

Brf Gränbygårdarnas renovering



Historik

Hösten 2019 föddes idén om att vidareutveckla Brf Gränbygårdarna i samband med att en större renovering av tak och fasader inklusive tilläggsisolering, dränering, fönsterbyte, delvis stamrenovering, elrenovering samt ventilation och åtgärd av vissa förhöjda radonhalter.

Föreningens styrelse jobbade med frågan fram till början av 2020, då hade vi även haft träff med byggnadsnämndens ordförande och byggnadslovschefen. Av dem fick vi positiva signaler och att det skulle vara en rätt så enkel sak att göra en sådan här mindre detaljplansändring.

Nu var det dags att fråga medlemmarna om vad de tyckte, men redan i januari 2020 hade det första fallet av covid-pandemin upptäckts i Sverige. När det var dags för oss att kalla till informationsmöte, så var det fullt utbrott och kommunen hyrde inte ens ut sina lokaler för samlingar.

Vi fick därför avvakta och vänta på att det här skulle gå över. När pandemin fortsatte över sommaren och in på hösten, uppfanns fler och fler sätt att träffas på. Styrelsen bjöd därför in till ett flertal mindre samlingar i Salabackekyrkan. Där gick vi igenom våra tankar och kostnader för att renovera, med tillverkning och försäljning av små lägenheter uppe på de ombyggda vindarna. Efter samlingarna hållits och styrelsen fått medlemmarnas feedback, så hölls en extra stämma med enbart poströstning. Det som avhandlades på stämman var om styrelsen skulle jobba vidare med detaljplaneändringen eller inte.

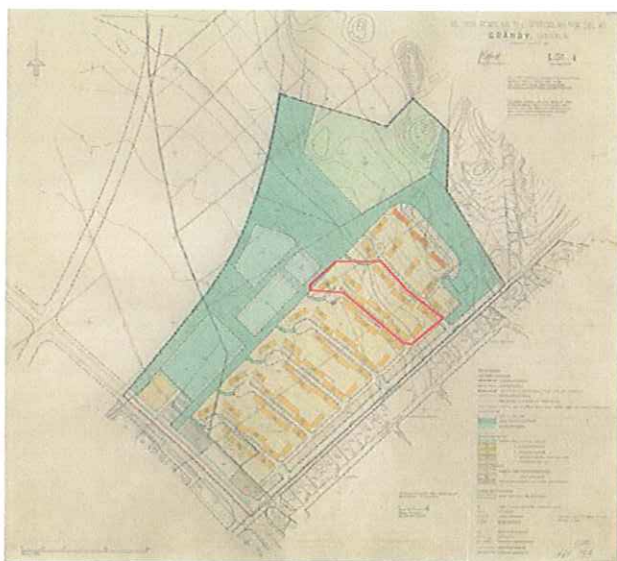
Stämman genomfördes årsskiftet 2020/2021 och en klar majoritet av medlemmarna i föreningen gav styrelsen i uppdrag att jobba vidare med ändring av detaljplanen.

Vi återkopplar till kommunens bygglovschef under första kvartalet 2021. Chefen vi pratade med i slutet av 2019, ger då beskedet att hon inte jobbar med dessa frågor

längre och att det har skett förändringar inom deras struktur, vi blir nu hänvisade till Planavdelningen på kommunens stadsbyggnadskontor.

Under resterande del av 2021, 2022 och större delen av 2023 hålls nu möten med olika ansvariga och vi får ta fram förslag på olika utföranden som ni delvis ser på bilderna i början av den här redovisningen.

På grund av att våra hus delvis byggts så att de har ett planstridigt utgångsläge från det de byggdes, så är det väldigt svårt att få till ett enkelt och bra förfarande. Man skulle kunna säga att föreningen boxas mot en vägg hela tiden, det går inte att komma igenom.



I slutet av 2023, så får vi ett besked om att det här inte kommer att gå för er att få genomföra. Styrelsen diskuterade då och beslut togs om att vi måste åtminstone gå till UNT och berätta hur dumt det kan bli på grund av ändrade förutsättningar i lagstiftningen. Hur det som på 1960-talet bara gjordes, gör att vi som förening 60 år senare är stoppade att vidareutveckla vår fastighet.

När vi så kontaktar UNT så får vi frågan om vad vårt diarienummer är. Vi har aldrig fått ett diarienummer säger vi eftersom stadsbyggnadskontoret inte satt i gång processen ordentligt då det inte är klart att det ska bli en detaljplaneändring, vilket leder till svårigheter för UNT att verifiera vårt ärende och därmed kunna undersöka och skriva om hanteringen av vårt ärende.

Styrelsen beslutar att göra en bygglovsansökan vid årsskiftet 2023/2024 för att få ett diarienummer och får ett ärende.

Vi blir tilldelade en bygglovsarkitekt som hittar i deras interna handlingar en del om vad som hänt innan, men tycker ändå att vårt förslag är värt att diskuteras vidare. Vi har återigen möten med bygglovsarkitekten och sedan även de på planavdelningen som i princip stängde ner vårt ärende innan vi fått ett ärende.

Var står vi idag?

Idag, försommaren 2025, så har vi kommit tillbaka till planavdelningen. Vi ska, så fort vi ser att det börjar röra sig, stänga ner vårt bygglovsärende, men vi vill inte göra det förrän vi har kommit i gång med detaljplanearbetet.

Det som vi har blivit lovade nu är en enkel detaljplaneändring, som gör att vi inte har planstridigt utgångsläge. Vi kommer att få höja lutningen på taken, så att vi kan få in ventilationsaggregat och kanaler på vindarna för att ta bort radonproblemet och ge oss alla bra, värmeåtervunnen och förvärmad ventilation till lägenheterna.

Tidsplanering

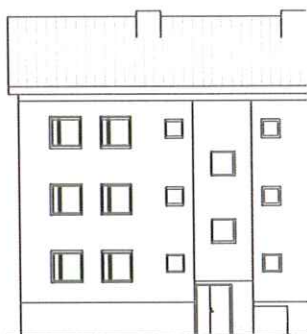
En sådan här detaljplaneändring bedömer planavdelningen ska vara relativt snabb och enkel att genomföra.

Kostnaden för detaljplaneändringen kommer inte att bli så stor som den var förr, då de idag tar betalt per timme för sådana här enkla detaljplaneändringar. Förut så betalade man enhetstaxa per uppdrag och kvadratmeter som omfattades, vilket då gjorde att det för Brf Gränbygdarna skulle ha kostat betydligt mer.

Vi räknar med att ha en detaljplan klar under första halvåret nästa år (2026) och därefter ha en stämma för att besluta om renoveringsalternativ 1 eller 2 enligt utskick från 2020. Utförligare presentation av alternativen görs i samband med stämman. Efter att stämmobeslut finns kan vi söka bygglov för renoveringen.

Under tiden som vi söker bygglov, är det tänkt att handla upp entreprenör för arbetena, så vi räknar med att vara i gång under andra halvåret 2026.

Avslutningsvis vill vi informera om att de konsulter som arbetar med vårt ärende bytt företag från PE-Teknik till Hifab, då dessa konsulter är väl insatta i vårt ärende så valde styrelsen att följa konsulterna och därmed byta till Hifab.



Styrelsen Brf Gränbygdarna 250519