



Yttrande

2022-01-31

Minnets samfällighet

Yttrande avseende förslaget till åtgärder på innergården

Fastställt efter vägledande diskussion den 10 januari 2022 med styrelsen och representanter för föreningen

Närvarande från Styrelsen

Lars Lustig
Hans Björkman
Olle Karlsson
Eva Heikkilä Norman
John Johansson

Övriga närvarande

Pernilla Graniti
Margareta Berggren

1. Inledning

Minnets samfällighet har erbjudit Brf Bågen att yttra sig över den framtagna skissen över innergården i allmänhet och sex konkreta frågeställningar i synnerhet. Yttrandet är en sammanfattning av den diskussion som fördes vid ovan nämnda möte den 10 januari 2022.

2. Övergripande synpunkter

Innergårdens utformning och funktionssätt är av central betydelse för våra föreningar och dess medlemmar. Vårt främsta gemensamma intresse måste därför vara att hitta så bra och hållbara lösningar som möjligt – både vad gäller mjuka och hårda värden. Bortom grundläggande förutsättningar såsom dränering, avlopp och vägbärighet är det för Brf Bågen av största vikt att vi eftersträvar och finner en god balans mellan människor, cyklar och bilar. Estetiska värden, liksom trygghet och trivsel, måste jämföras med övriga aspekter och inte betraktas som underordnade.

3. Vilken nulägesanalys utgår vi från?

Utgångspunkten för projektet som helhet måste vara en gemensam nulägesanalys, baserad på såväl kvantitativa som kvalitativa beräkningar. Ett projekt av innergårdens storlek, hur den dagligen påverkar våra enskilda medlemmar, och den faktiska kostnaden för genomförandet, behöver föregås av en tydlig dokumentation till våra medlemmar.

I dagsläget upplever vi att det saknas ett sammanfattat, överskådligt och kvalitativt underlag som utgår från frågorna:

- hur många människor ska innergården betjäna,
- hur ser åldersfördelning och könsfördelning ut rörande våra boende i respektive förening,
- hur är trygghets- och jämställdhetsaspekten analyserad och utredd,
- vilka trivselperspektiv har lyfts fram och beaktats utifrån medlemmarnas önskemål och behov,
- vilka särskilda behov har lyfts fram rörande tillgänglighetsperspektivet för våra äldre,
- hur är utrymmet för barn utrett *samt*
- vilka framtida frågor, tendenser och trender utifrån stadens utveckling, ska innergården kunna leva upp till i nutid och i framtid?

En ombyggnation av innergården behöver grundas i en övergripande kvalitativ analys – såväl utifrån grundläggande parametrar som Lantmäteriets förrättning och tekniska förutsättningar, liksom övergripande nutida och framtida behov för våra boende i respektive förening.

Vi anser att det i dagsläget saknas tillräckliga underlag och lämnar därför i skrivelsens slut ett konkret förslag på hur Brf Bågen vill gå vidare med projektet med innergården.

4. Bilar

Trafikeringen av innergården har under många år varit en kärnfråga som föranlett oproportionerliga och kostsamma konflikter. I ljuset av detta är det – utifrån den skiss som nu lämnats på remiss – anmärkningsvärt att innergården i dagsläget har så många som 21 parkeringsplatser inom den relativt begränsade yta vi gemensamt disponerar över.

Brf Bågens ställningstagande är därför att denna fråga måste diskuteras och slutligen landa i ett välavvägt ställningstagande. Vi behöver minimera antal parkeringsplatser på innergården exempelvis genom att boende (utan funktionsnedsättningar) fortsatt får ställa sig i kö till våra garage och/eller hänvisas till exempelvis parkeringshusen Nanna och Järnvägsallén eller datumparkeringen längs Vasagatan. Vidare bör de kvarvarande platserna på innergården i första hand ändras till ej förhyrda p-platser (öppen p-plats med betalningslösning), i andra hand kan reserveras för funktionshindrade boende och i sista hand lånas ut till hantverkare.

Antalet bilparkeringar på innergården behöver minskas. Att upplåta 21(!) parkeringsplatser känns omodernt 2022 för en innergård i Umeås centrum-kärna.

5. Cyklar

Cyklar är en prioriterad fråga för Brf Bågen och därmed en viktig utgångspunkt när en slutgiltig gestaltning av innergården ska tas fram. Att hitta bra platser för uppställning av cyklar är angeläget, och cykeluppställning måste planeras i närhet till boendet.

Tillgänglighet, framkomlighet och att kunna ställa cykeln nära målpunkten är grundläggande förutsättningar för att motivera och underlätta ett minskat bilanvändande. Placeringen av cykelparkeringar och det totala behovet (dvs. antal platser) behöver i sin tur utgå från en kvalitativ analys.

Cykelparkeringar, dess placering och utförandet behöver prioriteras på innergården. En kvalitativ behovsanalys behöver föregå planeringen.

6. Portiker

Brf Bågen motsätter sig förslaget att upplåta portikerna till uppställningsplatser för cyklar. Portikerna utgör själva entréerna till innergården och bör därför – tvärtom – rustas upp och göras vackra, kännas öppna, trygga och välkomnande för alla boende.

Förutom detta blir cyklar i portikerna ett skrymmande inslag som minskar framkomlighet och tillgänglighet, inte minst för rullatorer och barnvagnar. Vidare försvåras såväl snöskottning vintertid som att hålla rent och snyggt året om.

Brf Bågen är däremot öppen för att utreda möjligheten att begränsa öppethållandet av portikerna, alternativt att hålla dem helt stängda för icke boende inom Samfälligheten. Vårt förslag är därför att vi i nuläget antingen låter frågan bero tills vidare, alternativt ansöker om en planändring från kommunen för att kunna hålla portikerna helt låsta. En underhandskontakt med kommunen kan i sådana fall vara välmotiverad.

Således: Nej till cyklar i portikerna. Ja till att utreda öppethållandet.

7. Vägbom

Brf Bågen motsätter sig förslaget att sätta upp en vägbom. För innergårdens sammanlagda trafik kvälls- och nattetid ser vi inte på vilket sätt en enskild bom invid Esplanads (ABF:s) fasad skulle minska eller förhindra trafik på innergården som helhet.

Vidare upplever Brf Bågen inga problem rörande kvälls- och nattrafik på innergården. Förekomsten är så försvinnande liten, och rör som vi upplever det främst transporter till och från boende – i samband med flytt, taxi/färdtjänst, utryckningsfordon såsom ambulans samt upphämtning och avlämning av boende.

Ur tillgänglighetsperspektiv kan vi dessutom inte riskera ett scenario där ett utryckningsfordon i samband med en akut situation – såsom brand eller en svårt sjuk person – på något sätt hindras i framkomlighet t.ex. om en bil står felparkerad utanför 18 B och fordonet behöver ta sig fram till 18 A.

Nej till vägbom. Risken att en sådan skulle försvåra framkomlighet för samhällsnyttiga funktioner såsom utryckningsfordon är betydande.

8. Grönytor visavi transportvägar

Så vitt vi kan tolka och förstå den befintliga skissen minskar grönytorna till förmån för bredare transportvägar, framförallt kring den stora, centrala grönytan. Detta är något som vi skulle behöva få en tydligare förklaring och motivering till. Om vårt antagande stämmer anser vi att det är helt fel väg att gå (se även avsnittet om bilar).

Vi bör snarare tänka tvärtom och prioritera grönytornas omfång samt se över möjligheter för vändplatser och tillfällig uppställning vid av- och pålastning. I samband med en översyn och minskning av p-platser bör vi kunna titta på alternativa utrymmen.

Utrymmet mellan fasader och transportvägar bör utökas och tillföras mer grönska, inte minst för att kunna säkerställa en såväl funktionell som estetiskt tilltalande tillgänglighetsanpassning. Det finns ansatser till detta i nuvarande remiss skiss, men det behöver tas ett mer omfattande grepp. En sådan lösning skulle dessutom kunna möjliggöra en säkrare uppfart från Brf Bågens garage (som vi i sammanhanget betraktar som den enskilt största trafikfaran på innergården) genom att ett kort "vilplan" för bilar på väg ut ur garaget tillskapas. I dagsläget ser inte föraren något till höger och vänster förrän denne är helt utanför fastigheten. Med ett "vilplan" skulle föraren ha möjlighet att stanna till innan denne kör ut på innergården.

Större grönytor är angeläget. En sådan lösning skulle dessutom göra stor nytta som absorbent för regnvatten – ett välbekant behov på vår innergård.

9. Belysning

En mycket viktig fråga ur såväl estetiskt perspektiv som funktions- och trygghetsperspektiv. En kvalitativ analys och rekommendation bör tas fram av dokumenterat erfaren yrkesperson på området. Vi har många kvinnor som känner sig otrygga på vår innergård, inte minst under den mörka årstiden när de kommer hem från skola, universitet eller jobb sent på kvällen. Senast denna vinter har ett ofredande inträffat, tack och lov undslapp kvinnan i fråga och hann springa in i sin port.

Detta är ytterligare en fråga som måste prioriteras i ett genomarbetat analys- och åtgärdsarbete.

10. Dränering

Den tekniska livslängden på de dräneringsledningar som ligger i marken vid husfasaderna har passerats. Dessa dräneringsledningar som tillhör Brf. Minnet, Esplanaden och Bågen fungerar (trots sina drygt 60 år på nacken) men att byta ut dessa vid en ombyggnation känns nästan som ett måste.

En besiktning av befintlig dränering bör därför utföras. Underlag med dräneringsledningarnas och dränerings-/pumpbrunnarnas vattengångar bör också tas fram i samband med en besiktning och utredning. Att ha vetskap om befintligt dräneringsläge och funktion är alltså en viktig pusselbit att ta med sig vid en ombyggnation av innergården.

Behöver dräneringarna till Hotell Avenys garage och Operan som vetter mot innergården också inkluderas? Ingen vill väl gräva upp en ny renoverad innergård efter några år då det visat sig att vår dränering inte skulle fungera korrekt. Även övriga VA-ledningar och dess nivåer bör kontrolleras och besiktigas samt även filmas. Allt detta för att ha så bra underlag som möjligt inför projekteringsarbetet.

Dräneringsledningar och vattengångar behöver utredas.

10. "Berlin-muren"

Ett av innergårdens allra mest nedslående inslag, som påverkar helhetsintrycket väsentligt för alla, är muren längs med innergården, dvs. rampen upp till Avenys parkeringstak. Här behöver vi särskilt se över estetik, trivsel och trygghet genom att använda belysning, klätterväxter eller färg.

Här ges några inspirationsexempel på hur vi skulle kunna tänka.



11. Processen framåt

Vi behöver säkerställa att betydande frågor lyfts fram, prioriteras och avhandlas på ett för medlemmarna betydligt tydligare och mer inkluderande sätt. Utgångspunkten för projektet som helhet måste som tidigare avhandlats utgå från en gemensam och implementerad nulägesanalys, baserad på såväl *kvantitativa* som *kvalitativa* bedömningar.

För att konstruktivt och effektivt komma vidare framåt vill Brf Bågen föreslå att projektet avseende innergården tas vidare på följande sätt:

1. Ett krafttag gällande projektet som helhet tas

Ett sammanfattat överskådligt och kvalitativt underlag med en väl underbyggd analys och plan för en rad stora beslut som behöver tas i samband med ombyggnationen av innergården behöver säkerställas

2. Tillsätta resurser och arbetsgrupper

För att vi gemensamt ska nå hållbar konsensus och skapa bättre möjligheter för ett lyckat resultat behöver vi involvera fler resurser och kompetenser inom föreningarna som gemensamt jobbar med projektet innergården. Kan vi organisera oss effektivt med tydliga ansvarsområden, utifrån erfarenhet och kompetens, skapar vi förutsättningar för ett bättre slutresultat¹.

3. Vi bestämmer ett startdatum i närtid...

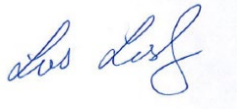
...exempelvis i februari där projektgruppen gemensamt tar fram en övergripande tids- och projektplan, arbetsordning och budgetprognos. Tidsplanen ställs utifrån tydliga milstolpar – alltifrån när särskilda årstidsberoende byggtekniska ingrepp behöver ske till när budget ev. behöver klubbas av respektive styrelse/i samband

¹ Formellt skapas en projektgrupp med representanter från respektive kompetensområde (nedan), varje enskild projektgrupp jobbar löpande med sina respektive ansvarsområden utifrån projektgruppens gemensamma tidsplan. Vi måste även säkerställa att kvinnor involveras i projektet för att skapa en mer samtida och relevant sammansättning i ett så betydande projekt som alla våra medlemmars gemensamma innergård.

med föreningsstämma till vilken dokumentation som saknas och vidare – vilka konsulter som kan, bör och ska anlitas i projektet.

Inför första träffen sammanställer Samfällighetens styrelse ett överskådligt underlag med en kort nulägesrapport av projektet, nuvarande budgetutkast inklusive tidigare upparbetade kostnader, checklista med grundläggande beslutspunkter för projektet som helhet hittills och en kortfattad resumé rörande Lantmäteriets förrättning (de för projektet helt avgörande frågorna) samt ett första utkast till tidsplan för projektet som helhet.

För Brf Bågen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Lustig', is placed over a light blue rectangular background.

Lars Lustig
Ordförande

Bilaga

Förslag på upplägg av ett innergårdsprojekt

Förslag på upplägg av ett innergårdprojekt

- **Projektledning**

Ansvarar för övergripande avstämningar/uppföljningar, t. ex. tidsplan, budget och samordning med arbetsgrupperna inklusive sammanställning av beredande beslutsunderlag etc.

Lämpligt om ordförande i respektive förening utgör grunden i denna projektgrupp. Finns yrkeskunniga personer på området projektledning inom respektive föreningen som kan tänkas bidra?

- **Gestaltning- och arkitektur**

Ansvarar övergripande för Gestaltungs- och arkitekturfrågor, t.ex. gestaltning/arkitektur, behovsunderlag, koncept- och idéutveckling, jämförbarhets- och trygghetsfrågor – utvärderar kvalitativa underlag, för dialogen med konsulter inom området t ex arkitekt, ljusdesigners etc.

Brf Bågens har redan en kommitté inom detta område och kan därför erbjuda sig att ta ledartröjan inom detta. Finns yrkeskunniga personer på området inom Minnet eller Esplanad som kan tänkas bidra?

- **Bygg- och projekteringsteknik**

Ansvarar övergripande för frågor, såsom t ex dränering, avlopp och bärighet väg – utvärderar underlag, konsekvensanalyser, säkerställer beslutsunderlag inför upphandling av ovan tjänster, för dialogen med konsulter inom området etc.

Yrkeskunniga inom respektive förening tar rimligen ansvar för detta. Vilka yrkeskunniga personer på området finns inom föreningarna som kan tänkas bidra?

- **Medlemsinformation**

Ansvarar för övergripande information till medlemmarna, t.ex. inför stämmobeslut, distribution av löpande information.

Önskvärt att en representant från respektive förening har ett uppdrag att säkerställa att samtidig information från respektive förening inte krockar och/ kan sammanföras effektivt.