr TFN-2012-2272 Dpl 25

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Föreslå kommunstyrelsen uppdra till teknik- och fastighetsnämnden att utvärdera genomförandet av hållbarhetsprogrammet och åtgärder för bevarande och utveckling av naturmiljön i Grundvikenprojektets etapp 1 (Katrineberg)
2. Med utgångspunkt i ovanstående utvärdering lämna förslag till åtgärder inom exploateringsprojekt för att bättre tillvarata och/eller utveckla biologisk mångfald inom kommunen.

Sammanfattning av ärendet

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Håkan Svenneling (V) och Lena Grip (V) att kommunen skall villkora exploatörernas markanvändning för att förbättra möjligheterna för biologisk mångfald i Karlstads kommun. Kommunfullmäktige beslutade 2011-11-17, § 20 att översända motionen till teknik- och fastighetsnämnden och kommunstyrelsen för beredning. I många projekt finns dåliga förutsättningar att ställa krav på exploatörer att ta ytterligare hänsyn till biologisk mångfald än vad som redan framgår av nuvarande regelverk. I exploateringsprojekt där kommunen äger marken och som är belägna i attraktiva lägen bör kommunen kunna ställa ytterligare krav på hänsyn till naturmiljön på exploatörer och också själv ta ett större ansvar för att bevara och utveckla utvalda naturområden inom ramen för den totala projektekonomi. Som underlag för detta arbete bör utvärdering göras av arbetet som pågår i Grundvikenprojektet där natur- och miljöfrågor drivits längre än i de flesta övriga projekt.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 25 januari 2012.
Kommunfullmäktige protokoll den 17 november 2011, § 20,
Håkan Svennelings (V) och Lena Grips (V) motion den 17 november 2011.

Ärende

Hänsynstagande till den biologiska mångfalden i samband med exploateringsprojekt sker i flera olika steg. I den översiktliga planeringen (ÖP, FÖP och program) sker en avvägning mellan olika intressen, vilket oftast medför att områden med hög biologisk mångfald undviks vid kommande exploatering. Sådana områden kan långsiktigt bevaras genom olika typer av skydd och den biologiska mångfalden utvecklas genom anpassade åtgärder. All detaljplaneläggning av jungfrulig mark föregås av en detaljerad naturinventering. De delar av exploateringsområden som har naturvärden undviks i regel och blir i planen avsatt som natur- eller parkområde och dess kvalitéer kan på kommunens eller exploatörens bekostnad utvecklas genom ökad tillgänglighet eller åtgärder för att öka den biologiska mångfalden genom exempelvis skötsel eller restaurering. Om man inom ramen för ett exploateringsprojekt ändå måste ta i anspråk områden med hög biologisk mångfald och det inte är möjligt eller tillräckligt att utveckla andra områden inom exploateringsprojektet kan man kräva att exploatören kompenserar för förlusten av biologisk mångfald genom att säkerställa, utveckla eller nyskapa förutsättningar för biologisk mångfald utanför exploateringsområdet.

Teknik och fastighetsförvaltningens samverkan med exploatörer i samband med utveckling av mark för olika ändamål sker på olika sätt beroende på främst markägoförhållanden i det aktuella området. I de fall marken som utvecklas är privat ägd blir inte teknik- och fastighetsförvaltningen engagerad i något avtalsförhållande med exploatören, i dessa fall blir detaljplanen kommunens viktigaste instrument för att ta hänsyn till biologisk mångfald. I de fall där åtgärder behövs i allmän plats där kommunen är huvudman är utgångspunkten att nödvändiga åtgärder ska bekostas av exploatören, detta regleras i ett exploateringsavtal. I de fall kommunen anvisar mark för exploatering regleras olika parter ansvar och villkoren för exploatering i ett markanvisnings- eller exploateringsavtal.

Det finns inget lagrum som reglerar vad kommunen kan ålägga en exploatör att utföra genom villkor i avtalen med undantag för att upphandlingsregler styr åtgärder på allmän plats. Plan- och bygglagen har icke tvingande paragrafer som rör kommunens möjligheter att ta ut ersättning för kostnader för gata- och va-anläggning.

Det pågår en nationell diskussion om vilka krav som kommuner kan ålägga en exploatör som förvärvar mark av kommunen. Önskemål finns från flera håll att området ska regleras för att kunna få en likriktning och större rättvisa mellan kommuner och exploatörer. En utredning har tillsatts av regeringen för att utarbeta förslag till gatukostnads och exploatörsbestämmelser bl a med fokus på skäligheten i kostnadsfördelning, Kommittédirektiv 2011:104.

I samband med att kommunen säljer mark ställs idag krav på utbyggnad av gator, park och va i förekommande fall, det varierar dock beroende på projektets art och omfattning, grundprincipen är att kommunens exploatering ska gå runt ekonomiskt i varje enskilt fall. Utöver detta ställer kommunen krav på energihushållning i byggnader, kraven är högre än de nationella kraven enligt BBR (Boverkets Byggregler). När det gäller frågor om miljö och natur i exploateringsprojekten så har det främst landat på kommunens ansvar att inom ramen för projektet arbeta med dessa frågor.

I exempelvis Grundvikenprojektet har kommunen för avsikt att ställa högre krav än normalt avseende natur- och miljöfrågor. Detta görs då i nära samverkan med exploatörer och regleras genom avtal i tidigt skede samt med stöd av ett gemensamt utarbetat hållbarhetsprogram. Programmet tar framförallt sikte på miljöfrågor i byggnation och inom tomtmark. Programmet är nu under framtagande och ska vara klart senast då detaljplanen för den första etappen (Katrineberg) antas. När det gäller de intressanta biotoper som finns inom Grundviken har kommunen gjort ett omfattande arbete med att inventera och säkerställa att dessa bevaras och utvecklas i nära samverkan med bebyggelseutvecklingen. Det pågår även en diskussion om hur den biologiska mångfalden ska kunna stärkas inom tomtmark trots exploatering, exempelvis genom att skapa små biotoper och ordna med holkar och bon.

Nackdelen med att ställa krav mot exploatörer i större utsträckning än gällande regelverk föreskriver är att de ofta hamnar på kollisionkurs med andra önskemål som kommunen har på resultatet av exploateringar. De krav som ställs leder oftast till högre kostnader vilket ytterst bidrar till högre boendekostnader samt att exploatörer ofta inte finner ekonomi i att producera hyresrättslägenheter vilka som upplåtelseform i dagsläget är underrepresenterade i nybyggnation. Som en följd av detta finns det större möjligheter att ställa krav utöver det normala i attraktiva lägen än i mindre attraktiva. I mindre attraktiva lägen är avvägningen svårare och kommunens önskemål om att få till stånd en utveckling av bebyggelsen måste vägas mot att ställa krav vilka ökar kostnaden och riskerar att omintetgöra exploateringsplaner.

Som en följd av ovanstående resonemang anser teknik- och fastighetsförvaltningen att ytterligare krav på exploatörer inte bör ställas generellt. Krav bör endast ställas i de fall då kommunen äger marken i sin helhet och säljer den till exploatörer. Åtgärders koppling till den aktuella tomtmarken bör vara tydlig. Vidare bör endast särskilt utvalda projekt i attraktiva lägen där exploatörer deltar i tidigt skede väljas för att i dessa driva utvecklingen ytterligare framåt och för att på sikt verka normerande även på övriga projekt. Kraven på ytterligare åtgärder hos exploatörer bör ske i samverkan med åtgärder som görs på allmän plats av kommunen. Kommunen bör i första hand inom ramen för projektet ta ansvar för bevarande och utvecklingen av naturmiljön i och i anslutning till området, detta kommer då ingå i den totala projektekonomi vilket leder till att kostnaden för eventuella åtgärder räknas in i det slutgiltiga pris som sätts på byggrätter vid försäljning. Dessutom

föreslår förvaltningen att Grundvikenprojektets hållbarhetsprogram och åtgärder för naturmiljön inom området utvärderas under genomförandet för att ligga till underlag för hur krav ska kunna ställas i framtida projekt.



Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant
enhetschef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen

Margareta Nilsson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen


KARLSTADS KOMMUN
KOMMUNFULLMÄKTIGE

Protokoll 2011-11-17

KARLSTADS KOMMUN Teknik- och fastighetsnämnden	
2011 -11- 25	
Dnr TFN. 2011-2272	Dpl 25
Thord Törnstrand	

§ 20
Motion – Biologisk mångfald – villkora exploatörers markanvändning

 Dnr KS-2011-~~372~~ Dpl ~~X~~
 702 25

Sammanfattning

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Håkan Svenneling (V) och Lena Grip (V) att kommunen ska villkora exploatörers markanvändning för att förbättra möjligheterna för biologisk mångfald i Karlstads kommun.

Beslutsunderlag

Håkan Svennelings (V) och Lena Grips (V) motion den 17 november 2011.

Kommunfullmäktiges beslut

Motionen översänds teknik- och fastighetsnämnden och kommunstyrelsen för beredning.

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen
 Teknik- och fastighetsnämnden
 Håkan Svenneling
 Lena Grip



Vänsterpartiet

KARLSTADS KOMMUN Kommunstyrelsen	
2011 -11- 17	
Dnr. KS-2011-702	Dpl. 25
Handläggare:	

2011-11-17

Till

Karlstads kommun
kommunfullmäktige

KARLSTADS KOMMUN Teknik- och fastighetsnämnden	
2011 -11- 25	
Dnr TFN. 2011-2272	Dpl. 25
Thorvald Tambräud	

Motion från Vänsterpartiet om biologisk mångfald; villkora exploatörers markanvändning

En av de största globala miljöutmaningarna idag är den snabba förlusten av arter, naturtyper och även hela ekosystem, dvs. förlust av biologisk mångfald. Bevarande av biologisk mångfald kräver att man arbetar aktivt inom stora delar av samhället dels för att minska det utrymme som våra mänskliga aktiviteter tar i anspråk, dels för att planera de aktiviteter som vi anser vara nödvändiga på ett sådant sätt att vi minimerar påverkan på den biologiska mångfalden. I dag är vårt landskap överutnyttjat och vi har brist på lämpligt habitat. Detta medför stora svårigheter för arters bevarande och spridning. Inom kommunen kan vi ha ett stort inflytande på biologisk mångfald framförallt genom att vara smarta i hur vi planerar vår markanvändning.

Det känns oerhört positivt att Karlstad kommun arbetar mycket aktivt med biologisk mångfald. Vänsterpartiet tror att fler parter kan – och vill – vara med och bidra i denna viktiga fråga. Vi föreslår att kommunen villkorar entreprenörers användande av kommunens mark på utvalda områden, så att exempelvis skötsel och/eller restaurering ska göras av exploatören på de platser där de vill exploatera. Detta på marker som annars inte anses ha något högt naturvärde, men som genom denna skötsel/restaurering skulle kunna få en ekologisk funktion i landskapet. På så sätt kanske man kan öka naturvärdet på utvalda markområden samtidigt som exploatören får tillgång till mark för sina ändamål.

Vi i Vänsterpartiet föreslår att kommunen villkorar exploatörers markanvändning i vissa fall för att utöka den biologiska mångfalden i Karlstad kommun

Vi föreslår att

- Teknik- och fastighetsnämnden utreder möjligheten att exploatörer restaurera mark i samband med exploateringsprojekt för att på så sätt förbättra möjligheterna för biologisk mångfald i Karlstad kommun.

Håkan Svenneling

Lena Grip

Vänsterpartiet