

MOTION ATT BEHANDLAS ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN SAMT STADGAR

Bakgrund

Styrelsen har sedan i höstas drivit projekt för omvandling av källaren till bostäder. Årets stämma beslutade om ansökan om bygglov. De förutsättningar som då förelåg har därefter radikalt förändrats. Då angavs tidsplaner, kostnader samt att inga hinder synes föreligga från myndigheter att erhålla bygglov, samt att professionella aktörer var mycket positiva. Styrelsen har sedan dess regelbundet upprepat att man känner sig trygg i detta projekt samt att självfallet skall vi löpande informera medlemmarna om den fortsatta utvecklingen av projektet och SBKs utlåtanden.

Kommentar från styrelsen

Det har inte bedrivits något projekt sedan hösten 2020. Källarprojektet uppstod genom ett stämmobeslut den 8 maj 2021, baserat på beslutsunderlag sammanställt efter en förstudie genomförd under perioden jan-apr 2021. Inga förutsättningar har radikalt förändrats sedan dess. Hittills har kostnaderna för bygglov varit klart lägre än beräknat (ca 13 TSEK upparbetat av budget på 50 TSEK), bygglov har erhållits och de positiva ordalagen från professionella aktörer är samstämmiga (se bilaga 4). Medlemmarna har löpande hållits informerade om de *beslut* som har fattats kopplat till bygglovsprocessen.

Faktisk utveckling

Jag har efter att ha satt mig in i förutsättningarna varit direkt negativ i enlighet med min motion till stämman. Där jag yrkade avslag på att överhuvudtaget ansöka om bygglov, för ett, som jag ser det, totalt felaktigt och missriktat projekt som dessutom är till stor skada för föreningen. Ytterligare synpunkter har kommit från en medlem där mycket detaljerade, specifika och kunniga påpekande gjorts, som tydliggör omfattningen och komplexiteten av projektet. Det finns också en växande insikt hos medlemmarna, som bland annat har uttryckts som önskemål om en stämma för att avsluta projektet.

Kommentar från styrelsen

Styrelsen finner det märkligt att Kenneth hänvisar till yrkande om avslag på ansökan om bygglov, då han själv deltog i röstningen för att gå vidare med bygglov (enhälligt stämmobeslut). Detta efter att han under sittande stämma hade dragit tillbaka sitt yrkande enligt motion. Vad gäller styrelsens svar på de synpunkter som har framförts, ber vi att få hänvisa till bilaga 6.

Nuläge

Första avslag från SBK gjordes **11/6 bygglov kan ej beviljas. Andra avslag 9/7 där bygglov ej kan beviljas. Tredje avslaget kom den 25/8 där bygglov ej kan beviljas.**

I allt väsentligt baserades det på att modifierad garageport ej kan godkännas utan skall skilja sig från huvudentrén. Vilket är tvärs mot vad styrelsen hävdade skulle vara värdehöjande och mera i husets stil. Vidare godkändes inte heller rampen som en konsult nu uttalat sig ett antal gånger om utan att kunna få ett godkänt förslag. Dialog sker nu att installera hiss i nedfarten vilket jag tolkar som dels nivåhiss samt även ansluten för transport via vägglivet

till entrén. Det framgår att Paul Holmgren den 7/9 skickat in ett antal handlingar med ytterligare modifieringar. **Trots uttalanden om att självklart avser vi fortsatt hålla medlemmarna informerade om utvecklingen i bygglovsprocessen sker inte detta.** Detta senaste avslag, samt modifiering och hissplaner, finns ingen information om detta överhuvudtaget kommunicerad. Det är upp till medlemmarna att fundera över varför. Vi har hamnat i ett läge där styrelsen driver ett projekt med stöd av ett stämmobeslut, där förutsättningarna dramatiskt har förändrats på ett antal centrala punkter med oerhört stora konsekvenser. Det är uppenbart att risker, omfattning, modifiering och ekonomi radikalt skiljer sig från utgångspunkten som rådde då beslut om bygglovsansökan togs på stämman.

DET HANDLAR INTE LÄNGRE OM BYGGLOV ELLER INTE. DET HANDLAR OM EN LÅNGSIKTIG INRIKTNING OCH OM MEDLEMMAR VILL MEDVERKA TILL ATT KRAFTIGT DEMOLERA OCH FÖRSTÖRA HUSET GENOM STORA, OMFATTANDE OCH RISKFYLLDA OMBYGGNADER SAMT OM VI VILL HA EN BYGGARBETSPLATS DE NÄRMSTA 6-9 MÅNADERNA. DESSUTOM TILL EN TVEKSAM EKONOMI DÄR INGET BEHOV FÖRELIGGER SAMT MED NEGATIVT KASSAFLÖDE. DETTA PROJEKT MÅSTE LÄGGAS NER NU, INNAN TEKNISKT SAMRÅD PÅBÖRJAS MED ÅTFÖLJANDE KONSULTKOSTNADER OCH YTTERLIGARE UTREDNINGAR OCH MODIFIERINGAR AV ETT HELT MISSRIKTAT OCH FÖR FASTIGHETETEN MENLIGT PROJEKT

Kommentar från styrelsen

Styrelsen har ett formellt mandat att hantera beslutsunderlag, såsom i detta fall en bygglovsprocess, utan att det behöver föregås av ett stämmobeslut. Dock anser vi i den nu sittande styrelsen, till skillnad från tidigare styrelser i vår förening (se bilaga 6, avsnitt 2.7 Tidigare bygglovsprocesser i föreningen) att hantering av beslutsunderlag i större föreningsärenden, bör föregås av informationsmöte och/eller stämma med föreningens medlemmar. Vilket i detta fall har skett. Observera att vi under processen med kompletteringar av bygglovshandlingar har fått svaret "Er ansökan kan inte beviljas enligt nuvarande förslag", från vår handläggare på Stadsbyggnadskontoret (SBK). Vilket INTE innebär ett avslag på vår bygglovsansökan. Ett avslag, d.v.s. att vår ansökan inte uppfyller de krav som ställs i Plan- och bygglagen, dess förordningar och bestämmelser, avgörs i Byggnadsnämnden. I detta fall har Byggnadsnämnden fattat beslut om beviljat bygglov (bilaga 8) baserat på handlingar sammanställda i bilaga 9. Vad gäller risker och ekonomi hänvisar vi till information redovisad i bilaga 3-6. Vad gäller den påstådda demoleringen av vår fina fastighet vill vi hänvisa till följande uttalande från Stadsmuseet:

"Utformning

Fastigheten är grönklassificerad enligt stadsmuseets inventering. Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Föreslagen ny sidoport mot gata är väl utformad och bidrar till en god form-, färg-, och materialverkan och återskapar en utformning som är anpassad till dess ursprungliga utförande samtidigt som den tydligt utformas som en sekundär entré till byggnaden. Föreslagen utformning mot gård med förstoring av två sockelfönster med tillkommande ljusgropar bedöms ha en liten negativ inverkan på byggnadens kulturhistoriska värden då åtgärden utförs på slutet innergård och begränsat till sockelpartiet. Ljusgroparna innebär en marksänkning med stödmurar med en största höjd om 40 cm vilket inte bedöms utgöra ett hinder enligt planens bestämmelser."

Sammanfattningen av experterna på Stockholm stadsmuseum är:
"Åtgärderna bedöms utföras varsamt och inte förvanska byggnaden"

YRKANDE

Baserat på ovan samt all tidigare kommunikation och dokumentation yrkar jag på att stämman beslutar att avsluta projektet samt att ansökan om bygglov dras tillbaka. Detta krav har följande medlemmar förklarat sig stödja varför styrelsen uppmanas omedelbart agera för att kalla till en extra stämma enligt stadgarna.

Utö den 9 September 2021

Kenneth och Birgit Galde
Håkan och Ulrika Jonforsen
Göran och Kristina Rylander
Björn och Maj-Len Rosander
George de Vera

Orwar och Torun Westelius
Peter och Catrin Mårdell
Magnus Ellergård och Ida Naessén
Lotta Treschow

Styrelsens yrkande till beslut

Avslås. Styrelsen yrkar på att tidigare stämmobeslut ligger fast, där bygglovsprocessen fortgår med en budget på 50 TSEK för kompletteringar av bygglovshandlingar fram till nästa stämmobeslut om byggstart.