



415/510 H2-20

Risvollan Borettslag	Nabutvalget (NU) felt H2-20	Dato:	19.02.2019
Møtetype:	Naboutvalgsmøte	Møtenr.:	4
Møtested:	Blaklihøgda 8E	Ref.:	Sarah D.H.

Status: T = Tilstede / F = Forfall / K = Kopi til info / MI = Møtte ikke

E: INNK-IP. Dypud-NU

Funksjon	Fork	Navn	E-post/faks	Mobil	Status	Sendes	Innkalt neste møte
Leder	KB	Kristian Bendiksen	kr.bendiksen@gmail.com	92422084	T	X	x
Medlem (innkjøp og postbud)	SM	Sønke Maus	sonke.maus@sea-ice.no	46504110	F	X	x
Kasserer	DS	Dag Hansen Skage	bumgrapes@gmail.com	97131715	T	X	x
Medlem (sekretær)	SH	Sarah Dahle Hermanstad	sarahdherm@gmail.com	47305121	T	X	x
Medlem	IF	Ingrun Furuhaug	Ingrun.furughaug@ntnu.no	91897580	T	X	x
Ikke medlem	EJ	Espen Juel	espenju@gmail.com		T		

Distribusjon av referat: Kun pr. e-post til de som er oppgitt ovenfor

Sak nr.	Tekst	Frist/Ansvar
GODKJENNING INNKALLING OG DAGSORDEN		
	<ul style="list-style-type: none"> Møteleder: Kristian Bendiksen Referent: Sarah Dahle Hermanstad 	Info

SAKER	
Dagsorden naboutvalgsmøte	
Garasjesaken:	
<ul style="list-style-type: none"> Drøfte bakgrunnen for garasjeprosjektet (Espen Juel er, som medlem av det nedlagte garasjeutvalget, invitert til dette møtet for å bidra i diskusjonen). Planer for område 3 (garasjerekke ved blokk H20) Planer for område 4 (nytt garasjeanlegg ved blokk H8 og H4) 	
<p>NU H2-20 har blitt oversendt papirer fra borettslaget med informasjon om garasjeprosjektet og plantegninger over område 2 (ved felt H1-15), 3 og 4. Vi velger å fokusere på område 3 og 4 som angår vårt felt. Borettslaget har lagt ved ni spørsmål som de ønsker tilbakemelding på, men vi velger i stedet å ta for oss område 3 og deretter område 4, i stedet for å fokusere for mye på de konkrete spørsmålene. Disse spørsmålene er:</p> <ol style="list-style-type: none"> Foreslåtte tiltak på hvert område, gjeldende for område 2, 3 og 4. Videre anbefaler vi at det monteres infrastruktur for lading av el-bil/hybrid i hver garasje/hver plass innomhus. Aktuelle porter foreslås motorstyrt. Etablering av boder? Kan man foreslå (og utrede) carportløsning på deler av områdene/tiltakene i stedet for rekkegarasjer (for eksempel på taket på området 4)? 	

Sak nr.	Tekst	Frist/Ansvar
	<ol style="list-style-type: none"> 6. bruk av netting mellom plassene ved etablering av rekkegarasjer? 7. Byggematerialer er en del av detaljplanleggingen senere, men kom gjerne med innspill allerede nå. Det kan gjerne være forskjellige materialer som benyttes, men jo mer vedlikeholdsfrie – jo bedre. 8. Styret har ikke sett på eller vurdert rekkefølge på utbyggingen ennå (prioriteringer), men dette må fram i saken som legges fram på generalforsamlingen, så kom veldig gjerne med forslag til rekkefølge. 9. Andre aktuelle forhold knyttet til hver plass/garasje/saken? 	
	<p>Bakgrunnen for garasjeprosjektet</p> <ul style="list-style-type: none"> • NU H2-20 ønsker å vite mer om bakgrunnen for garasjeprosjektet og hvor initiativet kom fra. I denne anledning har vi invitert Espen Juel som medlem av det nå nedlagte garasjeutvalget for å dele sine erfaringer og de opplysningene han sitter inne med, og delta i diskusjonen om veien videre. • Det kommer fram at enkelte beboere (usikkert hvor mange) har klaget på garasjenes forfatning og på dårlig dekning med garasjeplasser. Dette har styret tatt tak i og har derfor begynt arbeidet med å planlegge nye garasjer for feltet. Det ser ikke ut til å ha blitt utført en mer grundig kartlegging av behovet blant alle beboerne. • Garasjene i Blaklihøgda er blant de nyeste, men har en dårlig løsning og gir ikke garasjeplass til alle beboerne. Det er behov for en mer langsiktig løsning enn forrige gang. • Grunnforholdene i området skaper utfordringer, både med tanke på sig i grunnen og geoteknisk gravegrense. • NU lurer på hvordan garasjene skal finansieres og hvor lang tid det skal tilbakebetales. • NU ønsker å vite hva det vil bety for den enkelte og vi ønsker en kartlegging av behovet for nye garasjer per 2019 for å vite at bestillingen fortsatt er relevant. Vil det være mulig med en løsning hvor de som har behov for bil kan være med på å betale? 	
	<p>Planer for område 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette garasjebygget er i dag delt mellom H1-15 (3 plasser) og H2-20. Vil en slik deling fortsatt gjelde når H1-15 får nytt garasjeanlegg? • Drøfter behovet for uteplasser til sykkel ved trafostasjonen. Vi mener det ikke er et like stort behov for sykkelparkering uten tak, og men at det kanskje heller er behov for plasser til MC og scootere. • Automatisk portåpner vil være viktig for at folk skal bruke garasjeplassene, spesielt om sommeren. • Dette er et prioritert område, noe NU er enig i. • En bom inn mot H20 vil være viktig for å spare gangveien for trafikk. Dette er et problem i dag. • NU diskuterer hva høydeforskjellen mellom parkeringsplassen og gangveien vil være i forhold til dagens forhold. • Hvordan blir sikten ved inn- og utkjøring fra område 3? NU er bekymret for lekeplassen ved H15 som ligger ved innkjøring til 	

Sak nr.	Tekst	Frist/Ansvar
	<p>to parkeringsplasser.</p> <ul style="list-style-type: none"> • NU diskuterer hvordan den nye fordelingen av garasje plasser vil bli og om dette vil ha betydning for verdien på leiligheten. Det kan være snakk om endringer i bomønsteret ut ifra hva feltet har å tilby av ulike fasiliteter. • NU diskuterer muligheten for å involvere bilkollektivet i større grad. De har allerede 2 biler stående på felt E og har uttrykt interesse for å investere i flere biler på Risvolla, spesielt når det er el-lading. NU diskuterer mulige tilbud fra bilkollektivet og eventuelt sponing av utgiftene. • NU er klar på at vi ikke ønsker at saken skal opp til generalforsamlingen i mai 2019. Det er flere ting vi ønsker klarhet i først. • NU er spesielt interessert i hva som skjedde med garasjeutvalget, og selv Espen Juel som tidligere medlem er usikker på hvorfor utvalget ble nedlagt. De fikk ikke mulighet til å ferdigstille noen sluttrapport. • Framdriften i prosjektet stoppet opp på grunn av utbyggingen av garasjer på andre felt. • NU drøfter bruk av materialer. Fundamentet vil være av betong, men det vil nok være mulig med vanlig reisverk i resten. 	
	<p>Planer for område 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • NU er usikre på plasseringen av bodene i en lang gang. Vi ønsker i hvert fall en dør i enden av gangen for å hindre en potensiell brannfelle. • NU reagerer på at garasjeanlegget er åpent, som dermed ødelegger muligheten for en varm garasje. • NU ønsker svar fra arkitekten om det er mulig å legge bodene på hver side av garasjen, altså bak hver enkelt parkeringsplass. Dette vil føre til en skarpere sving inn i garasjen, men gir til gjengjeld mulighet for et lukket anlegg. Kan f.eks. bygget senkes ned for å kompensere for høyere tak? Hva vil slike endringer i så fall koste? • I plantegningene som NU har fått tilsendt fra borettslaget var det oppgitt feil tall på antall gamle og nye garasjer. Dette ga et inntrykk av at det bare ville bli 11 nye garasje plasser med det store garasjeanlegget. Espen Juel kunne korrigere disse tallene med opplysninger fra garasjeutvalget. • NU ønsker beplantning på utsiden av bygget. Vi er bekymret for hvordan et stort garasjeanlegg vil bli seende ut i området. Det nye anlegget blir mye større enn det gamle, og kommer tettere på både bebyggelse og gangvei. Dette kan fort ende opp med å virke veldig dominerende og ruvende. Vi ønsker derfor løsninger som kan skape helhet i landskapet. • NU diskuterer muligheten for å dele opp område 3 og 4 i ulike forslag til generalforsamlingen. NU er enige om at garasjen i område 3 bør utbedres, men har flere spørsmål til garasjeanlegget i område 4. • NU diskuterer behovet for infrastruktur for lading av el-sykkel i garasjene i tillegg til behovet for fellesuttak til å bruke 	

Sak nr.	Tekst	Frist/Ansvar
	<p>støvsugere o.l.</p> <ul style="list-style-type: none"> • NU har flere spørsmål til hvordan borettslaget vil løse behovet for midlertidige parkeringsplasser underveis i bygningsarbeidet. Vil det bli snakk om parkering langs veien, på fotballbanen i haugen osv? Beboere vil måtte belage seg på litt kaos underveis i bygningsarbeidet. • NU ønsker at erfaringene fra E-feltet skal være med i vurderingen om åpent eller lukket bygg. • NU drøfter carport opp imot rekkegarasjer på plan 2. Dimensjonene ser ut til å bli de samme. Carport gir en dårligere løsning for nesten samme pris. NU ønsker derfor rekkegarasjer. • NU drøfter bruk av netting mellom garasje plassene. Brannvegg må inn ved ca. hver fjerde plass ut ifra forskrifter. NU ønsker netting mellom plassene. • NU drøfter betydningen av at garasjeanlegget trolig vil være i betong. NU ønsker derfor å se arkitektens tegninger for eksteriøret. Utseende på bygget vil ha stor betydning for hvordan det vil påvirke området og miljøet. • NU drøfter kort muligheten for å plassere solceller på de nye garasjebyggene. Dette ønsker vi å ta opp ved en senere anledning. • NU drøfter muligheten for å snu plan 2, men finner ut at eksteriøret da blir helt feil. Det blir en stor vegg (ca 7 meter) mot gangveien og aktivitetstunet. • NU finner ut at det er 90 parkeringsplasser fordelt på 128 boenheter i dag, altså en dekning på 70%. Det vil derfor være behov for 38 nye plasser for å få 1:1 dekning. Diskusjonen rundt dette ble litt rotete på grunn av rot i tallene fra borettslaget. • NU diskuterer fordelingen av rekkegarasjer og åpne løsninger. Vi drøfter blant annet behovet for å lagre andre ting i garasjene enn bare biler, slik som sykler. • NU drøfter hvordan verdien på boligene vil kunne stige eller synke. Noen har rekkegarasjer og går ned til åpen parkering. Andre har ikke garasjeplass og får det nå. • NU diskuterer dimensjonene på hver parkeringsplass. Det er uenigheter i hva tallene på plantegningene faktisk forteller oss. Blir f.eks. doble garasjeporter dyrere enn to enkle? Er det mulig å få til flere parkeringsplasser ved å lage hver plass mindre? • NU er enige om at det er behov for et infomøte om garasjesaken. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sarah jobber videre med notatene og lager et utkast til tilbakemelding som skal sendes inn til borettslaget. Utkastet vil bli sendt på mail til alle medlemmene i NU og Espen Juel, slik at alle får mulighet til å komme med forslag, kommentarer osv. 	<p>Sarah lager utkast til tilbakemelding</p>