



Persikan 2030 Vision

Bakgrund

Våra fastigheter och de anläggningar som vi äger gemensamt (samfällighetens gemensamhetsanläggning) har passerat 50 år. Ett flertal större poster i Persikans underhållsplan faller ut under kommande period fram till 2030. Detta medför att vi under denna period har en "puckel" av underhållsprojekt som vi kommer behöva driva. Detta dokument syftar till att beskriva våra tankar runt några av de större åtgärderna samt att uppmuntra till engagemang i utformningen av vårt område. En mer komplett men inte särskilt ingående redovisning av underhållsbehovet finns i dokumentet "Översiktlig underhållsplan för Persikan", som finns tillgängligt för medlemmar på <https://persikan.se>.

Denna puckel innebär att vi har tre större projekt att genomföra de kommande tio åren. Dessa projekt innebär inte bara ett återställande utan ger också möjligheter till förnyelse så att vi kan skapa ett för framtiden ännu attraktivare område. Persikan är redan ett av Lunds mest attraktiva områden, med en unik stil och fantastiska kvalitéer. Vi menar att en investering i vår samfällighet inte bara är nödvändig utan också full av möjligheter

Vi har valt att kalla denna vision, ***Persikan – 2030***.

Belysning

Inför årsstämman 2022 tydliggjordes ett behov att uppdatera belysningen av ett par olika skäl:

- Belysningen av vårt område är otillräcklig
- Armaturerna börjar bli slitna
- Det finns idag mer energieffektiva alternativ

De förslag som togs fram till årsstämman 2022 var:

Ett steg - Husfasad:

- [Zero Plant Wall](#), wall Large cylinder. 10w LED armatur med namnet
- [Toldbod 290 vägg](#), med 20w (3000K) LED.



Figur 1: Zero Plant Wall cylinder i svart



Figur 2: Toldbod 290

Etapp ett – Garage

Förslagen är antingen samma som på gavlarna eller i stil med:

- [Ifö classic](#), svart



Figur 3: Ifö Classic

Etapp två – Förstärkningsbelysning

I samband med det grävarbete som kommer göras i samband med reoveringen av hårdytorna på våra gårdar, skulle man kunna förstärka belysningen i området med pollare

och/eller lyktstolpar. Man skulle kunna använda lampan Tolbod 290 som även finns i ett utförande för stolpar. Denna lösning har vi inte gått närmare in på utan vi tänker att det blir en del av projekteringen av gårdsrenoveringen

Under 2023 har ytterligare alternativ diskuterats, men inga arbeten har initierats.

Murar

Det har gjorts ett flertal försök genom åren att få ordning på murarna runt våra garageplatser. Under hösten 2021 lät vi en oberoende konsult specialiserad på just murar inspektera dem. Konsulten har levererat en skriftlig rekommendation på åtgärder.

Anlitad konsult har under 2022 stöttat samfälligheten i att handla upp en entreprenör som har börjat åtgärda en av parkeringarna. Entreprenören blåstrar bort färgen för att sedan laga, bygga upp struktur och måla den. Resterande parkeringar kommer att renoveras i enlighet med framtagna underhållsplan.

Vi kan konstatera att problemen beror på att det kommer in fukt i murarna, oftast underifrån. Om färgskiktet är för tätt (många lager) kommer fukten stanna kvar i murarna vilket gör att färgen släpper och teglet sprängs vid frost. Teglet är också av en porös typ, som inte används idag pga just risken för frostsprickor. De långa murarna utan skarvar som kan absorbera rörelser bidrar också till risken för sprickor. Senast för 5 år sedan genomfördes en omfattande renovering när armeringsjärnen knackades ut, stenar byttes och sprickor lagades, samt samtliga murar målades. Idag har murarna på framför allt de södra parkeringarna betydande skador



Figur 4: Sprucket tegel på södra parkeringen



Figur 5: Exempel på markfukt som orsakar sprucket tegel

Gårdar

Plattorna på våra gårdar är väldigt slitna och på ett flertal ställen är fallet felaktigt. Dessutom är det på vissa ställen så knöligt att det innebär en säkerhetsrisk för oss boende och våra besökare. Som samfällighet är vi ansvariga för säkerheten i området. Utseendet på plattläggningen påverkar helhetsintrycket på vårt område. Vi tror att en uppfräschning och ett visst mått av nytänkande av anläggningen på våra gårdar skulle höja trivseln väsentligt.

Där snubbelrisken bedömts som störst kommer tillfällig omläggning av plattsättningen göras i väntan på de större renoveringarna då de ligger några år fram i tiden enligt framtagna underhållsplan.



Figur 6: Snubbelrisk



Figur 7: Slitna plattor

Gårdsrenoveringen är det mest omfattande och komplexa projektet vi har framför oss eftersom det förutom de rent estetiska frågorna innehåller en rad andra mer tekniska frågeställningar. Exempel på sådana frågeställningar är: Behöver vi byta våra dagvattenledningar. Hur mår dricksvattensystemet. Vad är statusen på elledningarna. Skall vi förbereda med rör för eventuella framtida ledningsdragning av el, fiber för internet osv.

Hittills har vi dykt ner i den vi bedömde vara viktigast, statusen på vårt dagvatten, spillvatten och dräneringar. För denna bedömning har vi anlitat en oberoende VVS konsult som till stämman 2022 inkommit med ett skriftligt utlåtande, baserat på det material vi har från Puls filmningar av våra VVS system. Detta utlåtande innebär i korthet att statusen på våra spill och dagvattenledningar är god och all framtida renovering kommer att kunna göras med sk relining. Det innebär att risken är liten att vi kommer behöva gräva för framtida renoveringar, om vi fortsätter på den inslagna vägen med regelbundna besiktningar och därpå följande underhåll.

En relativt enkel åtgärd man skulle kunna göra i samband med grävarbete på gårdarna för att minska belastningen på dagvattenledningen är att separera vattenavrinningen från gårdarna från avrinningen från taken. Dagvattenledningen längs husen skulle då bara belastas av vattnet från taken. Vattnet från gårdarna skulle kunna ledas bort i nya ledningar i mitten av gårdarna. Man skulle dessutom kunna tänka sig att bygga en buffertlösning för dagvattnet från gårdarna. En sådan buffertlösning skulle fördröja regnvattnet vis skyfall och på så sätt avlasta kommunens ledningsnät samt skydda oss i händelse av översvämning i kommunens ledningsnät. Från styrelsen tycker vi det vore intressant att i samband med projekteringen av gårdarna titta på en omdragning och buffring av dagvattnet från gårdarna.

Fördröjning av dagvatten kan ske med ett antal synliga och osynliga metoder. Närmast till hands ligger antagligen en osynlig metod, men närmare projektering får utvisa om det finns oanade möjligheter. Några exempel illustreras nedan.

