

# Brf Gränbygårdarna – rapport avseende detaljplane- och renoverings-arbetet



Hösten 2019 påbörjades ett arbete avseende renoveringsbehov och möjligheter för Brf Gränbygårdarna finansiera detta.

Förslag togs fram och det förslag som styrelsen fastnade för presenterades för Uppsala kommuns bygglövsavdelning senhösten 2019.



Som vi tidigare redogjort för, så stötte vi på patrull, med påbyggnaden med vindar och smålägenheter då mer än hälften av husen var byggda med planstridigt utgångsläge. Det planstridiga utgångsläget skulle komma att kräva en detaljplansändring. Ett planstridigt utgångsläge är att bygglovet blev beviljat fastän det avvek från den detaljplan som gällde. För er del, gäller att området får endast bebyggas med 3 våningar. Alla hus utmed Dimgatan, som har garage, lokaler och suterränglägenheter i ett fjärde plan är alltså bygglovsmässigt byggda fel och utgör ett planstridigt utgångsläge, när vi söker bygglov igen.

Vad innebär då det, jo att husen inte får bli volymmässigt större. Att då bygga en större vind än tidigare och göra fler lägenheter ökar volymen på huset och får inte utföras utan en detaljplanaändring som tillåter det.

Vi ordnade därför ett möte med ordförande för Plan- och Byggnadsnämnden Ylva Stadell samt bygglovschef Elisabeth Johansson i december/januari 2020. De ansåg att våra förslag var bra och att vi skulle komma in med en detaljplansansökan. Det var en sådan enkel detaljplaneändring, så den skulle bygglovsavdelningens planarkitekter kunna hålla i själva. Vi skulle därmed komma ner i genomförandetid till ca 1½ år, då inte avdelningen för detaljplaner skulle behöva involveras. Efter kontakt med föreningens jurister, så måste vi ha ett godkännande från föreningen att lämna in en sådan ansökan då det är en större kostnad involverad med detta. Skulle föreningens medlemmar inte vilja gå vidare med förslaget, så skulle föreningens styrelse ha åsamkat föreningen en kostnad på flera hundra tusen utan mandat för detta.

Nu börjar historien. Innan vi hinner få allt på plats hamnar vi i en epidemi, ingen vet hur allvarligt det är, ingen vet hur långt detta kommer fortgå. Att dra ihop stormöten för att informera och votera är inte tillåtet. Vicevärden var i kontakt med kommunen om att låna lokal redan under våren, men ingenstans fick vi tillåtelse.

Inte förrän under hösten 2020, så hade vi kommit på hur vi kunde informera. Vi anordnade flera möten, med några trapphus i taget och vid årsskiftet 2020/2021, kunde vi hålla en omröstning avseende detaljplaneändringen.

Nu, äntligen kunde vi gå vidare, föreningens konsult ringde och skickade mail till bygglovschefen Elisabeth Johansson. Svaret var helt plötsligt att vi nog behövde kalla in Planavdelningen. Om detta var nya direktiv, att planarkitekterna hade slutat, eller att Elisabeth själv var på väg att sluta i sin roll, vet vi fortfarande inte. Vi hamnade nu i en väntelista hos Planavdelningen. Planavdelningen behövde mer information och de ville att gör vi en detaljplansändring ska den även bli godkänd.

De tillkallade sig stadsarkitekten och Stadsantikvarien vilka framförde att vår påbyggnad skulle förändra områdets karaktär väsentligt. De tyckte att de höjda vindarna med takkupor avvek väsentligt från övrig 60-talsbebyggelse utmed de sk "vädergatorna". Att vi framförde hur de nya husen som byggs ovan och att de lite äldre husen på andra sidan Vaksalagatan också avviker lönade sig inte. Vad skulle vi kunna göra och hur skulle vi kunna få bygga till. Generellt så såg stadsarkitekten inga problem med att få bygga på en eller två våningar på husen, men alla krav på nybyggnation kommer också med. Det betyder att vi måste ha hiss, ha tillgänglighet och parkeringsmöjligheter för alla nya lägenhetsinnehavare. Tiden går och vi börjar nu skriva 2022 i våra almanackor.

Vi gick i varje fall vidare med att ta fram förslag för hur det skulle kunna se ut och vad vi skulle kunna få ut. Nedan ser ni lite bilder på hur stadsarkitekten och stadsarkivarien, tyckte att vi kunde få göra. Den första bilden visar vy mot gården med balkonger, den andra visar loftgångar på de tillbyggda planen för att inte trapphusen kan göras om. Den sista bilden visar den utanpåliggande hissen och trappen för att ge tillträde till de nya våningarna.



När styrelsen fick dessa ritningar var vi inte lika övertygade om att föreningen skulle vilja bygga om husen så här, men vi tog ändå fram en kalkyl på genomförandekostnaden och landade i en ungefär fördubblad kostnad gentemot den tidigare. Den tidigare kalkylen var för oss som förening ett stort åtagande, men vi i styrelsen bedömde ändå att mindre små studentlägenheter skulle kunna säljas och kvadratmeterpriset är relativt högt. Att sälja lägenheter med separat entré på baksidan och hiss som endast går dit. I vissa fall långa loftgångar fram till min lägenhet, då entrén hamnar i ena hörnet är inte lika enkelt. Vi såg också det ekonomiska åtagandet som förening vara en betydligt större riskfaktor. Vi landade helt enkelt i att detta inte var en framkomlig väg.

Är vår väg slut nu? Vi skriver höst 2022 och vi kommer inte söka detaljplansändring. Inte helt, vår resa mot renovering, säkerställa radonhalter och energiekonomisera vår förening pågår fortfarande gentemot kommunen.

Vi har stöd av kommunens planavdelning att vi hamnat i ett moment 22. För att energieffektivisera, för att säkerställa lägre radonhalter så behöver vi ventilerå våra hus mekaniskt. Stadsarkitekten vill inte att vi, som en förening längre mer på vädergatorna gjort, dvs ställa aggregat fritt uppe på taken. Vi är intresserade av att förändra vårt tak, då vi ändå måste bygga om dessa, men då måste taken höjas lite grann, vinklar förändras lite grann och så vidare.

Idag förs därför fortfarande en diskussion om få ändra våra vindar och göra en volymökning, trots planstridigt utgångsläge. Vi hoppas verkligen att den diskussionen ska få ett slut före detta års utgång och vi kan därefter ta ett beslut om hur vi vill gå vidare med vår renovering. Ska vi göra en minsta möjlig renovering, eller ska vi göra ett större omtag och bekosta detta med mer lån och avgiftshöjningar.

Detta kommer vi återkomma om, så fort vi har ett besked.

Med uppriktiga och varma hälsningar

Styrelsen  
Brf Gränbygårdarna