

Till dig som bor hos oss på
MARIAGATAN 1-5

*Maj
2021*

*Ny förskola och 15 nya
hyresrätter vid Tallgatan* ↗

HEJ IGEN!

Först som sist. Tack för alla samtal, förslag, frågor och funderingar från alla er på Mariagatan 1-5. I din hand håller du nu ett första förslag till renovering av dagens lägenheter. Vi har tagit till oss svaren från enkäten och lagt till våra egna bedömningar av framtida behov.

Som du kan se så innehåller förslaget inga färdiga detaljer. Under sommaren kommer vi att bjuda in dig och dina grannar till samtal om förslaget – och utveckla detaljerna i det.

På sidan 10 kan du läsa mer om det detaljplaneförslag som Sundbyberg stad kommer att presentera under hösten.

Förslaget innehåller bland annat ett nytt hus på gården med plats för förskola och ett femtontal nya lägenheter.

Vi ser också över möjligheterna att bygga på delar av dagens hus på Mariagatan 1 A-D. På så vis skapar vi flera nya och efterfrågade hyresrätter.

Vi har fått frågor om varför Förvaltaren föreslår så stora moderniseringar av hus och kvarter. Som en stor fastighetsägare i Sundbyberg vill vi ta vårt ansvar för att förnya stadsmiljön och bygga efterfrågade hyresrätter i alla stadsdelar.

Nu tittar vi framåt mot en samlad modernisering av hus och kvarter. Som sig bör så finns det många frågor och funderingar i ett tidigt skede.

Genom att föreslå, lyssna och prata med varandra vill vi kunna hitta konstruktiva lösningar som passar många behov.

Vi startar två boendegrupper för att kunna prata om dels lägenheten och dels gemensamma rum.

Välkommen att anmäla ditt intresse för någon av eller för båda grupperna. Se sidan 12.

Med vänliga hälsningar
Anna & Andreas



Anna Birger,
projektsamordnare
med ansvar för
hyresgästkontakter



Andreas Finnman,
projektledare
med ansvar
för husen

TIDPLAN 2021

MAJ

Första förslag till renovering av dagens hus (denna trycksak)



JUNI-SEPTEMBER

Två boendegrupper för att prata om förslaget. Dels för lägenheten och dels för gemensamma rum.



SEPTEMBER-OKTOBER

Detaljerat förslag till renovering.



HÖSTEN

Formellt hyresgästsamråd om förslaget. Samråd om ändrad detaljplan.



SENA HÖSTEN-VINTERN

Slutgiltigt förslag till renovering. Fråga till hyresgäster för medgivande om renovering av lägenhet respektive gemensamma utrymmen.

BAD OCH YTSKIKT

En del av badrummen i husen är till det yttre ganska väl bibehållna. Bakgrunden är att hyresgästerna för ett tjugotal år sedan kunde välja att uppdatera badrummets ytskikt mot en mindre kostnad.

Tyvärr är vatten- och avloppsledningar i väggar och golv inte i lika bra skick. Inte heller tätskikten bakom kaklet håller längre måttet. Ungefär som det brukar vara efter drygt 50 år.

Därför kommer vi föreslå att badrummen renoveras och

moderniseras i sin helhet. Då vet vi att vatten- och avloppsledningar håller tätt. Så även tätskikten under klinkergolvet och bakom kaklet på väggen.

YTSKIKT I ALLA RUM

Vi kommer också föreslå att du kan välja helt nya ytskikt. Och då menar vi nya tapeter, nymålade trädetaljer och helt ny ekparkett – eller en slipning av dagens parkettgolv. Det här ska vi prata mera om i intressegruppen för lägenheten. Se sidan 12.

Bilderna kommer från vårt nyrenoverade hus på Höglintavägen.



KÖKET

Vi ser framför oss att köket fortsatt ska vara en välkomnande och funktionell plats för matlagning och omtanke. Kanske har också det senaste året, med mera tid hemma, förstärkt kökets centrala plats. Vi har tagit till oss svaren från enkäten och lagt till våra egna bedömningar av framtida behov. Och därefter tagit fram ett första förslag till nya kök. Med omtanke om såväl dagens som morgondagens hyresgäster.

Inför en köksrenovering tar vi alltid hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna att

uppgradera de befintliga köken. Ibland är det rimligt och ibland inte. På Mariagatan behöver vi göra större arbeten med stambyten bakom de gamla köksskåpen. Därför föreslår vi att köken ska renoveras i sin helhet.

Köksbilderna är från vår pågående renovering på Högklintavägen. Vi planerar för att ditt kök ska få en liknande inredning och känsla.

Under sommaren räknar vi med att kunna erbjuda ett par visningstillfällen av köken på Högklintavägen.



DÄRFÖR FÖRESLÅR VI ATT KÖKET RENOVERAS

- När vi tar bort de gamla slitna skåpen – för att komma åt rör och schakt bakom – är risken stor att skåpen skadas. Det blir sannolikt alltför dyrt att laga skåpen och sätta tillbaka dem.
- När vi renoverar köket tänker vi på alla som ska bo i lägenheten – nu och senare. Sammantaget är det mest fördelaktigt att renovera köket nu. En senare renovering för tyvärr med sig merkostnader och återkommande byggstök i huset.
- Vi vill passa på att asbestsanera väggkaklets fogar och fästmassa för att miljösäkra köket. Det känns bra att göra det när ingen bor i huset.
- Vår erfarenhet är att hyresgäster som får köket renoverat är mycket mer nöjda med sitt boende.



GEMENSAMMA RUM

Vid moderniseringen av fastigheten kommer även många gemensamma rum och funktioner att renoveras eller helt förnyas. Tryggheten i huset är för många den kanske viktigaste frågan i boendet.

Därför kommer vi att förbättra och modernisera gemensamma rum som trapphus, hissar, förråd, tvättstugor, cykelrum och garage. Det kan handla om ljusa och rena ytor, modern belysning, smidiga passersystem, trygga förråd, laddplatser för elbil – och kanske en bilpool på hörnet.

GRÖNT RUM PÅ TAKET?

När vi har pratat med er hyresgäster om gården, då får vi ofta höra "vilken gård?". Och det kan vi förstå. Med det föreslagna gårdshuset och förskolan behöver vi hitta andra gröna rum. Därför har vi börjat titta på möjligheten att skapa en grön terrass på delar av taket till Mariagatan 1.

LÄTT ATT ÅTERVINNA

Rena, säkra och ljusa rum och funktioner för återvinning samt återanvändning är också en spegel av det goda boendet. Viktig fråga för oss och för dig. Det vill vi prata mera om. Vi behöver hushålla med våra gemensamma resurser.

VI BJUDER IN TILL SAMTAL

Vi har många frågor och idéer kring de gemensamma rummen. Därför kommer vi att bjuda in dig till samtal om vad som är viktigt för er som bor i husen. Läs mer på sidan 12.



NYTT GÅRDSHUS MED FÖRSKOLA

Vid Tallgatan föreslås ett nytt gårdshus i fem våningar, med ett femtontal lägenheter och plats för fyra avdelningar förskola. Gården, med många lekmöjligheter, blir öppen för alla när förskolan är stängd.



NYA LÄGENHETER PÅ MARIAGATAN 1

Delar av huset på Mariagatan 1 föreslås få en påbyggnad som kan ge nya hyresrätter i olika storlekar.



NY GATUMILJÖ PÅ PRÄSTGÅRDSGATAN

Huset öppnas upp och får nya lokaler för exempelvis mat, kafé och service. I övrigt renoveras fasaden. Gatumiljön blir mer stadslig med trygga gångvägar och passande belysning.

INNEHÅLLSRIKA HUS MED SOCIALT ANSVAR

Med den föreslagna moderniseringen förstärks husens innehållsrika inre. Idag finns verksamheter inom förskola, särskilt boende och vårdboende. Lägg därtill planer på service och butiker vid Prästgårdsgatan.



TERRASS - NYTT GRÖNT RUM PÅ TAKET?

Taket på Mariagatan 1 kan bli en plats för uteliv – stora delar av året. Lummigt gröna ytor med utrymme för odling, vila, läsning, solning och distansarbete.



BÄTTRE FÖR CYKEL OCH BARNVAGN

De föreslagna förändringarna frigör ytor under gården som kan användas för nya ljusa och säkra platser för barnvagnar, handikappfordon, cyklar och enklare elfordon. På samma våningsplan blir det också gott om plats för nya förråd – idag finns de på vinden.

NY DETALJPLAN

Under hösten 2021 (preliminärt) kommer Sundbybergs stad att bjuda in till ett så kallat samråd om detaljplan. Man kommer då att presentera en tänkt stadsförnyelse som berör Prästgårdsgatan, Tällgatan och Mariagatan.

Det finns flera goda orsaker att förnya kvarteret som haft sin nuvarande form sedan Förvaltarens hus byggdes på 1960-talet.

Under de senaste åren har omgivande kvarter förändrats på många sätt. Kontor har blivit bostäder, nya och högre hus har förändrat stadsbilden och tvärbanan har byggts.

Snart börjar också arbetet på riktigt med att gräva ned järnvägen och bygga en ny station, alldeles runt hörnet. Lägg därtill framväxande behov av nya hyresrätter även i centrala lägen, samt starka önskemål om flera platser inom förskolan.

Förvaltaren står bakom det förslag till stadsförnyelse som Sundbybergs stad kommer att presentera. Med förslaget blir det mer plats för flera efterfrågade hyresrätter samt mer yta för förskola och närservice.

Ambitionen är också att hitta ett bättre samspel mellan huskroppar och hushöjder i gränslandet mellan företagspark, stadsmiljö och bostadskvarter.

VAD ÄR ETT PLANSAMRÅD?

Plansamråd sker alltid när man vill ändra i en detaljplan. Själva detaljplanen innehåller anvisningar för hur mycket som får byggas i ett kvarter – samt vad hus och mark får användas till. Exempelvis bostäder, kontor och förskola.

Vi finns på plats under det kommande samrådet för att lyssna in synpunkter och svara på frågor.

På Sundbyberg.se under Bygga Bo Miljö finns information om detaljplanarbetet.



FLER FRÅGOR OCH SVAR

Under våra personliga kontakter med er hyresgäster får vi många frågor. Utöver egna önskemål och behov lyfter ni fram frågor som berör flera, se nedan.



VAD BLIR DEN NYA HYRAN?

Motsvarande lägenheter i centrala Sundbyberg har idag en bruksvärdeshyra på mellan 1 600 och 1 700 kronor per kvadratmeter och år. Förvaltaren kommer att förhandla med Hyresgästföreningen så att den nya hyran motsvarar din lägenhets standard, skick och läge, den så kallade bruksvärdeshyran. Vi förhandlar även om en inträppning av den nya hyran efter renoveringen. Det innebär i så fall att du under flera år får en rabatt på själva hyreshöjningen.

VAR BO TILFÄLLIGT UNDER RENOVERINGEN?

Under renoveringen får du ett tillfälligt boende i någon av våra lägenheter – runt om i Sundbyberg – under cirka ett år. Vi försöker hitta en lägenhet som passar dina behov, exempelvis av hiss, förskola eller annan service. Under hösten får du ett formulär från oss där du fyller i dina behov. Vi kan inte lova att uppfylla alla önskningsar, men gör vårt bästa.

HUR GÅR FLYTTEN TILL?

Vi hjälper dig med flytten under byggtiden – fram och tillbaka. Du får flyttkartonger där du packar ner dina saker. Vid behov kan vi hjälpa dig med packningen. Sedan kommer flyttfirman och flyttar dina saker och möbler till det tillfälliga boendet. Om det inte finns plats för alla möbler så ser vi till att de förvaras på ett säkert ställe. Vi betalar kostnaderna för flyttfirman och eventuell magasinering. Du får även ersättning för vissa mindre omkostnader.

TILL SIST ...

Många av er hyresgäster är intresserade av att permanent flytta till ett annat boende hos oss. Man har andra behov än tidigare. Dessutom slipper man flera flyttar och tillfälligt boende. Om du också går i flyttfunderingar så är det fördelaktigt om du kontaktar oss redan nu.

TIPS!

På forvaltaren.se under Projekt/Mariagatan kan du ta del av tidigare frågor & svar.

INTRESSEGRUPPER

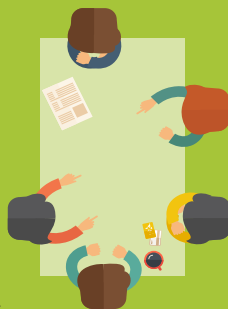
I juni kommer vi att starta två intressegrupper som mer i detalj ska tycka till om renoveringen och moderniseringen av lägenheter och gemensamma rum. Tanken är att vi ses digitalt och/eller fysiskt (beroende på pandemins utveckling). Under ett par timmar pratar vi i mindre grupper igenom behov och önskemål. Under juli pausar vi grupperna.

INTRESSEGRUPP LÄGENHET

Vi pratar oss igenom alla rum med särskilt fokus standard i kök, utrustning och tvättmaskin i badrum, ytskikt på väggar och golv, ljus och ljud, balkong, fönster, inomhusklimat och annat som hör lägenheten till.

INTRESSEGRUPP GEMENSAMMA RUM

Vi pratar oss igenom alla gemensamma rum. Exempelvis gården, gröna rum, trapphus, hissar, förråd, tvättstugor, cykelrum och garage. Det kan handla om ljusa och rena ytor, modern belysning, smidiga passersystem, trygga förråd, odling, laddplatser för elbil – och kanske en bilpool runt hörnet.



INTRESSERAD?

Anmäl ditt intresse till oss senast den 7 juni. Mejla eller ring oss. Du kan vara med i båda grupperna om du vill. Tack på förhand!



FÖR DINA FRÅGOR

*Du är alltid välkommen att kontakta oss.
Under 2021 använder vi ofta e-post och telefon för kontakten med dig. Så kom ihåg att uppdatera din e-postadress under
Min sida på forvaltaren.se. Du e-postar oss på
mariagatan@forvaltaren.se. Om du inte har någon e-post
kommer vi att hålla kontakten via brev och telefon.*

ANNA BIRGER

Projektsamordnare, hyresgästfrågor
08-706 91 14
mariagatan@forvaltaren.se

ANDREAS FINNMAN

Byggprojektledare
08-706 90 46
mariagatan@forvaltaren.se