



Styrelsen informerar om arbetet med uteplatser

Med det här utskicket vill vi berätta hur styrelsen tänkte när projektet med uteplatser drogs igång och hur det fortsatta arbetet kan se ut.

Bakgrund till uteplatsprojektet

Alla i styrelsen har olika ansvarsområden. När några av oss som nu sitter i styrelsen fick ansvar för att hantera ansökningar angående trädäck konstaterades att det inte fanns några tydliga regler att utgå ifrån. Det fanns ingen karta med gränser som underlag om någon boende ville anlägga eller ändra ett trädäck.

Eftersom det nästan inte finns två baksidor som är identiska på Djingis Khan så kommer det aldrig att kunna bli exakt lika för alla. Därför inleddes arbetet med att ta fram ett system som utgår ifrån: 1) lägenhetens position i huskroppen; 2) om lägenheten är utbyggd eller inte med syfte att utifrån 1) och 2) ge alla liknande lägenheter samma förutsättningar. Det innebär att oavsett vilken gård en viss typ av lägenhet ligger på skulle alla lägenheter av samma typ kunna få samma mått på sitt trädäck.

Att skapa rättvisa mellan boende, oavsett om de har bott länge eller är nyinflyttade på Djingis var en viktig del i projektet.

Styrelsen blev också kontaktad av boende, med frågor och påpekanden som:

- Har ni sett det nya trädäcket på XX?! Får det vara så stort? Får alla bygga så stort?*
- Varför fick jag tillstånd av styrelsen att bara bygga så här, andra har ju fått bygga större?*
- Mina grannar har planterat ett träd rakt framför min uteplats så nu har jag ingen utsikt.*
- Min granne har gjort rastplats till sina husdjur av hela gräsplätten framför min uteplats, ska jag behöva se det och känna lukten av det? Jag vill inte säga till grannen själv för jag vill inte bli osams.*

Utan ett regelverk för att hantera sådana här ärenden blir det svårt för styrelsen att jobba. Föreningen måste ha något att falla tillbaka på om det uppstår konflikter, såväl mellan grannar som med styrelsen. Vi vill att alla boende ska behandlas rättvist enligt samma regler.

I projektet togs även fram förslag till regler för den mark som de boende disponerar och ett tydliggörande av ansvarsfördelningen, dvs det som kallas inre och yttre disponibla områden.

Just nu

Nu har styrelsen pausat alla nya justeringar av trädäck på grund av att det har kommit in många synpunkter från medlemmar och för att vi har insett att det här projektet har fått konsekvenser som vi ej förutsåg. Vi vill nu samla fakta och ta in idéer och förslag från medlemmar för att på så sätt göra det här projektet så bra som möjligt.

För att vara säkra på att vi utgår ifrån vad som är bäst för våra hus kommer föreningen att ha kontakt med sakkunnig som ska titta ingående på våra huskonstruktioner. Vi vill fastställa vad som är viktigt att tänka på när det gäller byggnationer invid fasader och grunder, för att minska riskerna för skador på husen. Det kan gälla kryppgrunder, syllar, betonggrunder, fasader, luftspalt m.m.

Föreningen kommer även att ha ytterligare kontakt med jurister för att noggrant utreda alla juridiska omständigheter angående uteplatserna. Det kan gälla vem som ska bekosta vad, vems ansvar det är att ta bort otillåtna byggnationer, vilka beslut en stämma eller styrelsen får ta, vem som är ytterst ansvarig för byggnationer på föreningens mark m.m.

Medlemmarnas inflytande

Det är flera som har hört av sig till styrelsen för att diskutera regler och kartor för uteplatser. Flera initiativ har tagits av medlemmar som bland annat gått ut och mätt uteplatser, bjudit in till dialogmöten och skickat in konkreta förslag på förändringar i kartorna. All sådan hjälp att få projektet att bli så bra som möjligt är förstås varmt välkommen. Kontakta gärna styrelsen via mail, styrelsen@djingis.se, eller med brev i Vita Huset.

Styrelsen vill veta mer om vad medlemmarna tycker. Vi kommer att samla in åsikter och synpunkter, klagomål och förslag så att vi tillsammans kan sätta ihop ett underlag för vad som ska gälla för uteplatserna i fortsättningen. Det kommer att bli samråd, enkätundersökning och kanske en utställning. Några av de många frågor vi skulle vilja ställa till alla medlemmar kan vara:

- Ska det finnas några regler eller kartor överhuvudtaget?
- Ska vi göra något åt de trädäck eller byggnationer som redan finns?
- Är det grannar eller föreningen som ska sätta gränser för hur stort ett trädäck får vara?
- Hur viktigt är det med gemensamma grönområden?
- Är det regelverk och de kartor som föreningen nu jobbar efter bra eller dåliga?

Stämmobeslut

Allt material som vi tar fram med hjälp av medlemmar och av sakkunniga inom byggnadskonstruktion samt juridik kommer att sammanställas i ett PM som kommer att utgöra beslutsunderlag vid föreningsstämman 2021. Ambitionen är att lägga fram förslag så att stämman kan rösta. Styrelsen är mån om att projektet med uteplatserna ska vara förankrat hos medlemmarna och därför vill vi att beslut fattas på stämman.

Oavsett vilken väg föreningen väljer att ta finns det därefter dokument som antagits vid en stämma och som publiceras på hemsidan, och som förhoppningsvis inte faller i glömska, så som många äldre kartor och beslut har gjort.

Frågor från GR

Vid gårdsrepresentantmötet den 14 oktober ställdes frågor om styrelsens arbete med uteplatserna. Här är svaren:

Konsekvensanalys?

När de nya kartorna togs fram var det viktigt att gå ut och se på plats hur det såg ut, för att försöka få en bild av vad linjerna på kartorna innebär i verkligheten. De föreslagna måtten för uteplatser utgick i möjligaste mån från mått på befintliga utebyggnationer, för att så få som möjligt skulle beröras negativt. Utgångspunkten var att det skulle bli mest rättvist om lägenheter med samma lägen och förutsättningar fick lika stora uteplatser. Det här är en av de saker som vi med hjälp av boendes synpunkter tittar över igen.

Det är omöjligt att förutse alla konsekvenser, men ambitionen var att se i ett längre perspektiv. Ett exempel på det är när måtten för mittlägenheters uteplatser ritades in. Hänsyn togs till att gräsklipparen måste kunna komma fram, även om grannen mittemot skulle vilja bygga ett trädäck någon gång i framtiden.

Budget?

Det har varit svårt att räkna ut vilka summor det kan komma att röra sig om per år, och under hur lång tid.

De regler styrelsen har tillämpat har inneburit att det först är vid avflyttning eller vid grannens avflyttning en inte godkänd byggnation måste åtgärdas. Eftersom ingen vet vilka som kommer att flytta eller hur många som kommer att flytta och om just de har byggnationer som behöver åtgärdas har det varit svårt att göra en budget. Då ett trädäck under sin livslängd med all sannolikhet kommer att behöva underhållas eller helt läggas om vid något tillfälle kan man också tänka sig att justeringarna görs då, och det skulle kunna innebära att det blir en lägre kostnad.

Dominoeffekt?

När styrelsen har arbetat med kartorna och tagit fram reglerna har man varit medveten om att vilka beslut som än tas kommer det att få konsekvenser. Måste en uteplats åtgärdas så påverkar det kanske grannens uteplats och nästa grannes uteplats. En sådan påverkan kan vara både positiv och negativ för de berörda grannarna. Det här är en av svårigheterna med kartorna och här vill vi extra gärna få in synpunkter på hur det kan lösas.

Bygga nytt

Vill boende komma igång med att bygga nytt trädäck före nästa stämma så går det bra. Styrelsen kan ge tillstånd för byggnation, med den reservationen att förutsättningarna kan komma att ändras vid nästa stämma och konsekvenserna av det kan vi inte förutse.

Hälsningar

Styrelsen Brf Djingis Khan