

Sameiet Flisvika Brygge

Forslag til nytt tiltak, fra Kjetil Kirkebø (leil.4) og Håkon Farnes (leil.51) (mob.95265237)

Kajakklagring

Innhold

Innledning.....	2
Lokalisering.....	2
Regulering.....	2
Tilgang	3
Området på innsiden av bygningsmassen.....	3
Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen	3
Grunnforhold.....	4
Området på innsiden av bygningsmassen.....	4
Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen	4
Lagring	5
Området på innsiden av bygningsmassen.....	5
Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen	5
Kapasitet.....	6
Området på innsiden av bygningsmassen.....	6
Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen	7
Kostnader/økonomi	7
Utfordringer	7
Ulemper.....	7
Tillegg	8
Stativer	8
Alternativ 1.....	8
Alternativ 2.....	8
Alternativ 3.....	9
Tilvalg.....	9

Innledning

Vi har sett behov for å etablere løsning for lagring av kajaker i sameiet.

Kajakker er utfordrende å lagre uten dedikert tilrettelegging, og er arealkrevende.

Det ser ut til å være mange med slikt behov. En løsning i fellesskap kan gi større handlingsrom og større legitimitet enn mange enkelttiltak.

Lokalisering

Lagring av mange kajaker kan være visuelt generende.

Kajakker skal jo brukes i vann, så nærhet til sjøen er et sentralt hensyn.

Vi har vurdert at området på innsiden av bygningsmassen, mot det sprengte fjellet, er godt egnet.

Det er kort vei til vannet, lagringen er i liten grad til sjenanse for noen, og arealet brukes ikke til andre formål. Der er ikke planer for disponering i framtid heller, ut over ev. isolering for å redusere kondensforhold for boder på innsiden.

Det er også kapasitet for et mindre antall kajaker på sameiets areal på baksiden av skjermveggen ved avfallsbeholderne.

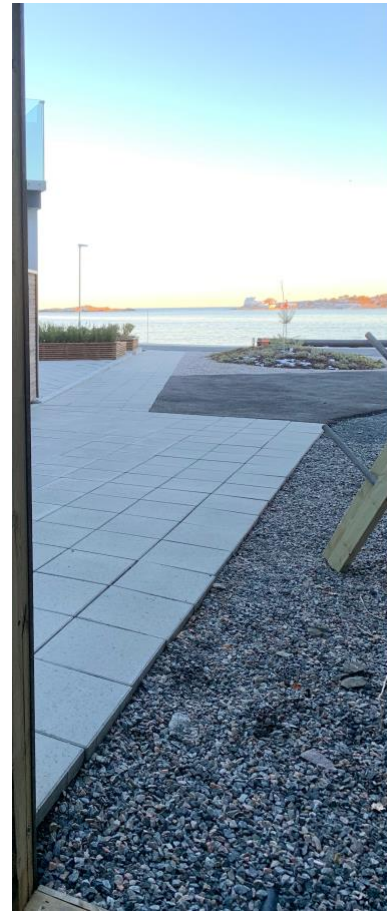
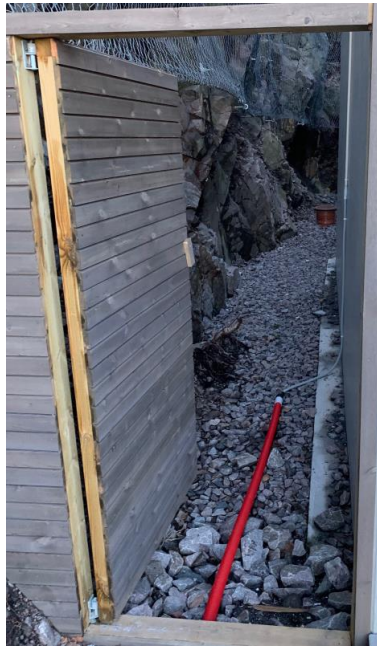
Regulering

De områdene som er aktuelle er regulert til formål der lagring av båter ikke er tillatt, og kajakkene vil falle under slik betegnelse. Vi må dermed søke endring av dette. Signaler fra kommunen indikerer at dette vil være en grei sak, i kategorien mindre endring, men at saksbehandlingstid kan være lang.

Tilgang

Området på innsiden av bygningsmassen

Området er tilgjengelig gjennom treporten ved pumpehuset, innerst mot stien mot Randvik. Denne porten er ikke låsbar slik den er nå. En låsemekanisme kan lett monteres. I motsatt ende er området tilgjengelig bare ved å klyve gjennom steinura på oppsiden av 3^{de} etg. Denne ura ligger innenfor skallsikringen. Det er altså små tiltak som skal til for å begrense tilgang til dette området. Det er kort vei fra porten til vannet og bryggeanlegget, på flat, trillbar vei.



Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen

Området er tilgjengelig fra sameiets fellesområde som er åpent for allmennheten. Det er ikke mulig å avstenge området.

Avstand til grensen av eiendommen er liten, så løsninger her vil betinge tilgang fra kortenden.



Grunnforhold

Området på innsiden av bygningsmassen

Inntil veggen er det en betongsåle som stikker fram fra veggen i bakkeplan. Denne kan brukes som fundament for stendere i stativer.

Bakken i området er relativt grov masse/pukk, og er ikke planert for alminnelig ferdsel.

Det er trekkør med elektrisk kabel på overflate, samt avløpsrør tett opp til overflaten, og kumlokk +/- 40 cm over bakkeplan som krever tilfylling av fyllmasse for deler av området, og toppmasse for hele området. Avløpsrør og elektrisk kabel kan trenge vedlikehold. Fastmonteringer bør unngå å komme til hinder slikt.

Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen

Lagringsområdet har planert grunn med løs grov grus (puk). Adkomstområdet har rullesteinsfylling i en liten oppstigning, og kan være litt ulendt å gå på. Det er ikke konkludert med ev utbedring av grunnforholdene her.

Lagring

Det finnes varianter av systemer for å låse en kajakk. De fleste slike trenger en ring eller noe å tre en wirelås igjennom. Stativene må ha slik en slik ring for hver lagringsplass.

Området på innsiden av bygningsmassen

Det vil være praktisk håndterlig med tre høyder. Vegghøyden tillater fire, men øverste blir uhåndterlig høyt for de fleste. Denne vurderingen er inspirert, og dels understøttet av å kikke på de kajakkestativene som Oslofjorden Friluftsråd har plassert forskjellige steder rundt Oslofjorden. Deres løsning er frittstående, så de har knekter på begge sider.



Lagringen kan skje i en eller annen form for stativ, med par av knekter festet til stenderne. Stenderne står på bakken og får det meste av bæring der. Stenderne må allikevel festes til veggen. Boring i betongvegg mot garasjeanlegg er avklart med utbygger.

Ett eller flere stativ kan ha større knektetetthet og kortere avstand mellom stenderne, og passe til brett. Slike kan i høyden gi plass til 5 brett pr stativ. Brett vil typisk være litt kortere enn kajaker, men mange kan nok like å ha plass til mast og bom i samme hylleplass. Det er mulig å lage selvstendig løsning for stående lagring av master.

Alternative forslag til stativutforming er gitt under Tillegg i slutten av dette dokumentet.

Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen

Stativer her bør være frittstående, da fastmonterte løsninger nær eiendomsgrense kan være utfordrende.

Kapasitet

Området på innsiden av bygningsmassen

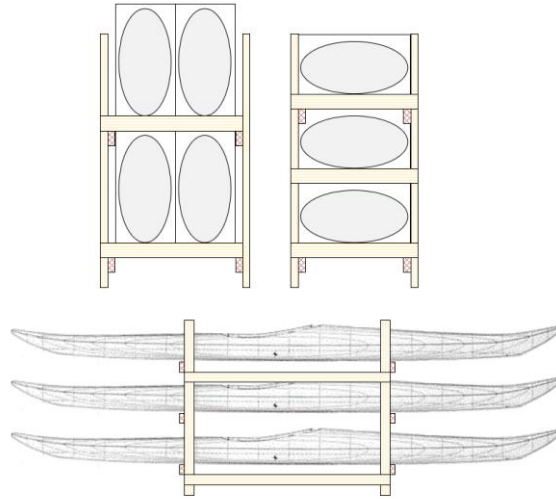
Ved den første veggen innenfor treporten er det for trangt for lagring. Det kan være plass til to stativer langs den andre veggen. Det kan være litt klønete å komme rundt det innerste hjørnet, men veggen innenfor kan gi plass for fire eller fem stativer. Dette kan ev. være et trinn to, som realiseres etter behov. Plassen umiddelbart innenfor det innerste hjørnet kan gi plass for brett på høykant. Vi vil forespørre blant beboerne før vi setter i verk noe, og avpasse volum etter behov.



Konfigurasjon som ovenfor kan gi plass til 21 kajaker og 4 brett.
Om ett kajakstativ omgjøres til brett, får vi 18 kajaker og 9 brett.

Området ved avfallsbeholderne på baksiden av skjermveggen

Det er kort avstand til eiendomsgrensen, så kajaker må tres inn fra kortenden. Da blir det begrenset hva vi får plass til kanskje 3 eller 4 stk avhengig av løsning.



Kostnader/økonomi

Alt i alt vil løsningen være ganske rimelig å gjennomføre. Den er ikke gratis allikevel, og den vil ha nytteverdi for en begrenset andel av beboerne i sameiet. Det kan da være mulig å vurdere en ordning med at plass kjøpes av dem som ønsker, kanskje også med årlig bidrag til vedlikehold.

Stativene kan gjøres ganske rimelig, avhengig av utførelse.

Låsbar dør vil heller ikke gi vesentlige kostnader. En ev. full utskifting av dør/vegg kan løfte kostnadene noe.

Planering og grusing av bakken i området på innsiden av bygningsmassen vil koste noe. Subbbus 0-32 er kosteffektiv og egnet som topplag. Vi vil trenge litt over 11 tonn for ca.10cm dekklag. Ett tipplass av slik masse er på 13 tonn og koster rundt 10 000,- inkl duk. Vi vil trenge noe annen masse for planering også. Flytting av såpass store masser kan være i overkant for dugnadsjobb, 260 trillebårlass á 50kg

Utfordringer

Etter lekkasjeproblematikk i boder og garasje er kondens trukket fram som del av problemet. Det kan da være at utvendig isolering av de aktuelle veggflatene vil komme som utbedrende tiltak. Mulighet for slikt tiltak kan være til hinder for gjennomføring av lagringsløsningen, eller kreve spesielle hensyn.

Ulemper

Noen leiligheter vil få øket aktivitet i sitt umiddelbare nærområde som følge av lagringen, som kan være til sjenanse. Det vil allikevel være fellesområder som brukes, og volumet av trafikk til og fra lagringsområdene betraktes som lite.

Forhold som begrenset redningsvei, øket brannfare, bidrag til spredning ved brann, øket attraksjon for innbrudd eller hæververk mm kan ikke regnes å gjøres gjeldende i særlig grad.

Tillegg

Stativer

Alternativ 1

Stenderne kan være trykkimpregnert treverk, med knekter i plastpolstret metall. Hver stender kan typisk trenge to fester til betongveggen, oppe og nede. Det kan være med murplugger og franske treskruer, eventuelt betonganker med maskingjenger M10 eller M12, fortrinnsvis rustfritt/syrefast/galvanisert. Det kan med fordel brukes tetningsmasse i samband med murplugger/betongankere for å sikre mot forvitring i veggen.

Stendere: trykkimpregnert 49 x 98mm x 2m

Knekter: galvanisert rør $\varnothing 32\text{mm}$ x 60 cm, boret inn med oppadrettet vinkel på ca 5°

Polstring: PE plastrør $\varnothing 32\text{mm}$ x 60 cm, splittet på langs

Materialkost pr stativ er estimert til ~450,-



Alternativ 2

Stendere som Alternativ1, men knekter kan være terrassebord i trykkimpregnert tre, festet til stendere med 4x rustfrie skruer.

Stendere: trykkimpregnert 49 x 98mm x 2m

Knekter: trykkimpregnert 21 x 95mm x 60cm, med oppadrettet vinkel på ca 5°

Antas å bli litt rimeligere enn Alt.1

Alternativ 3

Tilsvarende løsning som Alt.1, men stendere og knekter i rustfritt stål.

Kostnad for slik løsning må forespørres mekanisk verksted eller lignende, fortrinnsvis lokalt.

Tilvalg

Det kan vurderes å plassere en roterende bjelke på toppen av stativene, eventuelt festet i veggen, der presenning kan festes og rulles inn/ut. Kajakker og brett vil gjerne tåle nedbør ganske godt, så tildekking blir kanskje kun et behov for vinterhalvåret. Da blir kanskje statisk tildekking godt nok, og krokar for innfesting blir eneste tilrettelegging.