

Interpellation om Bostadsbyggande

- Har internkulturen inom Samhällsbyggnadsförvaltningen förbättrats så som Moderaterna önskade?

Ja!

Arbetet med att utveckla samhällsbyggnadsförvaltningens organisation påbörjades hösten 2022 och pågick under hela 2023, med syfte att utveckla förvaltningen och dess processer för att säkerställa nära ledarskap, god arbetsmiljö och god kvalitet i uppdragen. Ett förslag på ny organisation presenterades för medarbetarna i slutet av mars 2023 och fortsatt dialog, samverkan, förankring och vidareutveckling av förslaget pågick under perioden april-juni 2023. Detta för att säkra en tydlig dialog för att skapa förankring, delaktighet och förståelse! Rekrytering av avdelningschefer genomfördes under hösten 2023 och rekrytering av enhetschefer blev klart i februari 2024.

Från och med 2024 har samhällsbyggnadsförvaltningen en ny organisation som består av sex avdelningar inklusive räddningstjänsten. Samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp och chefsgrupp består av hälften kvinnor och hälften män.

Medarbetarenkäten som genomfördes hösten 2023 visade en positiv utveckling inom samtliga områden. Det var en något högre andel engagerade medarbetare och ledarskapet hos närmsta chef hade utvecklats markant inom förvaltningen totalt sett. Fler medarbetare hade förtroende för förvaltningsledningen och information från ledning hade förbättrats.

Samverkan och dialog, för att skapa delaktighet och förståelse har varit fokus för arbetet inom förvaltningen under 2023 och kommer att vara fokus även för 2024. Detta för att kunna uppfylla förvaltningens uppdrag och nå de beslutade målen.

- Är de detaljplaner som nu tas fram mer accepterade än tidigare?

Ett exempel på ett mer flexibelt detaljplaneförslag som beslutats under mandatperioden är förslaget för Visby Fänriken 1 m.fl. som beslutats om att gå ut på granskning med en flexiblere plan som primärt möjliggör för vårbostäder, men också möjliggör för vanliga bostäder om vårdboende inte är genomförbart. För detaljplanen har även användningsområdet centrumanvändning lagts till för att möjliggöra en flexibilitet att inrätta en verksamhet inom detaljplanen om det blir aktuellt, som t.ex. ett mindre apotek.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar ständigt efter att kunna möta de önskemål som finns från exploatörer för att kunna möjliggöra mer flexibla detaljplaner. De krav som kommer från statliga myndigheter och andra aktörer under processen bidrar ibland till att fler planbestämmelser behöver tilläggas i processen än vad exploatören önskar. Förvaltningen arbetar efter Boverkets planbestämmelsekatalog som i sig har delat upp tidigare godkända bestämmelser så att dagens detaljplaner automatiskt får fler bestämmelser. Detta är ett led i att arbeta enhetligt så att detaljplanerna går att digitalisera.

- Har mängden prickad mark i detaljplanerna minskat och i så fall hur mycket?

Det finns två exempel på detaljplaner under mandatperioden där miljö- och byggnämnden tagit beslut i detaljplaneprocessens skeden där andelen prickad mark minskats utifrån tjänstepersonernas förslag till beslut.

Det första gäller detaljplaneförslaget för Östergarn Gutenviks 2:33 där miljö- och byggnämnden beslutade om att gå ut på granskning 2023-11-21 och där den prickade marken minskades från 6 meter i förslaget till arbetsutskott till att beslutas om fem meter prickmark vid nämndsammanträdet.

Det andra gäller detaljplaneförslaget för Fårö Nors 1:12 där miljö- och byggnämnden beslutade om att gå ut på samråd 2024-12-14 och där den prickade marken har minskats från ca 1194 kvm till ca 760 kvm. Minskningen är således på ca 434 kvm, vilket motsvarar 36,3 %. Det innebär att mer än en tredjedel av prickmarken tagits bort i detta detaljplaneförslag.

- Har de interna rutinerna för begäran om komplettering av bygglovshandlingar ändrats så att det som regel endast begärs komplettering en gång?

De interna rutinerna för handläggning har setts över och ändrats i hög grad under det senaste året, med ökad kvalitet och kortare handläggningstider som följd. Exempel på åtgärder som genomförts:

- Mina sidor - Bygglövs kunder erbjuds från och med februari 2024 funktionen Mina sidor på gotland.se. Där kan den sökande följa sitt bygglovsärende digitalt från inskickat ärende och genom hela processen.
- Gemensamt förgransningsmöte genomförs varje vecka där samtliga inkomna bygglovsärenden granskas. Detta ger
 - samsyn och ärenden får likvärdig bedömning av bygglov vilket gett ökad kvalitet samt lika bedömningar utifrån likabehandlingsprincipen
 - förfrågan om komplettering samt remisser kommer iväg mycket snabbare än tidigare då ärendet granskas och frågetecken fångas upp i ett tidigt skede.
- Aktiva kunddialoger genomförs i form av kundrådgivningsmöten inför att kunder söker bygglov. Detta medför att ansökningarna i högre grad är kompletta redan när de kommer in vilket medför förkortad handläggningstid. Exempel på kunddialoger som förts är med Försvaret, Gotlandshem, GEAB samt olika privata aktörer.
- Vi ämnar under året återuppta den tidigare öppna kundrådgivningen till privatpersoner, där man kan få råd i tidigt skede av sin planerade byggnation.

Handläggningstiden för ett bygglovsärende efter att det konstaterats komplett är idag i snitt ca 7 veckor.

- Hur många kompletteringar har i genomsnitt krävts för de bygglov som beslutades om under år 2023?

För att få fram denna statistik krävs en manuell genomgång av ärenden. Antal begärda kompletteringar registreras inte och är inte sökbara i systemen. Under 2024 handlas ett nytt ärendehanteringssystem upp som förväntas leverera statistik för uppföljning och utveckling.

- Har jämförelser med fastlandskommuner gjorts och vad blev resultatet av sådan jämförelse?

Jämförelser har gjorts med fastlandet i flera frågor:

- Arkitektrollen: hur använder man på bästa sätt resursen bygglovsarkitekt. Förvaltningen ser att det finns effektivitets- och kvalitetsvinster att göra när det gäller gestaltad livsmiljö. Genom att skanna igenom ärenden tidigt i processen fångas ärenden upp där gestaltungsfrågor behöver beaktas och tid sparas i handläggningen.
- Handläggning av specifika situationer/anläggningar såsom motorbanor.

- Stödfunktioner – hur löser andra kommuner stöd till handläggare i svåra frågeställningar utifrån lagstiftning. Bygglövsavdelningen har utifrån detta landat i att verksamhetsspecialist och PBL-sakkunnig är viktiga kompetenser.
- Kundrådgivning. Bygglövsavdelningen har hittat flera goda exempel på hur andra kommuner jobbar med kundrådgivning. Inom kort tas beslut om hur bygglövsavdelningens lösning ska se ut samt säsättning av denna.
- Taxor - en genomlysning av taxan har genomförts 2023/2024. Kostnaderna ska täckas av intäkterna från taxan i enlighet med självkostnadsprincipen enligt kommunallagen. Genomlysningen har gjorts genom att följa SKR:s taxekonstruktionsmodell som är en två stegsprocesser där det initialt räknas ut en handläggningskostnad per timme, därefter räknas kostnaderna för respektive taxa fram genom att uppskatta tidsåtgången i respektive process. Ny taxa kan vara aktuell till sommaren efter beslut i regionfullmäktige. En jämförelse har även gjorts med andra kommuners taxor.

- Har en näringslivsberedning för bygg- och planfrågor inrättats?

Det effektivaste är inte att inrätta nya beredningar utan att se till att jag som ordförande och andra från nämnd och förvaltning finns med i samtalen hos viktiga aktörer

I oktober 2022 samlades regionens mark- och exploateringskompetenser på samhällsbyggnadsförvaltningen i avdelningen för mark och exploatering. Vi har en exploateringsgrupp där olika aktörer får komma och diskutera och visa upp sina projekt och intressen. Till exploateringsgruppen kommer ärenden gällande bostäder, energiomställning, verksamhetsetablering med mera. Detta betyder att vi numera har en tydlig väg in till regionen för exploitörer som vill utveckla och bygga på Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har deltagit på den etablerade näringslivsberedningen som leds av Tillväxt Gotland för att prata om och informera om bygg- och planfrågor.

Förvaltningen har ett nära samarbete med enheten för hållbar tillväxt som har en kontinuerlig dialog och samverkan med näringslivet.

Andreas Unger