

English version: <https://www.brbergshamra.se/foreningen/dokument>

Inledning

Styrelsen ser fortsatt stora behov av renoveringar och investeringar i vår förening.

T.ex. garaget måste renoveras alternativt rivas och eventuellt byggas på nytt. Vår fjärrvärmecentral ligger också i garaget och även den har omfattande behov av upprustning. För att hitta intäkter till renoveringsbehoven började styrelsen för ett antal år sedan undersöka om en eventuell försäljning av pizzeriatomten skulle kunna vara ett sätt att förstärka föreningens kassa.

Vid ett eventuellt nybygge behöver även de parkeringsplatser, en tanke är om vi kanske skulle kunna samarbeta om garaget och därmed minska kostnader för föreningen. Styrelsen undersöker också om det skulle vara lönsamt att byta till bergvärme, i så fall behövs inte fjärrvärmeanslutningen längre. Detta också med tanke på att fjärrvärmepriserna har stuckit i höjden och kommer med största sannolikhet fortsätta höjas kraftigt.

Referensgrupp

Styrelsen önskar att skapa en referensgrupp/arbetsgrupp för dialogen mellan styrelsen, Settler och andra projektdrivare, samt ett antal representanter från de boende, både skeptiker och positiva. Hur detta ska kunna göras återkommer styrelsen till senare.

Styrelsen kommer fortlöpande att informera på hemsidan och via informationsbrev om kommunens planer för området och hur styrelse med referensgrupp arbetar vidare med frågan.

Status

Kommunen har än så länge endast beslutat att påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området. Detta innebär att kommunen ser det som prioriterat och avsätter resurser för att driva planarbetet. Det finns en nuvarande detaljplan där planarbetet innebär att pröva om det lämpar sig för bostäder på området. Inga andra beslut har fattats.

I början av mars vinner beslutet laga kraft om att påbörja planarbetet (steg 1 nedan) för att ta fram underlag för alla utredningar som måste göras inför projektet. Detta sammanställs i ett förslag (granskningshandling). Denna process kan ta mellan 2-4 år innan det är klart och fastställt. Innan det finns en laga kraft vunnen detaljplan kan inte ett bygglov godkännas.

De 6 stegen i detaljplaneprocessen

1. Uppstart & Planbesked: Planprocessen startar, ofta efter en ansökan om planbesked från en byggherre eller genom kommunens egna initiativ. (klart)
2. Samråd: Kommunen tar fram ett förslag och skickar det till berörda (grannar, myndigheter, intresseorganisationer) för synpunkter. Här kan allmänheten tycka till.
3. Utställning (Granskning): Förslaget revideras utifrån samrådssynpunkter och ställs ut (granskas) så att alla kan se det och lämna synpunkter igen.

4. Antagande: Planen tas upp för politiskt beslut (ofta i nämnd) och antas.
5. Laga kraft: Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslutet, förutsatt att den inte överklagas.
6. Genomförande: Nu kan bygglov beviljas och bygget påbörjas

Priset för tomten bestäms av kommunen och bygger på [ljus BTA](#) (BruttoArea). Av bygggrätten fördelas 80% till Solna Stad och 20% till vår förening. Det preliminära antaget på 6.500 BTA skulle generera inkomster till föreningen på ca 18 milj, ca 35.000 kr/kvm. Att jämföra med 3.000 kr/kvm vad föreningen 2013 köpte tomterna för.

Garaget

Rivning av den delen av garaget där kolfickan finns (delen närmast Björnstigen) och pizzeria ingår i projektplanen.

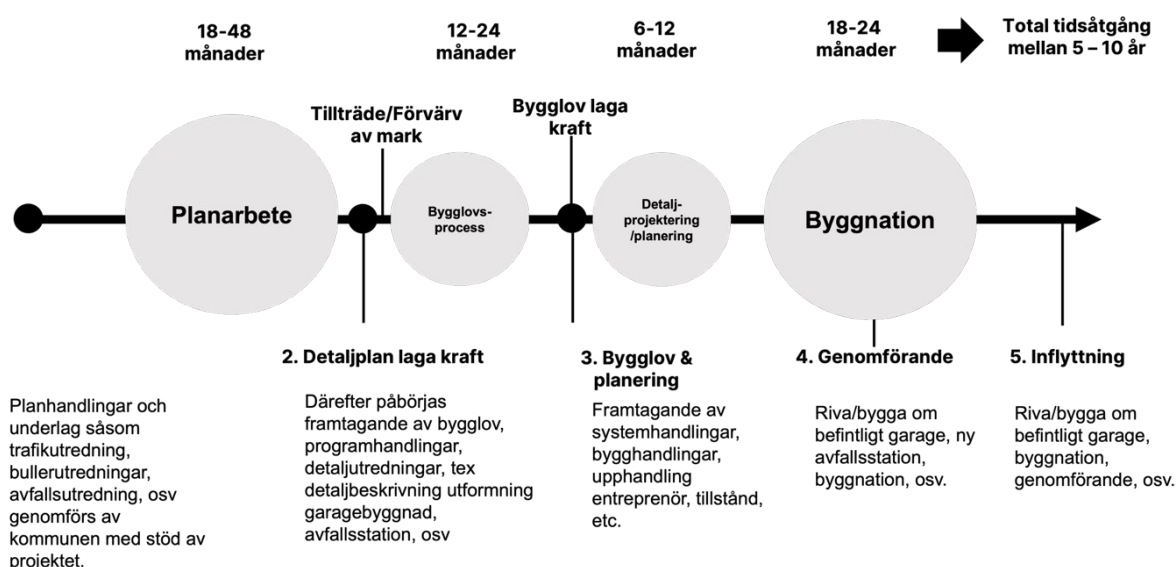
Vad gäller resten av garaget är det idealt om det kan ingå i projektet, men det måste värderas och utredas hur ska kostnaderna hanteras innan något beslut kan tas om detta. Det är dock orimligt att inte garaget skulle ingå i projektet på ett eller annat sätt.

Befintligt energisystem i föreningen är redan gammalt och behöver bytas ut, det ingår i planen att utreda bästa lösning.

Miljöstation

Måste utredas och lösas, men behöver troligen flyttas? Idag finns ingen klar lösning. Vad som är tydligt är att kommunen helst vill lägga över ansvaret på de individuella föreningarna, men det är inte i vårt intresse, och inte rimligt utifrån de förutsättningar som finns.

Tidplan för detaljplan, bygglov & byggnation



Med vänliga hälsningar,
Styrelsen

<https://www.brfbergshamra.se>