

Garasjeutredning

utarbeidet av

styret i Tingsletta borettslag



Innhold

Bakgrunn og formål	3
Om denne rapporten.....	3
Bakgrunn	3
Mål	3
Arbeidsmetode.....	3
Dagens parkeringssituasjon.....	4
Tingvegen	4
Fjøsmestervegen 2-16, 4-planshusene	4
Fjøsmestervegen 18-30	4
Stallmestervegen.....	5
Oppsummering dagens situasjon	5
Finansiering	6
Parkeringskonsepter	7
1. Riv garasjene - P-plasser uten tak.....	7
2. Carport	8
3. Nye garasjerekker.....	8
4. Kombinasjon av P-hus i Fjøsmestervegen og carport på resterende plasser.....	9
5. Kombinasjon av P-hus i Fjøsmestervegen, P-hus i Tingvegen og carport på resterende plasser ..	10
Vedlegg 1 - Spørreundersøkelse.....	11

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 2021. Mye av innholdet er allerede presentert i Tingslettas Generalforsamlinger 2017, 2018 og 2019.

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 Fjøs- og Stallmestervegen.

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. Hovedfunn fra denne blir presentert i vedlegg 1 til rapporten. Rapporten er gammel, men har fungert som rettesnor for underveis i arbeidet.

I forbindelse med Generalforsamling 2017 og 2018 informerte styret om status på arbeidet så langt. Mye av innholdet i denne rapporten ble da presentert. I 2019 ble styret bedt om å finne plass til flere parkeringsplasser i Fjøs- og Stallmestervegen. Arbeidet de siste årene har vært mer begrenset. Pandemien har satt en begrensning i styrets mulighet til flere beboermøter og

saken har derfor ikke vært presentert på generalforsamlingen i 2020 eller 2021. I mellomtiden alle enheter fått en fast parkeringsplass, enten garasje eller uteparkering.

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. Tallene er hentet inn tidlig i prosjektet, men er justert i et forsøkt på å gjenspeile prisnivået i 2021.

Dagens parkeringsssituasjon

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.

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 Fjøsmeestervegen, 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. Det er store behov for oppgradering av bærende masser og asfaltdekke.

Fjøsmeestervegen 2-16, 4-planshusene

Fjøsmeestervegen 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 Fjøsmeestervegen som deles med Bromstadenga borettslag, samt øvrige Tingslettabeboere i Fjøsmeestervegen. Dagens dekning er 1 parkeringsplass pr. leilighet i området (eks. gateparkering). Tilstanden på garasjene er lik den for garasjene i Tingvegen.

Fjøsmeestervegen 18-30

Fjøsmeestervegen 18-32 består av 40 leiligheter. Dagens parkeringsmuligheter består av 17 garasjer og 20 parkeringsplasser som Tingsletta disponerer hos Bromstadenga borettslag (i Fjøsmeestervegen). I tillegg kommer 20-25 plasser med gateparkering som deles med Fjøsmeestervegen 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.

Stallmestervegen

Stallmestervegen 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 Stallmestervegen 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.

Oppsummering dagens situasjon

Oppsummert i tall er dagens parkeringssituasjon slik:

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

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

Gjennom innføring av faste parkeringsplasser i Fjøsmestervegen og Stallmestervegen 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 Fjøsmestervegen, og alle i Stallmestervegen er ikke selveide, men eies av Bromstadenga BRL.

Gateparkeringen i Stallmestervegen og Fjøsmestervegen 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 Fjøsmestervegen 2-16 benyttes av andeler i resten av Fjøsmestervegen og Stallmestervegen.

Gateparkeringen i Stallmestervegen og Fjøsmestervegen 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 Fjøsmeistervegen. 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 garaselån (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.

I beregning av månedspris er det lagt til grunn en nedbetalingstid på 30 år, med 3,5 % rente. I tillegg er det lagt på ca. 10 % for drift, vedlikehold og administrasjon.

Parkeringskonsepter

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

- 1) Riv garasjer - P-plasser uten tak (alle kostnader går på felleskostnader, ca. 250 pr mnd.)
- 2) Erstatte dagens garasjer med carporter (780 pr plass under tak)
- 3) Erstatte dagens garasjer med nye garasjer (1 015 pr plass under tak)
- 4) **Styrets innstilling: Kombinasjonsløsning med P-hus i Fjøsmeurvegen og carport på resterende plasser (1 075 pr mnd pr plass under tak)**
- 5) Kombinasjonsløsning med P-hus i Fjøsmeurvegen, P-hus i Tingvegen og carport på resterende plasser (2 330 pr mnd pr plass under tak)

Prosjektkostnadene for hvert alternativ er inkludert kostnadene for alt 1 «Riv-garasjer». Rivning og masseutskifting må gjøres uansett valg av løsning. Kostnaden på dette arbeidet er beregnet til ca. 11 MNOK. Denne kostnaden er tenkt som en del av borettslagets felleskostnader, ca. 250 pr mnd. pr enhet.

I alle priseksemplene er kostnadene for bygging som er fordelt på alle plasser under tak. F.eks. så er totalkostnadene for å bygge nye carporter beregnet til 30 MNOK. 11 MNOK er til rivning og masseutskifting, mens 19 MNOK er beregnede byggekostnader. Det er disse 19 MNOK som skal fordeles på plassene som får nye carporter.

I alle alternativene vil det bli mulighet for lading av bil gjennom borettslaget avtale med Ohmia Charging

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.

Styret opplever også at det er nødvendig med et parkeringshus i Fjøsmeurvegen for å kunne øke antall plasser noe i dette området. I tillegg vil det være en gylden mulighet til å etablere et nytt miljørom til glede for borettslagets beboere.

1. Riv garasjene - P-plasser uten tak

Plasser med tak: 38 (eies av BBL), plasser uten tak:254, Kostnad: ca. 11 MNOK

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. 250kr. 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 garaseløsning.

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

-Ingen egen parkering under tak

2. Carport

Plasser med tak: 164, plasser uten tak:128, Prosjektkostnad: ca. 30 MNOK (19 + 11)

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. 780 pr. mnd.

- +Enklere adkomst
- +Bedre plass egnet for alle typer biler
- +Kan gi økt parkeringskapasitet under tak
- +Billigste alternativ for parkering med tak
- +Åpen løsning sikrer at plassen brukes til parkering og ikke bod
- +Fleksibilitet i utbygging og antall
- +Enklere å gjøre om til andre formål, fellesboder, sykkelparkering og bildeling etter hvert som behovet for endrer seg.
- + Mindre inngripende for beboere i nær tilknytning til garasjene.

- Ingen port eller mulighet til å stenge av
- Frigjør lite eller ikke noe areal

3. Nye garasjerekker

Plasser med tak:151, plasser uten tak:128, Prosjektkostnad: ca. 33 MNOK (22 + 11)

Rive dagens garasjerekker og bygge opp nye garasjer som er litt større og bedre tilpasset dagens biler. Antatt leiepris vil være ca. kr. 1 015 pr. mnd. Nye garasjer vil kreve mer plass enn eksisterende. Det kan være nødvendig å flytte byggelinjene noe. Det antas at borettslaget vil miste ca. 13 plasser. I Tingvegen vil ikke dette være noe problem, men i Fjøsmeurvegen vil da det bli mindre enn 1 parkeringsplass til hver enhet.

- +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.

4. Kombinasjon av P-hus i Fjøsmostervegen og carport på resterende plasser

Plasser med tak:163, plasser uten tak:143, Prosjektkostnad: ca. 37 MNOK (26 + 11)

Etablering av P-hus i Fjøsmostervegen vil øke antall plasser noe i dette området. I tillegg vil det være en gylden mulighet til å etablere et nytt miljørom til glede for alle borettslagets beboere.

Løsningen vil være dyrere enn en ren carport-løsning, men vil øke antall plasser i Fjøs- og Tingvegen slik generalforsamlingen har bedt om. Løsningen er ikke vesentlig dyrere enn en ren garasjeløsning.

Forventet pris pr mnd for parkering under tak vil i dette forslaget ligge på ca. 1 075 pr plass.

- +Gir fleksibilitet mtp. parkeringsløsning på taknivå (p-plass, carport, tak, mix)
- +Mulighet for nytt miljørom i tilknytning P-hus (se illustrasjon under)
- +Gir en liten økning i antall parkeringsplasser

-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 Fjøsmostervegen. 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.



5. Kombinasjon av P-hus i Fjøsmeurvegen, P-hus i Tingvegen og carport på resterende plasser

Plasser med tak:124, plasser uten tak:179, Prosjektkostnad: ca. 50 MNOK (39 + 11)

Totalt sett blir det med denne løsningen ca 40 færre parkeringsplasser under tak, men omtrentlig samme antall parkeringsplasser totalt.

Styret anser denne løsningen som det beste rent estetisk i både Fjøs- og Tingvegen. Det er imidlertid den desidert dyreste løsningen for beboerne ca. 2 330 pr plass pr mnd.

+Gir fleksibilitet mtp. parkeringsløsning på taknivå (p-plass, carport, tak, mix)

+Mulighet for nytt miljørom i tilknytning P-hus (se illustrasjon under)

+Mest estetiske løsningen av alle

-Svært dyr for dem som skal parkere under tak.



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 Fjøsmeurvegen 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%)

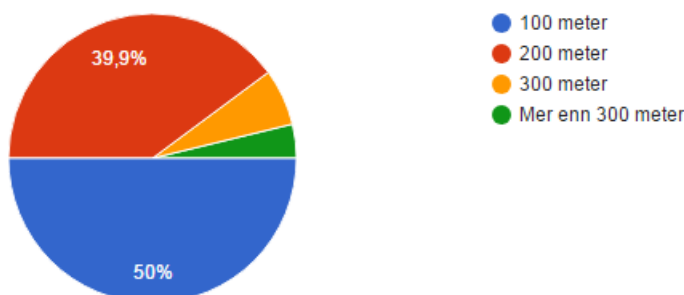
Det er foreløpig et beskjedent innslag av ladbare biler i borettslaget (Høsten 2016), noe som i stor grad kan relateres til manglende tilrettelegging for lading i borettslaget. Det er imidlertid veldig mange som vurderer som aktuelt å kjøpe ladbar bil i løpet av de neste 5 årene om det legges til rette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

Avstand

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

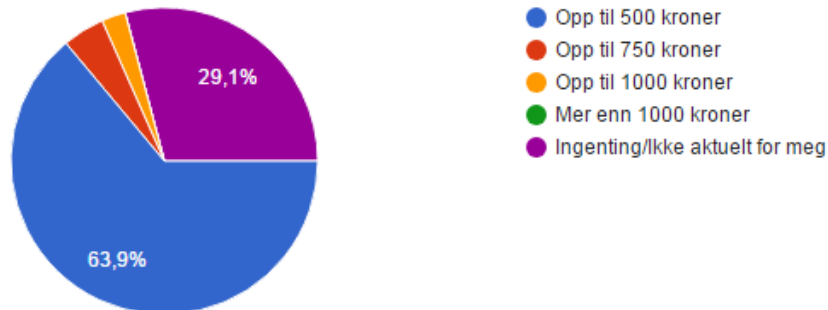
(158 svar)



Betalingsvilje

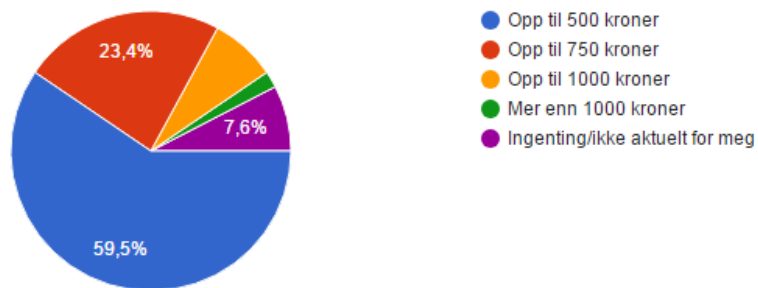
7. Hvor mye er du villig til å betale for en fast parkeringsplass med takoverbygg/carport? (månedlig)

(158 svar)



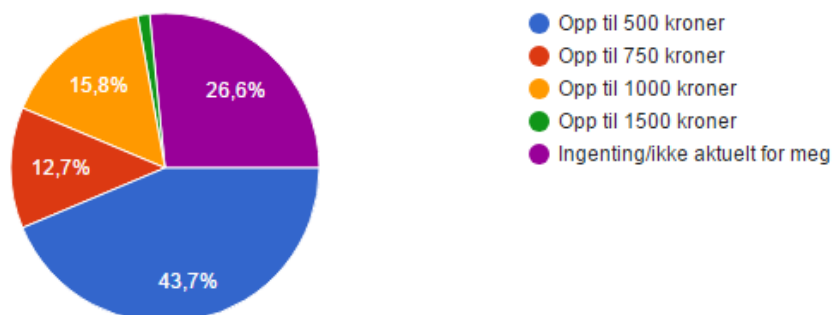
8. Hvor mye er du villig til å betale for en fast parkeringsplass i garasjerekke? (månedlig)

(158 svar)



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

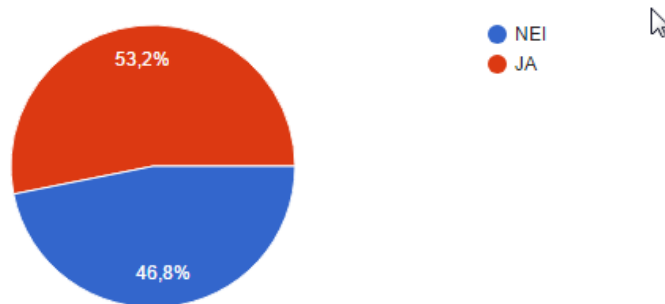
(158 svar)



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)

