

FRAMTIDEN FÖR FÖRENINGENS LEKPLATSER

DAGS ATT GÅ TILL BESLUT ANGÅENDE LEKPLATSERNA

Den nödvändiga förnyelsen av lekmiljön har varit en lång och svår process. Att avgöra frågan via en poströstning där debatt inte kan föras är också svårt, men alla inblandade har gjort sitt bästa för att föra fram fakta och argument på ett lättfattligt sätt.

För att hålla besluten enkla och principiella har styrelsen valt att endast låta grundläggande budgetsiffror ingå. Det finns idag ingenting som tyder på att månadsavgifterna kommer att behöva höjas på grund av kostnader för de nya lekplatserna.

Styrelsen uppmanar föreningens medlemmar att läsa beslutsförslag och argumenten noga och sedan rösta efter sin egen övertygelse om vad som är bäst för Djingis.

När det valda förslaget ska genomföras kommer föreningen att behöva en ny arbetsgrupp på 2–4 personer för uppföljning och dialog. Vi önskar att de har vana vid projektering och tid att hjälpa föreningen. Viss ersättning kommer att utgå. En inbjudan kommer att gå ut då resultatet av omröstningen är klart.

Styrelsen Brf Djingis Khan

BESLUT 1. OCH BESLUT 2.

Bakgrund

Lekplatsprojektets syfte har varit att säkerställa att säkerhetskrav enligt EU-standard på lekutrustning uppfylls. Projektet utökades till att också rymma andra förändringar på gårdarna. Lekplatsprojektet pausades vid årsskiftet 2019/20. Vid extrastämma den 12 mars 2020 beslutades att tillsätta en ny arbetsgrupp med uppgift att ta fram förslag till stämmobeslut om hur projektet ska gå vidare.

Kostnaderna för att genomföra Afrys liggande förslag är ca 5,5 miljoner kr inkl moms. Summan är en uppskattning och innehåller både bygg- och konsultkostnader. Beroende på resultatet av denna omröstning kan denna summa också bli större eller mindre.

Gemensamma utgångspunkter

- Gårdarna är våra gemensamma vistelsezoner för umgänge, lek och trivsel. På varje gård ska det finnas en fast lekinstallation samt en sandlåda.
- I föreningens stadgar anges att vår förenings verksamhet ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Därför bör projektet vara miljövänligt och material bör användas resursmedvetet.
- Projektet ska förankras genom en demokratisk process som säkerställer att alla boende får tillräcklig och tydligt illustrerad information, alla blir hörda och varje hushåll får möjligheten att påverka förändringen av gården.
- Föreningens medlemmar ska behandlas så lika som möjligt. Kostnader som uppstår pga olika fysiska förutsättningar på gårdarna t ex stora träd som behöver fällas, större, nödvändiga omplaceringar av lekutrustning pga platsbrist, etc fördelas jämnt över hela projektet.

Förslag

Med beaktande av den bakgrund och de gemensamma utgångspunkter som redovisats lämnar arbetsgruppen följande förslag till stämman att ta ställning till. Samtliga förslag avser utrustning som uppfyller EU-standard.

Beslut 1. Stora förslaget mot Lilla förslaget

Stora förslaget

Projektet enligt Afrys liggande förslag för lekmiljöerna återupptas med uppskattade totalkostnader för projektet inkl konsultkostnader på 5,5 miljoner kr inkl moms.

Utgångspunkten är att de boende på respektive gård först bestämmer om de vill ändra eller fortsätta med Afrys förslag. Om förslaget ska ändras får de boende välja lekinstallation bland Afrys förslag och även sandlådan renoveras, omgestaltas eller omplaceras efter boendes önskemål. Ny grönska, omgestaltningar och förbättringar i gårdsmiljön ingår i budgeten på samma vis som i originalförslaget. 2 dialogmöten är inräknade i budgeten. Budgeten för stora förslaget är 187 500 kr inkl moms per gård som kan fördelas på två olika sätt, se beslut 2.

Lilla förslaget

Projektet fokuserar på det nödvändiga med uppskattade totalkostnader för projektet inkl konsultkostnader på 3,8 miljoner kr inkl moms.

Utgångspunkten är att befintliga gungor ersätts med nya gungställningar eller prismässigt motsvarande lekinstallation samt nya fallskyddsytor. På de gårdar där de boende så önskar renoveras, omgestaltas eller omplaceras sandlådan. Varje gård erhåller utöver lekinstallationen 20 000 kr som gården får använda till ny grönska, omgestaltningar och förbättringar i gårdsmiljön. 1 dialogmöte är inräknat i budgeten. För Lilla förslaget finns bara ett budgetfördelningsalternativ, en maxbudget på totalt 125 000 kr inkl moms per gård. I detta belopp ingår 20 000 kr till gården.

Beslut 2. Budgetfördelning Stora förslaget

För Lilla förslaget finns bara alternativet att budgeten fördelas lika mellan gårdarna.

För Stora förslaget finns två alternativ för hur budgeten ska fördelas mellan gårdarna. Ett av dem måste väljas ifall majoriteten av rösterna går till Stora förslaget.

Du får förstås rösta i detta beslut även om du valt Lilla förslaget i föregående beslut.

Bakgrund

Originalförslaget såg Djingis som en helhet och fokuserade på varierade lekmiljöer. Några gårdar fick därför kosta betydligt mera än andra. Sätts gårdarnas enskilda intressen i fokus kan man istället argumentera att kostnaderna för lekinstallationerna på gårdarna ska vara så likvärdiga som möjligt.

För att avgöra frågan finns därför två olika genomförandesätt för stora förslaget.

Alternativ 1.

Originalförslaget från Afry genomförs för de gårdar som önskar det. Gårdar som är missnöjda får ändra. Några gårdar kan komma att kosta mer än i ursprungsförslaget vilket kan ge totalkostnad för hela projektet som något överskrider 5,5, miljoner kr.

Alternativ 2.

Originalförslaget räknas om med en maxkostnad för lekinstallationen. Ett antal gårdar kommer troligen att behöva göras om på grund av att de överskrider maxkostnaden även om gårdarnas önskemål är att behålla originalförslaget.

Observera att i båda alternativen fördelas kostnader som uppstår pga olika fysiska förutsättningar på gårdarna jämnt över hela projektet. Konsekvenserna för de enskilda gårdarna har inte utretts.

ARGUMENT FÖR LILLA FÖRSLAGET

Formulerade av Jenny Nilsson, Helena Hanson, Henning Röschmann, Karin Rinander och Maria Blomqvist

Djingis Khan är ett unikt bostadsområde där de boende genom åren har tagit egna initiativ till förändringar i sin bostadsmiljö, initiativ som utgått ifrån gårdarnas idéer. Gemensamma byggen och planteringar ger en familjär stämning. Denna gårdarnas "halvprivata" miljö är grundläggande för områdets karaktär.

Gårdarna på Djingis är våra gemensamma vistelseytor. Där är vi hemma och umgås med varandra.

Lilla förslaget fokuserar på det nödvändiga. Gungställningar byts ut mot 2-sitsgungor, kompisgunga eller en annan lekutrustning i samma priskategori. Sandlådorna kan renoveras, omgestaltas eller omplaceras.

Lekmiljöerna är infletade i gården. De nya gungställningarna ska infoga sig bra i våra småskaliga gårdsmiljöer.

Utöver gungställning och sandlåda får varje gård 20 000 kr att användas för gemensamma projekt som gårdarna själva tar initiativ till. **Att skapa något tillsammans skapar gemenskap. Man känner anknytning till och tar ansvar för det man är del av.**

Ekonomi

Projektet förenklas. Dyra lekutrustningar tas bort ur projektet och onödigt stora ytor av gummiastfalt minskas. Enkla saker som planteringar, pergolor och andra förändringar på gårdarna lyfts ut ur konsulternas och entreprenörens uppdrag. Det kommer att innebära minskade bygg- och konsultkostnader och större kostnadssäkerhet för föreningen.

Tidsaspekt

Lilla förslaget går att genomföra relativt snabbt eftersom byggföretaget får ett mindre, förenklat uppdrag. Det är inte många beslut som behöver tas av gårdarna för att kunna sätta igång ombyggnationen och frågorna är inte komplexa.

Hållbarhet

Lilla förslaget strävar efter social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Vi lever i en oviss tid. Det kommer att bli varmare och blötare. Vi behöver vara rustade för dessa utmaningar. Det är alla boendes gemensamma ansvar att hushålla med föreningens resurser.

Likabehandling

Alla gårdar får samma maxbudget vilket gynnar grannsämjan.

Många boende har sina soliga uteplatser mot gården. Ingen ska behöva sitta invid stora lekutrustningar som förmedlar känslan av ett kommersiellt bostadsområde.

Lilla förslagets vision är att Djingis Khans unika miljö bevaras. Genom att möjliggöra egna projekt på gårdarna som de boende själva tar initiativ till stärks gemenskapen. Om de boende i alla åldrar trivs och vistas på gårdarna tillsammans kommer våra barn fortsätta att trivas här.

ARGUMENT FÖR STORA FÖRSLAGET

Formulerade av Sara Östlund, Nita Lorimer och Lina Brunestam

Lekplatsprojektet har fått många boende att fundera både på sin egen gårdsmiljö och på Djingis som helhet. Somliga känner sig oroliga och andra är förväntansfulla. I Stora förslaget tillåts både små och stora önskingar.

Förslaget utgår ifrån ritningarna som togs fram under hösten 2019 i samarbete mellan boende på gårdarna och landskapsarkitekterna på Afry. De gårdar som önskar fortsätta enligt Afrys ritningar kan få göra det. De gårdar som vill förändra på annat sätt får göra det.

Ekonomi – har vi råd?

Föreningens ekonomi är mycket god och pengar till lekplatsprojektet – som är en långsiktig satsning på områdets barn – finns utan att vi behöver låna. Stora förslaget är mer omfattande än Lilla förslaget och beräknas därmed bli ca 1,7 miljoner kr dyrare.

Det finns två sätt att fördela kostnaderna på i Stora förslaget och du får rösta på det du tycker är bäst för Djingis:

Alternativ 1 innebär att alla kostnader för lekplatsprojektet fördelas över hela Djingis, och gårdarna kan antingen behålla Afrys förslag eller ändra det. Detta alternativ kan komma att innebära att kostnaderna för lekplatsprojektet ökar. Eller minskar.

Alternativ 2 innebär att kostnaderna för lekplatsprojektet ses över och att det sätts en maxgräns för vad varje gård får kosta. Detta innebär att ett antal gårdar inte kommer att kunna behålla Afrys förslag, men alla gårdar får samma summa att utgå ifrån.

Tidaspekt – när får vi lekplatser?

Nu har Djingisbarnen varit utan gungor i snart ett år och det är önskvärt att lekplatsprojektet kan fortsätta så snart som möjligt. I Stora förslaget erbjuds alla gårdar två nya dialogmöten för att säkerställa att alla röster blir hörda och nya ritningar tas fram om så krävs. Planeringsjobbet är delvis redan klart och det medför att byggstarten kan komma igång tidigare.

Hållbarhet – ta vara på resurser

Gungorna var bortom räddning, men önskar gården behålla gummimatta som fallunderlag finns möjligheten att återanvända och utöka grunden på de befintliga gummimattorna och lägga ett nytt slitlager ovanpå. På så sätt sparar vi både resurser och pengar.

De lekhus som går att rädda renoveras och får därmed förlängd livstid, men en del av de befintliga byggena på gårdarna är i så dåligt skick eller har fått så många anmärkningar vid besiktning att de måste tas bort. I Stora förslaget blir dessa gårdar erbjudna ny lekinstallation istället. All föreslagen lekutrustning är miljöcertifierad och har en garantitid på minst 15 år.

Likabehandling – allas rätt att vara olika

Att behandlas lika är en rättighet. Att tycka olika är en rättighet. På våra gårdar bor små barn, stora barn, vuxna barn, barnsliga vuxna, unga och gamla i en salig blandning. Och alla har vi olika behov. I Afrys förslag har arkitekterna tagit hänsyn till tillgängligheten och föreslagit lekutrustning som kan användas av alla barn.

Vissa gårdar vill ha stora lekinstallationer och andra gårdar vill inte ha stora lekinstallationer, och detta bör gårdarna få bestämma själva.

Djingis är fortfarande Djingis

Kreativiteten flödar inne på gårdarna och det kommer den alltid att göra. Vi kommer att fortsätta snickra scener, fläta pilkojor, bygga polisbilar, snida totempålar och måla allt i regnbågens färger. Vi kommer att grilla, fika, dansa och leva inne på gårdarna precis som vi alltid har gjort.