



Åtgärder i samband med dräneringen

För att husen ska fortsätta att vara i bra skick behövs ständigt underhåll av grund, väggar, fönster, stammar och tak. Föreningen har en underhållsplan som ger oss en fingervisning om när vi bör ta tag i olika delar av underhållet. Nu är det dags för dräneringen kring våra hus.

I föreningen har vi en arbetsgrupp som består av styrelseledamöter och medlemmar i föreningen. Till gruppen har vi knutit en konsultfirma, Skyhill, som projektleder detta arbete. Till projektet har en arkitekt tagits in för att konkretisera de idéer som framkommit bland annat i den enkät som arbetsgruppen genomförde 2022. En kalkylator har beräknat kostnaderna för åtgärder rörande dränering, VA-arbeten utvändigt, asfalterade ytor och stenlagda gångar samt de nedanstående fyra åtgärderna.

Vid extrastämma 26 november 2023 behöver medlemmarna besluta om åtgärder som påverkar fastigheten men som inte finns i underhållsplanen. Detta är åtgärder som kan vara smarta att göra i samband med dräneringen.

Samtidigt med dräneringen föreslår därför styrelsen att åtgärder inom följande fyra områden görs:

1. Sophanteringen och parkeringsplatser
2. Sittgrupp i pergolan och pergola
3. Trappa mellan parkeringarna
4. Laddstolpar och infrastruktur för laddning

Soppantering och parkeringsplatser

Bakgrund och utgångspunkter: Vi vill ha en soppantering som gör det mindre attraktivt för råttor att husera kring våra hus. Styrelsen har tittat på olika nedgrävda varianter och placeringar. En faktor som spelar roll är hur soporna ska hämtas. Sopbilarna kan inte stanna ute på gatan där det finns övergångsställen och dessa vill inte Stockholms Stad flytta på. Därför behöver vi ha en vändplan som en sopbil/kranbil kan vända på. Det finns också många regler för tillgängligheten rörande att slänga hushållssopor som begränsar valmöjligheterna för föreningen.

Det nya systemet ska också göra det lätt att sortera rätt. I detta inkluderas även arbetet med miljöstugan.

Det vi vill göra är alltså att hitta en bättre lösning än den vi har idag vad gäller råttor och tillgänglighet för boende samtidigt som vi vill göra vad vi kan för klimat och miljö. Placeringen är vald utifrån

tömningsförfarande och rådande markförhållanden. Självklart vill man även försöka att inte ha markbehållarna så nära husen i möjligaste mån.

Förslaget: Tre nedgrävda markbehållare (så kallade moloker) – 2 st av storleken 3000 L för hushållsavfall och 1 st av storlek 800 L för matavfall - placerade vid parkeringen norr om 64an. Nya parkeringsplatser skapas på nedre parkeringen för att ersätta de fem som behöver tas bort för att bygga vändplanen. Se bifogad karta.

Beräknad kostnad: 557 330 kr inkl moms

Sittgrupp i pergolan och pergolan

Bakgrund och utgångspunkter: På baksidan av 64an har vi en pergola med sittgrupp. Denna yta är mycket omtyckt av boende att träffas och umgås på. Detta framkom bland annat av den enkät som dräneringsgruppen lät göra. Det finns inga planer på att ändra på uteplatsen men däremot så har det framkommit önskemål om bättre sittgrupper och en uppfräschning av pergolan. Pergolan kommer under tiden för dräneringen att delvis behöva demonteras.

Förslaget: Byta ut befintliga bänkar och bord till möbler som är lättare att använda. Placeringen ska vara densamma som idag. Pergolan tvättas och målas och höjs upp en bit till från marken för att minska påverkan underifrån av fukt. Se bifogade bilder på pergola och möbler.

Beräknad kostnad: 183 824 kr inkl moms

Trappa mellan parkeringsplatserna

Bakgrund och utgångspunkter: De som har parkeringsplats på den övre parkeringen har en lång väg att gå för att komma till och från sin bil. Att gå via berget är inte möjligt för alla och dessutom kan det hända att man skadar sig när man väljer denna genväg. Om någon skulle skada sig när den går på yta tillhörande fastigheten blir föreningen skadeståndsskyldig.

Det har tidigare lämnats in motion med önskemål om anläggning av en trappa mellan parkeringarna men som stämman då röstade emot.

För att underlätta för de som har parkeringsplatser på den övre parkeringen föreslår styrelsen att det byggs en trappa mellan parkeringarna. Utformningen av trappan bör vara sådan att den liknar övriga trappor utomhus på fastigheten och i vår närmiljö. Detta eftersom fastigheten ingår i området som Stadsmuseet har grönklassat. Grönklassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget: Det byggs en trappa mellan parkeringarna. Trappan utformas i stil med övriga trappor utomhus på fastigheten. Block i natursten muras fast på berget. Räcke och ledstång i svartmålad metall i likhet med övriga på fastigheten.

Om det inte blir en trappa mellan parkeringarna kommer föreningen att bygga ett räcke på berget för att förhindra passage via berget. Detta för att förhindra att någon skadar sig. Parkeringsplatserna på den nedre parkeringen kommer att sättas tätare så att det inte lämnas någon passage upp på berget. Se bifogade bilder på ritning av trappan och kartan för placeringen.

Beräknad kostnad: 190 508 kr inkl moms

Laddstolpar och infrastruktur för laddning

Bakgrund och utgångspunkter: I den enkät som dräneringsgruppen gjorde framkom det att det är många boende som skulle önska laddmöjlighet av personbil på parkeringsplatsen. Det är också en återkommande fråga från mäklare och nya bostadsrättsägare om det finns eller när det kommer att finnas laddstolpar i föreningen. Det är lag på att när man gräver på en fastighet måste man samtidigt förbereda för att kunna installera laddstolpar och infrastruktur i framtiden. Därför kommer det i samband med dräneringen att förberedas för laddstolpar och infrastruktur. I garaget på den övre parkeringen finns en elanläggning med eget anläggnings-id (kvar sedan sopsugen fanns i våra hus). Denna är tänkt att användas till laddstolparna. Då påverkas inte husens anläggningar av hur många som laddar sitt fordon.

Förslaget: Installera laddstolpar på alla eller en del av parkeringsplatserna redan i samband med dräneringen. En omfördelning av parkeringsplatser kan behöva göras. Parkeringsreglerna kommer att kompletteras med ytterligare paragrafer rörande vem som äger förtur till att hyra platser med laddmöjlighet.

Bostadsrättsföreningar kan söka bidrag från Naturvårdsverket (se vidare på <https://www.naturvardsverket.se/bidrag/ladda-bilen/>), för kostnader som arbete, material, grävning, installation och liknande. Bidraget täcker upp till 50 procent av kostnaderna.

Beräknad kostnad:

En stolpe som har uttag för två parkeringsplatser kostar ca 75 623 kr inkl moms.

- A. 11 stolpar för vardera 2 parkeringsplatser (21 st parkeringsplatser) på den övre parkeringen: 831 850 kr inkl moms
- B. 16 stolpar för vardera 2 parkeringsplatser (29 st parkeringsplatser) på den nedre parkeringen: 1 209 963 kr inkl moms
- C. Både A och B: 2 041 813 kr inkl moms
- D. 6 platser (3 stolpar) på den nedre parkeringen: 226 868 kr inkl moms