

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



DiSA projektet

Mikael Westberg, bygglovsarkitekt
Erik Lind, kartingenjör

Erik Lind gick igenom Region Gotlands arbete med att digitalisera detaljplaner och att gränsförbättra fastigheter i samband med detta. Deras rekord på hur fel en fastighetsgräns kunde ligga var 47 meter.

Vi fick lyssna på tillvägagångssätt och fördelar med att göra en gränsprojektering i den skala som Region Gotland gjort i samband med digitaliseringen. Resultatet blir att en digital tjänst kommer att släppas där invånare själva kan gå in och söka på deras fastigheter och på ett enkelt sätt hitta vilka bestämmelser som gäller på sin fastighet. Denna typen av projekt är något som alla kommuner borde se över då man räknar med stor avlastning och tidsvinster för hela samhällsbyggnadskontoret.

Mikael Westberg fortsatte och pratade om hur man digitaliserat en detaljplan från start till slut. Gotland arbetar med en fantastisk tjänst för detta projekt. Mikael gick även igenom några praktiska problemställningar som kan uppstå. En sak som var intressant med deras arbete var att utöver kända planbestämmelser så la dom även in ytterligare bestämmelser och beslut som man ska ta hänsyn till, t.ex. Byggnadsstadgans 39 paragraf.

Vi fick tips på vilka verktyg/program som används för att ta fram och tolka planer och bestämmelser. Det gavs även några exempel på tolkningar av detaljplaner.

Slutligen fick vi en kom-ihåg-lista på hur de arbetat med frågorna kring digitaliseringsprojektet.



Paneldebatt

Johan Larsson, förbundsjurist SKL
Sven Boberg, chefsjurist Göteborg SBK
Rickard Börnin, jurist Stockholm SBK
Carl-Magnus Oredsson, verksjurist Boverket
Christian Hegardt, stadsarkitekt Region Gotland

Panelen började med att prata kring samspelet mellan PBL och annan lagstiftning. Fram till innan plan- och bygglagen så var bygglovet alltid sista beslutet från samhällets sida innan man fick påbörja sina byggnationer. Det diskuterades svårigheter men även en del bra förslag på lösningar.

Nästa fråga handlade om arkitektur och gestaltning. PBL vill ge mer utrymme för att kunna göra kvalificerade arkitekturbedömningar. Frågan bör följas med i hela processen från framtagandet av detaljplan hela vägen ner till bygglov. Sedan är det märkligt att staten har en sån hög ambition för arkitekturpolitik men att det å andra sidan inte är förankrat i lagstiftningen på ett bra sätt. Boverket tittar just nu på hur planer kan skrivas värdeskapande utan att gå in i exakt detalj på utformning. Några rättsfall på området diskuterades.

Nullitet och frågan om usla planbestämmelser diskuterades. Boverket konstaterade att det kan finnas bestämmelser som är så pass dåliga att nullitet kan existera, men att det även finns domar som visar på att det kan finnas tveksamma bestämmelser men som ändå upprätthålls. På grund av att bestämmelser är juridiskt bindande. Nullitet handlar i de flesta fall eller i så gott som samtliga fall om beslut där staten utövar myndighetsutövning över en enskild. Eftersom ett beslut om detaljplan innebär beslut över flera enskilda, så är det en komplicerad fråga i PBL-sammanhang.

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



Paneldebatt forts.

Förslag finns på att utöka attefallshuset från 25 kvm till 30 kvm. Lagrådet har granskat förslaget, och inte haft någon erinran. Det intressanta som inte så många har lyft, är att förslaget om utökning gäller enbart attefallshuset som komplementbostadshus och inte som komplementbyggnad. Christian Hegardt hade ett intressant diskussionsinlägg i att det finns en mycket stark ambivalens i vad man vill från statens håll. Å ena sidan antar man en ny arkitekturpolitik vars främsta syfte är att styra den bebyggda miljön bättre. Å andra sidan fortsätter regeluppluckringen och den ökade frihetsgraden. En form av falsk marknadsföring. Rickard tar upp att dom har ständiga diskussioner på hur de skulle kunna reglera detaljplaner eller förstärka lovplikten för att ta höjd för både de nya attefallsreglerna och de "nya nya" attefallsreglerna.

Johan ställde frågan till panelen när man kan anse att det finns ett en- och tvåbostadshus? För ett attefallshus får ju bara placeras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Carl-Magnus: "-Man får flytta in i sitt bostadshus när man har ett slutbesked. Juridiskt så är byggnaden inte en bostad innan man fått ta den i bruk. Att någon vill bygga ett attefallshus samtidigt som sitt bostadshus går inte att göra som lagstiftningen är utformad idag. Johan: "-Kan man inte vara lite sjsyst då?". Carl-Magnus: "-Boverket måste givetvis förhålla sig till de lagar och förordningar som gäller".

Att preskriptionstiden för ett en- och tvåbostadshus eller fritidshus har gått ut innebär inte att det olovliga är legaliserat. Och därför gäller inte attefall här heller!

Vad menas med liten tillbyggnad och mindre komplementbyggnad utanför ett detaljplanerat område? Det är många kommuner som fokuserar på absoluta tal mer än att tänka på att byggprojektet ska vara underordnad det redan befintliga. Panelen kom även in på att man ska vara försiktig med kommunala riktlinjer och policys och att de inte får ersätta lagstöd och praxis.

Johan hade en interaktiv frågestund till deltagarna genom frågesportspelet Kahoot! innan vi gick vidare till tidsfrister för handläggningstid. Sven tycker att det finns en otydlighet i lagtext om i vilka fall man får förlänga handläggningstiden. Att det finns utrymme för att utmana om det t.ex. ska upp för beslut i byggnadsnämnden eller på grund av att man inhämtar remissvar även från andra avdelningar. Boverket bedömer dock, precis som Josefin gick igenom, att det ursprungliga tolkningen gäller i väntan på ett förändrat rättsläge. Tidsfristerna överskrids mest på grund av komplexitet i de administrativa processerna som t.ex. tid för höra grannar, expediering, nämnd, justering av protokoll etc. Rickard flikade in att de nya reglerna bidrar till svårigheter med att kunna bedriva en rimlig utredning av respektive ärende, "skit in, skit ut". På vilket sätt gynnar det samhällsbyggnad?

Strandskyddet fick utrymme i slutet av paneldebatten, och handlade främst om att det planeras en total ombearbetning av reglerna och vad detta innebär. Det fanns en samstämmighet i panelen om att reglerna måste både förtydligas och stå i proportion till att kunna bidra till en snabbare bebyggelseutveckling vid tätortsnära vattendrag.

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



Byggnadsnämndens tillsyn - attityd, strategi och målsättning

Johan Ledstedt, utbildare på YrkesAkademin

Johan inledde med ett intressant öppningsanförande och ställer sig frågan varför vi egentligen behöver tillsyn? I vissa kommuner kanske det är bättre och enklare att inte söka bygglov för att slippa riskera avslag istället.

Vi fick information om de grundläggande kraven på byggnadsnämndernas tillsyn för de av oss som kanske inte har fördjupade kunskaper inom ämnet. En sak kan vi nog enas om, och det är att den juridiska person som är föremål för tillsyn är oftast inte jätteglad. En sak som underlättar i mötet mellan byggnadsnämnden och den skyldige till överträdelsen, är att det finns en samsyn genom hela organisationen. Från kollegor, chefer till politiker, så måste det finnas en förståelse för varför vi måste bedriva en aktiv tillsyn och uppfylla dom lagkrav som samhället ställer på oss.

"Vi är demokratins hjältar som försvarar rätten att bygga och att bebyggelsemiljön är säker att använda". Vi ska inte vräka barnfamiljer från deras boende, vi ska ju se till att skydda dom från att fara illa. Glöm inte bort att vi gör ett jätteviktigt arbete.

Vem lägger man då över tillsynen på? Jo, kanske någon som inte har arbetat så länge. Egentligen borde den som är mest kunnig på PBL vara den som också arbetar mest med tillsynsområdena. Det är även viktigt att kommunerna tar initiativ till att samarbeta med yrkeshögskolorna för kompetensutbyte.

Nyckeln i tillsynsärenden är kommunikation och information. I de flesta fall är missnöje grund för att man inte förstår. Sen måste vi också tänka att målet med tillsyn är att det inte ska behövas någon tillsyn. Vi måste ta oss tid att arbeta proaktivt och informera fastighetsägare vad som gäller. Det kanske är värt att ibland använda resurser till att försöka minska mängden tillsynsärenden istället för att bara titta på högen som hela tiden växer.

Vi fick tips på strategier för att arbeta med tillsynsarbetet. Kartlägg-planera-genomför. Byggnadsnämndens tillsyn är väldigt omfattande. Vi pratar ofta om svartbyggen och ovårdade tomter. Men det handlar om så mycket mer. Eftersatt underhåll, OVK, hissar, enkelt avhjälpna hinder osv. Det blir en hel del tid som man får ta upp i behovsbedömningen och i sin tillsynsplan.

Hur ska vi då prioritera? Vilka områden handlar om människors säkerhet och hälsa? OVK handlar ju om hälsa och boendemiljö...hissar är ju direkt farliga om de inte skulle fungera...eftersatt underhåll, en byggnad kan ju rasa....ovårdade tomter handlar ju främst om vegetation som stör?

En tillsynsplan ska ju utformas så att den verkligen går att arbeta efter, inte bara en pappersprodukt.

Johan lämnade oss med ett ordspråk för tillsyn: "I teorin så är det ingen skillnad mellan teori och praktik, men det är det i praktiken". Aktiv tillsyn ger ringar på vattnet, om vi inte är ute på fältet så spelar det ingen roll för en fastighetsägare att sköta sig!

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



Politikerna har åsikterna - och du har kunskapen. Eller?

Daniel Nordman Krell, kommunsekreterare Östersunds kommun

Kärnfrågan som Daniel tog upp var varför finns det egentligen politiker och tjänstemän? Politiker vill saker men tjänstemännen är ju de som ska ha sakkunskaperna. De allra flesta politiker är ju inte politiker på heltid, hur ska dom kunna förväntas vara pålästa på allting hela tiden?

Jag tror att det är första gången jag hört någon jämföra en tjänsteman med en gårdstomte, men efter lite övertygelse så kändes det ganska rimligt. Vi är den yrkesgrupp som ska jobba där i bakgrunden och komma fram lite då och då och se till så att allting fungerar.

Något vi särskilt måste beakta är att om politiker tar beslut eller upprättar riktlinjer i strid mot gällande lagstiftning eller andra beslut som politiker på riksnivå har fattat. Då har vi laglig rätt att vägra utföra det olagliga beslut som har fattats. Då ska vi inte verkställa beslutet.

Daniel lyfte fram att Östersund är nog den enda kommunen i Sverige som enbart använder sig av digitala medborgarförslag.

Vi fick med oss en hel del matnyttigt att ta med oss hem.



Innovativa lösningar för den moderna nämndssekreterarens roll

Daniel Nordman Krell, kommunsekreterare Östersunds kommun

Stora fördelar finns i att arbeta gemensamt med digitalisering. Det borde finnas en kompetensdatabas med mallar, riktlinjer etc.

Daniel konstaterade att göra mycket men dåligt utfört är betydligt sämre än att göra lite men noggrant i alla led.

Det togs upp fördelar respektive nackdelar med en centralisering av nämndssekreterartjänsterna och mycket annat!

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



Rätt och riktig bygglövsadministration

Katja Hedberg, Advokaterna Gustafsson
Arnbom & Hedberg

Katja går igenom vikten av att höra grannar, skicka heller till för många än för få. Dokumentera i akterna vem som vi har skickat till och ha som regel minst 14 dagar som kortast tid för grannar att inkomma med sina synpunkter. Tänk även på ärendets komplexitet när vi sätter sista svarsdag. Grannar måste inte komma med svarsyttrande. Vi måste vara säkra på att alla får information som skall ha den, att vi inte missar tex hyresgäster. Det räcker inte att bara att styrelsen blir underrättad. Om vi inte utreder ut vem som ska underrättas så öppnar det upp för överklagande och utdragna processer.

Katja tar fram några ärenden som har varit uppe i MÖD och diskussionerna i rummet var många både när vi diskuterade grannehörande, expediering och delgivning. Rummet var fullt och jag hörde att de var flera som sa att - det här skulle flera ha lyssnat på!



Politikerträff - nämndens rättsliga mandat, arbetsuppgifter etc.

Rickard Börnin, jurist Stockholms
stadsbyggnadskontor

Rickard gjorde en genomgång av "juridisk rättvisa" till skillnad mot "moralisk rättvisa". Det framkom även en skarp kritik mot de nya reglerna om avgiftsreducering.

Rickard belyste byggnadsnämndens roll då det gäller myndighetsutövning samt byggnadsnämndens uppgifter enligt PBL 12:2. Att vikten av upplysningsskyldigheten ska bestå av fakta och inte bedömningar. PBL 12:7 lyftes fram, att byggnadsnämnden ska ha tillgång till en person med arkitektutbildning och i övrigt kompetent personal.

Nya förvaltningslagen togs upp, bl.a. 5 paragrafen om legalitet, objektivitet och proportionalitet samt 6 paragrafen om allmän serviceskyldighet.

FSBS utbildningsdagar i Visby

Torsdag 19 september



Föreningens årsmöte

Årsmötesprotokoll i sin helhet med tillhörande handlingar och bilagor hittar ni medlemmar på föreningens hemsida www.fsbs.se

Mötet hölls inför cirka 25 deltagare i lokalen LYE på torsdagseftermiddagen.

Leif Johnsson blev omvald som ordförande för ytterligare 1 år. Firooz Azam som varit med i styrelsen sedan 2011 och Annika Fehrling som varit med i styrelsen sedan 2013 avtackades för sitt gedigna arbete i styrelsen. Istället valdes två nya medlemmar in i styrelsen i form av Charlott Stjernholm från Region Gotland och Jonas Ranefjärd från Kungsbacka kommun.

För den av er som tycker om statistik lika mycket som jag kan nämnas att de som suttit längst i FSBS styrelse är Inger Niclason Båstad, Sven-Åke Sonesson Skövde och Göran Andersson Osby. Inger, Sven-Åke och Göran har suttit vardera i 16 år!

För valberedningen och föreningens revisorer skedde inga förändringar i sammansättningen.

Personliga stipendier på 2000 kronor delades ut till: Anna Walldén Anders Svanström, Dennis Pettersson och Jonas Claesson för utförd utbildning inom PBL-området. Grattis!

Ändringar i föreningens stadgar och stadgar för stipendier röstades igenom. Dessa handlade mestadels om redaktionella ändringar och språkförbättringar.

En genomgång av styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska redovisning gjordes. Även revisionsberättelse och förslag till budget för 2020.

Medlemsavgiften lämnas oförändrad på 100 kronor.

Föreningens årsmiddag

Torsdag 19 september



FSBS utbildningsdagar i Visby

Fredag 20 september



Friskvård á la Babben

Babben Larsson, föreläsare, artist och programledare med egen talkshow och utsålda turnéer

Babben tog avstamp i då hon brände ut sig för över 20 år sedan. Varför hände det, hur hände det och hur gör man för att komma tillbaka? Det är få saker som hon har lärt sig så mycket av som att gå in i väggen. Men det är inte något som hon rekommenderar andra att göra själva.

Vems fel är det att man blir utbränd? Självklart så är det ju ens eget. Babbens första insikt av att gå in i väggen var att arbetet blivit hennes identitet. Hon hade blandat ihop vem hon var med vad hon arbetade med.

För 25 år sedan var det ett helt annat tempo än idag, vi kan dessutom arbeta hemifrån i allt större utsträckning. Barriärerna mellan privatlivet och arbetslivet flyter samman.

Babben berättade en historia om sin labrador, "Socker", och hur hon gick från att använda sig av husdjursprincipen som återhämtning genom att gå ut med hunden till att istället bränna ut sig på hundutställningar och jaktprov. Hon älskar att trycka på gasen och känna vinden i håret när hon väl har ett projekt, men har istället ingen broms. Visst skulle det vara roligt att jobba hur hårt som helst utan biverkningar? Men tyvärr så fungerar det inte så. Vi människor är byggda att vara igång 4-5 timmar om dagen, men inte springa ett marathon utan vara aktiva som jägare/samlare i lugn takt. Prova att gå till kaffemaskinen några gånger om dagen, det är friskvård. Men hur mycket kaffe som helst kanske inte är lika nyttigt.

Hjärnan består av tre delar. Äldsta delen av hjärnan är reptilhjärnan. Den styr bland annat andningen, att fortplanta sig och att hävda sitt revir. Under evolutionens gång har den byggts på med däggdjurshjärnan. Här behandlar vi känslor, limbiska systemet, flocktänk, rang. Folk som står i ring och väntar på att någon i flocken som ska ta initiativ är ganska fascinerande. Tar däggdjur hand om sina ungar? Ja, tills dom klarar sig själva. Sista delen av hjärnan är människohjärnan. Abstrakt tänkande, matte, filosofi, logik, förnuft osv. Hur mycket av människohjärnan har du tillgång till när du är stressad? Ingenting. Tänk på att alltid vara nåbar är aldrig att vara riktigt närvarande. Är alla mail du får relevanta? Nej. Lägg ärenden på hög istället för att sprida ut allt på skrivbordet. Då arbetar hjärnan betydligt effektivare.

Hur blir vi av med stressen då? Babben bad publiken komma med förslag. Det blev tillslut en spalt med saker som går direkt in och arbetar på muskulär nivå som träning, skogspromenader, osv. som tar av kastrullen från spisen. Sedan fanns det även en spalt med åtgärder där man fyller på sin kastrull med ny energi som t.ex. andas, göra ingenting, äta, dricka, gå på toa, bada och goda relationer. Visste ni att ungefär 200 personer dör varje år i stressrelaterade symptom?

En intressant reflektion var över hur man ska tackla olika livsstilsförändringar. Att det kostar oerhört mycket energi att bygga upp nya rutiner. Hjärnan kommer alltid att fråga: "-vill du verkligen det här? Ska vi inte göra på det gamla sättet?" Ett sista tips från Babben var att lyssna på din kropp, jobba med den inte emot den!