

Rapport garasjeutredning

utarbeidet av

styret i Tingsletta borettslag



Bakgrunn og formål	2
Om denne rapporten	2
Bakgrunn	3
Mål	3
Arbeidsmetode	3
Dagens parkeringssituasjon	5
Tingvegen	5
Fjøsmeestervegen 2-16, 4-planshusene	6
Fjøsmeestervegen 18-32	6
Stallmeestervegen	6
Oppsummering dagens situasjon	6
Finansiering	7
Parkeringskonsepter	8
Riv garasjene - P-plasser uten tak	8
Carport	9
Nye garasjerekker	9
Parkeringshus	9
Kombinasjon av P-hus og carport/garasje	11
Vedlegg 1	12
Spørreundersøkelse	12
Oppsummering spørreundersøkelse	12
Avstand	13
Betalingsvilje	13
Ladbar bil og lademuligheter	14

Bakgrunn og formål

Om denne rapporten

Denne rapporten er styrets oppsummering av prosjektet med garasjeutredning så langt, og vil være en del av beslutningsgrunnlag for valg av videre vei i Tingsletta borettslags Generalforsamling 2019. Mye av innholdet ble presentert i Tingslettas Generalforsamling 2017 og 2018.

Bakgrunn

Til generalforsamlingen i april 2016 ble det meldt inn en sak fra beboer med følgende formulering:

“Jeg foreslår at generalforsamlingen ber det kommende styret om å starte utredning av garasjeanleggene. Utredningen bør omhandle både mulige løsninger for nye garasjeanlegg, og ulike finansieringsmodeller. Bakgrunnen er at garasjene er veldig slitte og ikke lever opp til dagens standarder.. Borettslaget har et ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen, og det er viktig at vi kommer i gang med dette”

Generalforsamlingen vedtok at styret skulle starte utredning av mulighetene for nye garasjeanlegg og at avfallshåndtering skulle være en del av utredningen.

Mål

Målet er å få en funksjonell og moderne parkeringsløsning, som er tilpasset dagens og framtidens bilpark og behov, til en pris som beboerne er villige til å betale.

Utgangspunktet for utredningen er å beholde dagens parkeringsdekning. En endring i forholdstallet garasjeplass/parkeringsplass kan være ønskelig. Hvis noen av løsningene gir rom for økt parkeringsdekning innenfor en akseptabel pris, vil det være aktuelt med en økning. Dette gjelder spesielt områdene i Fjøsmeestervegen.

Arbeidsmetode

Styret har engasjert TOBB til å bistå i utredningen. En arkitekt er også engasjert til å utarbeide forslag til de ulike konseptene. Det har vært jevnlig møter mellom representanter for styret, TOBB og arkitekt.

Styret har i tillegg diskutert saken i styremøter og i egne arbeidsmøter.

For å få litt mer informasjonsgrunnlag for utredningen sendte styret ut en spørreundersøkelse digitalt til andelshavere som var registrert med en e-post-adresse. Denne ble gjennomført

høsten 2016 og kan dermed være litt utdatert og preget av situasjonen med utbygging på øvre område. Hovedfunn fra denne blir presentert i vedlegg 1 til rapporten. Det kan i videre arbeid være nødvendig å gå ut med en ny spørreundersøkelse for å få oppdatert og mer relevant informasjon.

I forbindelse med Generalforsamling 2017 og 2018 informerte styret om status på arbeidet så langt. Mye av innholdet i denne rapporten ble da presentert. Arbeidet har det siste året vært mer begrenset. I mellomtiden har Bromstadenga ferdigstilt sitt utbyggingsprosjekt og man vil i videre arbeid ha større sikkerhet for parkeringssituasjonen i Fjøsmestervegen og Stallmestervegen.

I arbeidet har styret i samarbeid med TOBB gjort grove kostnadsberegninger basert på generelle nøkkeltall og et prisoverslag innhentet fra en entreprenør i svært tidlig fase. Disse er selvsagt usikre i den fasen utredningen har vært i så langt. I videre arbeid må disse tallene kvalitetssikres, aller helst ved å innhente tilbud i en konkurranse i markedet.

Dagens parkeringssituasjon

Tingsletta Borettslag er et stort borettslag som strekker seg utover et betydelig geografisk område. Det er eksempelvis nesten 600 meter fra nordenden av Tingvegen til sørenden av Stallmestervegen. Det er tre forskjellige adkomstveier inn til området. Denne geografiske spredningen gir også en parkeringssituasjon som varierer i ulike deler av borettslaget. Det har derfor vært naturlig å se på deler av borettslaget i en sammenheng og som egne delområder i arbeidet. Hovedområdene er delt opp slik:

1. Tingvegen
 - a. Tingvegen Nord (nr. 1-5 og 7)
 - b. Tingvegen Vest (nr. 9-33, oddetall)
 - c. Tingvegen Øst (nr. 6-32, partall)
2. Fjøsmestervegen 4-plan
 - a. Fjøsmestervegen 2-8
 - b. Fjøsmestervegen 10-16
3. Fjøsmestervegen 3-plan (nr. 18-32)
4. Stallmestervegen

Det er altså i hovedsak fire områder, nummerert 1 til 4 over, og man kan dele opp noen av områdene ytterligere, markert med bokstav.

I hovedtrekk kan man si at de ulike områdene har ulik parkeringssituasjon pr. i dag, og også ulike forutsetninger for eventuelle nye garasjer. I Tingvegen har man relativt store arealer på egen tomt avsatt til parkering, og en tilfredsstillende parkeringsdekning. I Stallmestervegen og Fjøsmestervegen 3-plan (område 3 og 4), er parkeringen på tomten til Bromstadenga BRL og innledende sonderinger med arkitekt viste at det finnes lite eget areal egnet til å ta i bruk til parkering utover arealet som allerede er avsatt til parkering.

Tingvegen

Tingvegen består av 132 leiligheter. Dagens parkeringsmuligheter i Tingvegen består av 100(+2) garasjer og 78 parkeringsplasser uten tak. I tillegg er det 10-12 kommunale p-plasser langs Tingvegen som i hovedsak brukes av våre beboere og deres besøkende. Samlet utgjør dette ca. 1,3 parkeringsplasser pr. leilighet i området (eks. gateparkering)

I tillegg til at den bygningstekniske tilstanden på dagens garasjer er dårlig, er de også ofte for små og med vanskelig tilkomst for mange av dagens biler. I tillegg er det store behov for oppgradering av bærende masser og asfaltdekke.

(Området omtales som Bromstadgrenda 6 i tegninger fra arkitekt)

Fjøsmeurvegen 2-16, 4-planshusene

Fjøsmeurvegen 2-16 består av 32 leiligheter. Dagens parkeringsmuligheter består av 24 garasjer og 8 parkeringsplasser. I tillegg er det 20-25 plasser med gateparkering langs Fjøsmeurvegen som deles med Bromstadenga borettslag, samt øvrige Tingslettabeboere i Fjøsmeurvegen. Dagens dekning er 1 parkeringsplass pr. leilighet i området (eks. gateparkering). Tilstanden på garasjene er lik den for garasjene i Tingvegen.

(Området omtales som Bromstadgrenda 4 + F14 og F16 i tegninger fra arkitekt)

Fjøsmeurvegen 18-30

Fjøsmeurvegen 18-32 består av 40 leiligheter. Dagens parkeringsmuligheter består av 17 garasjer og 20 parkeringsplasser som Tingsletta disponerer hos Bromstadenga borettslag (i Fjøsmeurvegen). I tillegg kommer 20-25 plasser med gateparkering som deles med Fjøsmeurvegen 2-10 og Bromstadenga Borettslag. Dette utgjør 0,9 parkeringsplasser pr. leilighet i området. (eks. gateparkering). Dette området har noe lengre gåavstand til parkeringsplassene enn for de to foregående områdene.

(området omtales som Bromstadgrenda 5 - Nord i tegninger fra arkitekt)

Stallmeurvegen

Stallmeurvegen 8-32 består av 38 leiligheter. Dagens parkeringsmuligheter består av 21 garasjer og 22 p-plasser som Tingsletta disponerer hos Bromstadenga borettslag. I tillegg kommer ca. 15 plasser med gateparkering i Stallmeurvegen som deles med Bromstadenga borettslag. Dette utgjør 1,1 parkeringsplasser pr. leilighet i området (eks. gateparkering). Dette området har noe lengre gåavstand til parkeringsplassene enn for de to foregående områdene

(Området omtales som Bromstadgrenda 5 - Sør i tegninger fra arkitekt.)

Oppsummering dagens situasjon

Oppsummert i tall er dagens parkeringssituasjon slik:

Parkering Tingsletta BLR	Eksisterende situasjon						
	Antall leiligheter	P-plass	Garasje	Totalt	Snitt	Gate-P	Snitt inkl. gate-P
Tingvegen	132	78	100	178	1,3	12	1,44
Fjøsmeurvegen 2-16	32	8	24	32	1,0	25	1,30
Fjøsmeurvegen 18-30	40	20	17	37	0,9		
Stallmeurvegen	38	22	21	43	1,1	15	1,52
Sum	242	128	162	290	1,20	57	1,43

Øvre del av Fjøsmeurvegen har kortere eller like lang avstand til parkering i Stallmeurvegen, og det vil derfor kunne være litt høyere belastning på plassene i Stallmeurvegen enn tabellen gir uttrykk for.

Gjennom innføring av faste parkeringsplasser i Fjøsmeurvegen og Stallmeurvegen er alle andeler sikret en fast parkeringsplass og problematikken i forrige punkt er dermed redusert.

Standarden for parkeringen er ganske lik på de ulike områdene, men mange av garasjene i Fjøsmeurvegen, og alle i Stallmeurvegen er ikke selveide, men eies av Bromstadenga BRL.

Gateparkeringen i Stallmeurvegen og Fjøsmeurvegen deles med Bromstadenga BL og tallene vil derfor være lavere enn i tabellen i daglig praktisk bruk. Det er også slik i praksis at garasjer i Fjøsmeurvegen 2-16 benyttes av andeler i resten av Fjøsmeurvegen og Stallmeurvegen.

Gateparkeringen i Stallmeurvegen og Fjøsmeurvegen kan være gjenstand for en omregulering til soneparkering, eventuelt fjerning. Det er ikke signalisert noe fra Trondheim parkering eller Trondheim kommune på dette ennå, men dette er en generell prosess som har pågått i Trondheim kommune en stund.

Finansiering

De nye garasjene vil i hovedsak komme i Tingvegen og Fjøsmeurvegen. Dette gjør finansiering over felleskostnadene til en lite egnet måte å finansiere tiltaket på.

Styret mener at finansiering av investeringen i garasjene derfor må finansieres av et eget garasjelån (fratrukket øremerket egenkapital) som dekkes via en månedlig garasjeleie. Garasjeleien må også dekke drift og vedlikehold av garasjene. Dette sikrer at kostnaden faller på de som nyter godt av investeringen. Månedlig leie kan ev. suppleres med et innskudd av begrenset størrelse.

Parkeringskonsepter

Gjennom møtene internt i styret og med TOBB og arkitekt har man kommet fram til 5 ulike konsepter for framtidig parkeringsløsning, med en antatt månedskostnad pr.plass:

1. Riv garasjer - P-plasser uten tak (alle kostnader går på felleskostnader)
2. Carport (ca. 750 kr/mnd)
3. Nye garasjer (ca. 950 kr/mnd)
4. Parkeringshus (1250-1500 kr/mnd)
 - a. Flere mindre hus
 - b. Ett/to større
5. Blanding av p-hus og carport/garasjer
 - a. Variant 1 med P-hus og carport (ca. 900 kr/mnd i snittpris)
 - b. Variant 1 med P-hus og garasjer (ca. 1075 kr/mnd i snittpris)

I alle alternativer må man også ta høyde for utbygging av til lading av bil.

Tilstanden på dagens garasjer, fundamentering og grunnforhold er svært dårlige. I tillegg er garasjene dårlig tilpasset dagens bilpark. Styret anser det derfor ikke som et aktuelt alternativ å utbedre dagens garasjer.

Under følger en kort oppsummering av de ulike konseptene. Styret understreker at disse oppsummeringene ikke er utfyllende i informasjon og vurdering.

Riv garasjene - P-plasser uten tak

Hvis vi ikke bygger nytt må garasjene rives innen få år av bruks- og sikkerhetsmessige hensyn. Man har da store areal til å etablere uteparkering. Det er i dag dårlige grunnforhold på egne parkeringsområder og man må påregne masseutskifting og legging av ny asfalt på alle arealer. Denne masseutskiftingen og legging av ny asfalt er noe som er nødvendig uansett og kostnadene vil falle inn under ordinær drift og fordeles på felleskostnader. En grov beregning viser at dette isolert sett innebærer en økning i driftskostnadene på ca. 200kr. pr mnd. pr. andel. Dette er også en løsning som kan fungere som en midlertidig løsning før man på et senere tidspunkt kan gå for en ny garasjeløsning.

- +Relativt billig løsning
- +Kan gi kapasitetsøkning på parkering
- +Kan frigi areal til andre formål
- +Fleksibelt

-Ingen egen parkering under tak

Carport

Riving av dagens garasjer og bygging av rekker med carporter (garasje uten port). Det vil kunne gi økt parkeringskapasitet under tak, bedre adkomst og plass. Det vil her være sannsynligvis være mulig å ha en liten bod innerst på hver plass. Antatt leiepris for carportløsning vil være ca. kr. 750 pr. mnd.

- +Enklere adkomst
 - +Bedre plass egnet for alle type biler
 - +Kan gi økt parkeringskapasitet under tak
 - +Billigeste alternativ for parkering med tak
 - +Åpen løsning sikrer at plassen brukes til parkering og ikke bod
 - +Mulighet til å inkludere bod på hver plass
 - +Fleksibilitet i utbygging og antall
-
- Ingen port eller mulighet til å stenge av
 - Frigjør lite eller ikke noe areal

Nye garasjerekker

Rive dagens garasjerekker og bygge opp nye garasjer som er litt større og bedre tilpasset dagens biler. Antatt leiepris vil være ca. kr. 950 pr. mnd. Nye garasjer vil kreve mer plass enn eksisterende. Det kan være nødvendig å flytte byggelinjene noe.

- +Romslig og sikker parkering
 - +Skjermet mot alt vær
 - +Fleksibilitet i utbygging og antall
-
- Gir redusert parkeringskapasitet
 - Arealkrevende, usikkert hvor mange man kan få plass til

Parkeringshus

Rive dagens garasjerekker å bygge Parkeringshus, med parkering på minst 2 nivåer. Her kan man velge å bygge flere mindre parkeringshus, eller ett/to større parkeringshus. Antatt leiepris ved en ren parkeringshusløsning er kr. 1200-1500 pr. mnd.

- +Frigjør areal til grønt og åpne områder
- +Gir fleksibilitet mtp. parkeringsløsning på taknivå (p-plass, carport, tak, mix)

+Kan gi økt parkeringsdekning under tak

-Dyr løsning pr. parkeringsplass

-Binder areal samlet. Ingen mulighet til skalering i etterkant.

-Kan oppfattes som mer ruvende bygg



Eksempel på flere mindre parkeringshus i Tingvegen



Eksempel på stort parkeringshus i Tingvegen

Kombinasjon av P-hus og carport/garasje

Det kan tenkes mange varianter av kombinasjon P-hus og carport/garasjer. Felles for alle er at plassene i P-hus vil være betydelig dyrere å bygge enn resten, men snittprisen vil være lavere enn en løsning med kun P-hus. Man kan oppnå en liten økning i antall p-plasser totalt og under tak .

Styret presenterer her det styret mener er det mest aktuelle alternativet for en kombinasjonsløsning.

Alternativ 1

Det bygges garasjer/carport i Tingvegen og ytterst i i Fjøsmeurvegen. Mellom Tingvegen 6 og 10 bygges P-hus i 2 etasjer.

Snittpris i kombinasjon med carport er ca. 900kr/mnd

Snittpris i kombinasjon med garasjer er ca. 1075kr/mnd

- +Gir fleksibilitet mtp. parkeringsløsning på taknivå (p-plass, carport, tak, mix)
- +Mulighet for nytt miljørom i tilknytning P-hus (se illustrasjon under)
- +Kan gi en liten økning i antall parkeringsplasser
- +Billigere snittkostnad enn en ren garasjeløsning om bygd i kombinasjon med carport

-dyrere enn en ren carportløsning

Styret trekker spesielt fram dette alternativet pga. muligheten for borettslaget til å bygge et nytt felles miljørom for borettslaget i kombinasjon med P-huset i Fjøsmeurvegen. Dagens miljørom kan ikke brukes til utleie pga. rommets beskaffenhet og styret mener behovet for et slikt felles lokale er stort. Kostnadene ved selve miljørommet vil måtte dekkes av felleskostnader, og utenfor selve garasjeleien.



Eksempel på mindre parkeringshus ved Fjøsmeurvegen 6-10 (med miljørom)

Vedlegg 1 - Spørreundersøkelse

Styret sendte i november 2016 ut en spørreundersøkelse til alle beboere som var registrert med en mailadresse. Vi fikk inn 158 svar, og svarene ga oss en pekepinn på prioritering blant beboerne. Under presenterer vi kort noen av hovedfunnene i undersøkelsen og tallene for noen av spørsmålene.

Oppsummering spørreundersøkelse

Blant de som svarte var det i gjennomsnitt 1,3 bil pr boenhet. I Stallmestervegen var snittet 1,07 bil pr. enhet, i Fjøsmestervegen 1,38 og i Tingvegen 1,32.

Svarene viser at nærhet til parkering er viktig for de fleste. Som svarene på spørsmål 5 viser, så svarer 90% at parkeringsplassen må være nærmere enn 200 meter fra boligen. For parkering uten tak er trenden enda tydeligere, 77% vil da gå maksimalt 100 meter til parkeringsplassen.

På spørsmålene om betalingsvillighet var det en relativ stor andel som svarte "ingenting/ikke aktuelt for meg" på alternativene for takoverbygg/carport og p-hus. Dette kan skyldes flere ting, f.eks. at det er ulike forestillinger av hva carport og p-hus innebærer.

Garasjerekker er det alternativet som gir størst andel av betalingsvillige, og også høyest gjennomsnittlig betalingsvillighet (kr. 570,-). Dette gjenspeiles i at garasjerekker også var det alternativet som flest anga som et aktuelt alternativ for deres bil (90%)

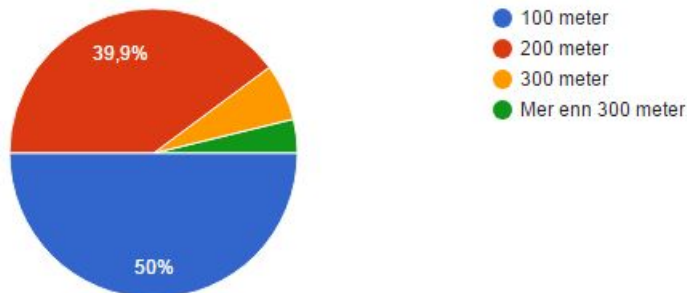
Det er foreløpig et beskjedent innslag av ladbare biler i borettslaget (Høsten 2016), noe som i stor grad kan relateres til manglende tilrettelegging for lading i borettslaget. Det er imidlertid veldig mange som vurderer som aktuelt å kjøpe ladbar bil i løpet av de neste 5 årene om det legges til rette for lading. Mer enn halvparten sier det er aktuelt.

Betalingsviljen er også bra for den halvparten som sier det er aktuelt å kjøpe ladbar bil. Betalingsviljen er større for lading på egen, fast plass enn for felles lade plasser for alle beboerne.

Avstand

5. Hva er maksimal avstand du er villig til å gå for en fast parkeringsplass MED tak (garasje eller carport)

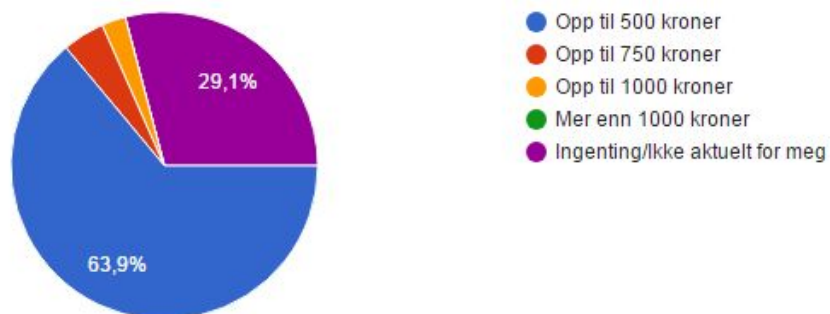
(158 svar)



Betalingsvilje

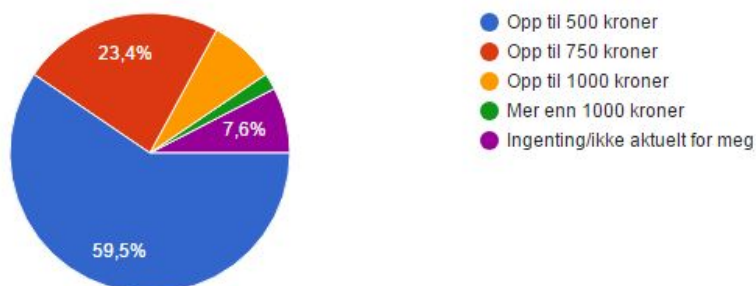
7. Hvor mye er du villig til å betale for en fast parkeringsplass med takoverbygg/carport? (månedlig)

(158 svar)



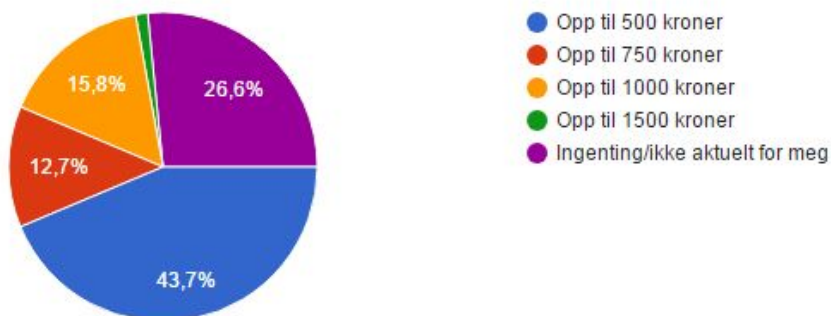
8. Hvor mye er du villig til å betale for en fast parkeringsplass i garasjerekke? (månedlig)

(158 svar)



9. Hvor mye er du villig til å betale for en fast parkeringsplass i P-hus? (Månedlig)

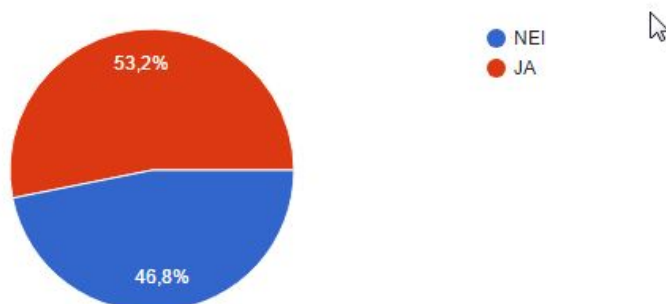
(158 svar)



Ladbar bil og lademuligheter

11. Er det aktuelt å kjøpe El-bil/ladbar bil i løpet av de kommende 5 årene hvis borettslaget har lagt til rette for lading?

(158 svar)



13. Hvor mye er du villig til å betale ekstra for lademuligheter på din FASTE plass (inkl. strøm)?

(158 svar)

