



Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Inför GYF för fler grönytor i Huddinge - motion väckt av Nujin Alacabek (V), Niklas Bougt (V), Britt Björneke (V), Olov Hamilton (V) och Sonia Benavente (V) - svar på intern remiss

Förslag till beslut

Bygglövs- och tillsynsnämnden beslutar att anta tjänsteutlåtande daterat 23 augusti 2021 som sitt svar till kommunstyrelsen på remiss av motionen ”Inför GYF för fler grönytor i Huddinge.”

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått en remiss av en motion om att införa grönytefaktor, GYF, för fler grönytor i Huddinge. Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som används för att garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Motionärerna föreslår att kommunen inför en grönytefaktor på 0,6 vid nybyggnation i kvartersmark och att detta ska inkluderas i samtliga markanvisningsavtal. Vidare föreslås att slutgranskning av GYF sker parallellt med bygglov samt att uppföljning av GYF sker årligen i samband med miljöbokslutet.

Det finns flera sätt att hantera grönytefaktor i planskedet. Enligt kontakt med tjänstemän inom Stockholms stad och Sundbybergs stad upplevs GYF som ett välfungerande verktyg för att reglera andelen grönyta vid nybyggnation. Av motionen och Stockholms stads arbete framgår att en värdering av uppfyllande av GYF sker i samband med bygglov, inte i själva bygglovsprövningen. Att inte uppfylla avtalad GYF kan dock inte ligga till grund för att avslå en bygglovsansökan. Utvärderingen kan inte genomföras av samma myndighet som utför bygglovsprövningen. Sett till miljö- och bygglovsförvaltningens tolkning av motionen påverkas bygglovs- och tillsynsnämnden i mycket liten grad genom bygglovsavdelningen.

Inför eventuellt beslut om grönytefaktor ska införas som planeringsverktyg bör behovsanalys och utvärderingsarbete göras för att hitta rätt modell för Huddinge.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått motionen ”Inför GYF (grönytefaktor) för fler grönytor i Huddinge” på intern remiss. Motionen är

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglovsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



väckt av Nujin Alacabek (V), Niklas Bougt (V), Britt Björneke (V), Olov Hamilton (V) och Sonia Benavente (V).

Med hänvisning till klimatförändringarna anser motionärerna att Huddinge kommun på så många områden som möjligt bör genomföra en grön omställning. I denna omställning vill motionärerna säkerställa att det vid kommunens planering av nybyggnationer beaktas att grönytor bidrar med positiva aspekter som rening av luft och dagvatten.

Med ovanstående motivering föreslår motionärerna följande:

1. Kommunfullmäktige beslutar att införa GYF som verktyg för att öka grönytefaktorn vid nybyggnation.
2. Kommunfullmäktige beslutar att GYF vid nybyggnation i kvartersmark i Huddinge kommun ska vara minst 0,6.
3. Kommunfullmäktige beslutar att Huddinge kommun ska ställa krav på detta i alla markanvisningsavtal.
4. Kommunfullmäktige beslutar att slutgranskning av GYF sker parallellt med bygglov.
5. Kommunfullmäktige beslutar att uppföljning av GYF sker årligen i samband med miljöbokslutet.

Fakta om GYF

Grönytefaktor är ett planeringsinstrument som används för att garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Enligt Stockholms stad skapar grönytefaktorn ekosystemtjänster genom att koppla samman grönska och dagvatten som bidrar till hälsa och välbefinnande och tillför sociala värden i kvarter och på bostadsgårdar, gynnar biologisk mångfald, samt dämpar effekten av negativa klimatförändringar och buller. Kvartersmark med grönytefaktor bidrar med ytterligare ekosystemtjänster; blommor gynnar pollinering, grönskan binder koldioxid och renar luften från partiklar och stoft, löv bidrar till jordmånsbildning, växtbäddar och växtlighet bidrar till vattnets och näringsämnenas kretslopp, beskriver Stockholms stad.

Skalan för grönytefaktor går från 0 till 1. Faktorn 1,0 används vid låg exploatering och 0,4 där en mycket stor del av kvarteret är bebyggt.

Erfarenheter i andra kommuner

Grönytefaktor introducerades i Sverige när Malmö stad i samband med bomässan Bo01 upprättade omfattande kvalitetsprogram med bland annat krav på grönytefaktor på minst 0,5. Metoden används numera av ett flertal kommuner bland andra: Göteborg, Stockholm Nacka, Järfälla, Sundbyberg och Täby.

Stockholms stad har utformat regler för GYF på kvartersmark vid nybyggnation. Kravet på GYF är utformat så att olika typer av byggnation och områden bedöms på olika sätt utifrån sina förutsättningar och utifrån i vilket skede av detaljplanen som kravet på GYF har lyfts. Generellt råder dock att ett krav på GYF ska vara förutsättningen för markanvisning, vidare ligger GYF 0,6 som ett riktmärke för



planering. Bland annat har metoden använts vid byggnationen av Norra Djurgårdsstaden 2015 i Stockholm där en GYF på 0,6 användes.

För att utreda andra kommuners erfarenheter har kontakt med Sundbybergs stad och Stockholms stad tagits. Sundbybergs stad använder samma uträkningsmodell för GYF som Stockholm med skillnaden att en och samma grönytefaktor gäller för hela kommunen medan Stockholms stad beslutar om faktor beroende på typ av område.

Enligt kontakt med landskapsarkitekt i Sundbybergs stad upplevs grönytefaktor i Sundbyberg som ett bra verktyg för såväl byggherrar och arkitekter som tjänstemän. Verktöget gör det möjligt att reglera andelen grönyta vid nybyggnation för att alltid ha ett tydligt mått och regelverk att förhålla sig till. Vid färdigställande av nya bostäder blir det också tydligt huruvida man uppfyllt kriterierna eller inte.

Stockholms stads erfarenheter sträcker sig flera år tillbaka. Efter utvärdering av tidigare GYF-material har ett uppdaterat och förenklat dokument tagits fram (länk till [GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2021](#)). Där kan byggherren se vad staden kräver och hur processen går till. Byggherren tar enligt anvisningarna fram ett GYF-underlag, vilket granskas av staden. Både stadens landskapsarkitekter och bygglovshandläggare granskar byggherrens underlag (se Stockholms GYF-dokumentet s. 15, steg 6) och ansvarig för helheten är projektledare för planen. Enligt kontaktad landskapsarkitekt fungerar GYF bra om det gäller kommunal mark. Vidare upplevs grönytefaktor som ett bra sätt att minimera hårdgjorda ytor genom att få in gröna ytor och på så vis gynna ekologisk mångfald, rena dagvatten och minska klimatpåverkan.

Förvaltningens synpunkter

Miljö- och bygglovsförvaltningen bedömer att arbetet med grönytefaktor avser främst plan- och genomförandeskede.

Vad avser planskedet kan grönytefaktor hanteras på olika sätt. Ett sätt är en grönytefaktor som omvandlas till detaljplanebestämmelser som sedan kan prövas i en ansökan om bygglov. Detta innebär att GYF hanteras tämligen oflexibelt då planbestämmelser måste vara tydliga för att uppfylla sitt syfte. Beslutad GYF kan då bara uppfyllas på det sätt som reglerats i detaljplanen vid en bygglovsprövning. Ett poängsystem som Stockholms stad tillämpar gör sig dock inte möjligt att tillämpa som planbestämmelse enligt denna typ av GYF. Förvaltningen tolkar inte innehållet i motionen som att det är ett sådant förfarande som avses.

Ett annat sätt att hantera GYF i ett planskede är krav vid markanvisning eller tillsammans med fastighetsägare och byggherrar vid framtagande av detaljplanen. I avtal kan då regleras att en viss GYF ska uppfyllas. Att den uppfylls stäms sedan av vid genomförande. Av motionen och Stockholms stads arbete framgår att en värdering av uppfyllande sker i samband med bygglov, inte i själva bygglovsprövningen. Utvärderingen kan inte genomföras av samma myndighet som utför bygglovsprövningen men väl samtidigt av till exempel mark- och



exploateringssektionen. Att inte uppfylla avtalad GYF kan dock inte ligga till grund för att avslå en bygglovsansökan.

Enligt Stockholms stad underlättar det om GYF-kraven ställs på kommunal mark.

Ekosystem är komplexa och kunskaperna kring nyttan av grönytor och öppna vattendrag är inte alltid lika hög hos byggaktörerna som exempelvis kunskapen kring de gråa ytorna. Då kan en beräkningsmodell som GYF vara mycket bra, framförallt för att stärka dialogen mellan kommunen och byggaktören om den blå-gröna infrastrukturen på platsen. Dialogen kan också ge en bättre samsyn kring hur den planerade byggnationen påverkar samspelet och utvecklingen av ekosystemtjänster.

Sett till miljö- och bygglovsförvaltningens tolkning av förslaget påverkas bygglovs- och tillsynsnämnden endast i mycket liten grad genom bygglovsavdelningen.

Inför eventuellt beslut om grönytefaktor ska införas som planeringsverktyg bör behovsanalys och utvärderingsarbete göras för att hitta rätt modell för Huddinge.

Hållbarhetsaspekter och barnkonventionen

Förvaltningen bedömer att förslaget har en positiv påverkan på hållbarhet och miljö och klimat.

Även ur ett barnperspektiv anses förslaget vara positivt, då det i förlängningen kan bidra till en bättre miljö för barn.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslag till beslut beräknas inte medföra några ekonomiska eller juridiska konsekvenser för bygglovs- och tillsynsnämnden.

Om kommunstyrelsen beslutar att anta motionen kommer det sannolikt att medföra vissa mindre kostnader i arbetstid i samband med införandet av verktyget på bygglovsavdelningen.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1. Inför GYF för fler grönytor i Huddinge - motion
- Bilaga 2. Remissmissiv

Länk till [GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2021](#)

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen