

NES HAGEBY VEL - EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

Gjennomføres 30. juni klokken 19-20 (Sted avklares)

NB! Påmelding må sendes til nhv@neshageby.com

Ordinær generalforsamling ble avholdt 26.5 som nettmøte på Teams. Referat er vedlagt. Det lot seg ikke gjøre å få til avstemming i alle sakene som sto på agendaen. Styret har derfor kalt inn til ekstraordinær generalforsamling 30. juni klokken 19-20.

Følgende saker er til avstemming på ekstraordinær generalforsamling:

1	Vellets fellesarealer i Grønsundveien - «Grønska»	1
1.1	Tilrettelegging for fremtidig utvikling av fellesarealene	2
1.2	Opparbeidelse av lekeklassen	3
2	Valg av ett nytt styremedlem, valgkomite og revisor	4
3	Forslag fra Linda Medalen, Askåsen 48	4
4	Eventuelt	4
5	Etterord/ Styrets kommentar	5



Idé/ Illustrasjon av "Bølgen" med sklier, klatring og aktiviteter på hjul.

1 Vellets fellesarealer i Grønsundveien - «Grønska»

I forbindelse med det pågående VA-prosjektet (ny pumpestasjon m.m.) i Grønsundveien har styret jobbet med å tilrettelegge for oppgradering av fellesarealene, lekeplassen og båttopplagsplassen i Grønsundveien med ny infrastruktur, overvannshåndtering, flomveier, masseutskifting m.m. Det er jobbet ut fra en overordnet disponering med utgangspunkt i tidligere skisser (Holo) fra forrige Generalforsamling.

Disse er videreutviklet og tilpasset en helhetlig tilnærming til området som også inkluderer båttopplagsplassen, forbindelser mot sjøen, landskapsmessige forhold osv.

Lekeplassen vil langt på vei bli opparbeidet ved ferdigstilling av kommunens arbeider, og målet er at den igjen skal tas i bruk for fullt våren 2021.

Deler av arealene vil trolig være brukbare allerede høsten 2020, etterfulgt av en gradvis supplering med apparater, utstyr, ytterligere beplantning osv.

Styrets ønsker at fellesarealene i Grønsundveien skal bli et velfungerende og hyggelig fellesområde for beboerne med et utvidet og variert tilbud for alle.

Det legges opp til nye kvaliteter, forbindelser i og gjennom området, kontakt med sjøen og en god, helhetlig utforming slik at «Grønska» i fremtiden blir vårt naturlige sosiale samlingssted og arena for variert utfoldelse og lek.

Arealene skal kunne videreutvikles og suppleres med nye funksjoner over tid, tilpasset økonomi, dugnadsinnsats og eventuelle støtteordninger som kan benyttes m.m.

For å få til dette er det avgjørende at nødvendige grunnarbeider og infrastruktur kommer på plass nå mens anleggsarbeidene pågår.

Som en del av denne langsiktige strategien for fellesarealene ønsker vellet at det også legges det til rette for nytt lager for båtforeningen i tilknytning til båttopplagsplassen (erstatte brakken), med mulighet for å etablere et fremtidig «grendehus» oppå dette, med henvendelse mot «lekeplassen». Styret ser dette potensialet i sammenheng med oppgraderingen av «lekeplassen» og som en ytterligere forsterkning av tilbudet og bruken av arealene, samtidig som det dekker konkrete behov for vellet og båtforeningen.

I første omgang vil dette sikre funksjonelle og gode lagerarealer for båtforeningen, bedre plass og mer hensiktsmessig organisering av båttopplagsplassen, samt ivareta viktige forbindelser i området.

Det vises til tidligere utsendt mulighetsstudie for dette (vedlegg 6) som viser en mulig utforming av et slikt hus, og hva det kan inneholde, samt generell info om prosjektet.

Utviklingen av fellesarealene har vært og er fortsatt en løpende prosess i tett dialog med Asker Kommune og deres entreprenør (Isachsen). Det har vært et godt samarbeid.

Prosjektet er nå inne i siste fase hvor arbeidene i hovedsak vil foregå på øvre nivå (lekeplassen).

Mye er allerede på plass i bakken og fellesarealene er sikret det meste av nødvendig infrastruktur, men ikke alt kan utføres for Asker Kommunes regning.

Styret ønsker å utnytte mulighetene som ligger i denne siste fasen av arbeidene og ytterligere legge til rette for et flott fellesområde med videre utviklingsmuligheter i fremtiden, herunder tiltak som tilrettelegger for et mulig fremtidig «grendehus». Det er nå vi har sjansen!

Styret ber derfor generalforsamlingen om følgende mandat:

1.1 Tilrettelegging for fremtidig utvikling av fellesarealene

Styret kan fortsette arbeidet med å legge til rette for mulig fremtidig «grendehus» innenfor følgende rammer (stemme JA eller NEI):

Styret kan benytte inntil 100000,- eks. mva av tilgjengelige midler fra leieinntekter i anleggsperioden (250000,-) til følgende formål:

Konsulentbistand arkitekt/ ansvarlig søker, prosjektering og rammesøknad.

Dette innebærer avklaringer med brukerne (båtforeningen og vellet), prosjektering og tegninger, rammesøknad til Asker kommune.

Utføres delvis på frivillig basis av Fredrik Lid Arkitektur (Fredrik Lid sitter også i styret).

Kostnad: 20000,- eks. mva.

Forberedende tiltak «grendehus»

Gjelder i hovedsak grunnarbeider samt noe oppgradering av teknisk infrastruktur som legger til rette for et mulig fremtidig felleshus. Innebærer også felling av 2-4 trær ned mot båttopplagsplassen.

Kostnad: 80000,- eks. mva.

Styret understreker at et eventuelt forslag til generalforsamlingen om å realisere «grendehuset» ligger frem i tid og vil ta for seg mulige gjennomføringsmodeller osv.

Arbeidene vi nå ber om mandat til å gjennomføre kommer vellet og båtforeningen til gode uavhengig av dette ved at de frigjør areal på båttopplagsplassen (plass til flere båter) og ivaretar en helhetlig utforming av området, kontakt med sjøen, osv.

Arbeidene kan således forstås som en del av det mandatet styret allerede har for oppgradering av fellesarealene, men vi ønsker allikevel at generalforsamlingen tar stilling til dette.



Illustrasjon fra mulighetsstudie – Grendehus i blandingskog

1.2 Opparbeidelse av lekeplassen

Styret gis mandat til å videreutvikle og så langt det er mulig realisere følgende overordnede alternativ for «lekeplassen» (stemme på alternativ 1 eller 2).

Styret kan disponere tidligere avsatte midler og gjenværende leieinntekter (som beskrevet over) til dette formålet.

Generelt om alternativene

Det er viktig for styret at «grønska» skal være allsidig og legge til rette for en variert bruk gjennom hele året, samtidig som vedlikeholdsbehovet er håndterbart.

I begge alternativene under legges det opp til robuste, varierte arealer med soner for forskjellige aktivitetsnivåer, brukere og aldersgrupper.

Eksakt innhold innenfor delområdene avklares etter nærmere kartlegging av behov og ønsker blant beboerne (behovsanalyse).

På grunn av det begrensede arealet til disposisjon vil flere store og «spesialiserte» arealer nødvendigvis gå på bekostning av den mer generelle bruken.

Gitt målsettingene som nevnt over har styret derfor skissert opp følgende to alternativer for videre utvikling.

Alternativ 1 – «Full flex»

Alternativet legger opp til størst grad av fleksibilitet/ generalitet og prioriterer en stor sentral flerbruksplass med øvrige funksjoner plassert i ytterkant.

Inneholder Bølgen (aktiviteter/lek/sykling/aking), Grusen (generelle, flate arealer, spill, skøytebane?), Bingen (ballspill), Amfiet/ Scenen (selvforklarende), Sykkelbanen (hardt dekke), Grønska (sittegrupper/sosialt og småbarnslek, lekestativer, sandkasser m.m.), samt 1-2 parkeringsplasser (rullestolbrukere/ vedlikehold) for å ivareta universell utforming. Se vedlegg 7.

Alternativ 2 – «Medium flex»

Alternativet inneholder alle «sonene»/ funksjonene i alternativ 1 men prioriterer videreføring av både ballbingen og sandvolleyballbanen.

Dette legger beslag på relativt store arealer og medfører mindre plass for de øvrige aktivitetene. Særlig de fleksible sonene Grusen (generelle, flate arealer) og Grønska (sittegrupper, sosialt, småbarnslek, lekestativer, sandkasse m.m.).

Variert bruk ivaretas også i dette alternativet, men det legges i mindre grad til rette for de mest plasskrevende og «utagerende» aktivitetene, herunder skøytebane om vinteren dersom det skulle bli aktuelt. Se vedlegg 8.

Styret understreker at begge løsninger vil kunne gi gode fellesarealer.

De gir allikevel prinsipielt forskjellige muligheter som vi ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til. Alternativene vil bli redegjort nærmere for på møtet.

Detaljutforming kommer vi tilbake til senere...

2 Valg av ett nytt styremedlem, valgkomite og revisor

Etter generalforsamling 26.5 gjenstår det valg av ett styremedlem (Kristine Vegstein) samt valgkomité og revisor. Se vedlagt referat fra generalforsamlingen og tidligere innkalling.

<http://www.neshageby.com/velforening/styret/>

3 Forslag fra Linda Medalen, Askåsen 48

Det er innkommet følgende forslag til generalforsamlingen:

«Det settes ned en liten gruppe som skal se på reguleringsplanen fra 60 tallet. Målet er å fornye denne og komme opp på 15 prosent BYA som andre kategori A områder i Asker kommune. Mange i området ønsker å utvide terrasse eller lage bod, sekundærleilighet og må søke disp pga reguleringsplanen.»

Styret har diskutert dette med Linda og har følgende forslag:

Det settes opp et «reguleringsmøte»/ infomøte i løpet av høsten hvor de som ønsker kan delta kan melde seg på.

Agenda for møtet vil være en åpen diskusjon og informasjon om reguleringsplanene/ bestemmelser for alle de forskjellige områdene i vellet (med forskjellige reguleringsbestemmelser/forutsetninger).

Eventuelt videre arbeid med dette drøftes i møtet.

Når det gjelder bestemmelser i Askåsen/ Breiviklia har styret følgende kommentar:

I realiteten er den regulerte utnyttelsen av eiendommene allerede høyere enn 12,5 %.

Garasjer på inntil 36 m2 kan komme i tillegg til angitt utnyttelse (BYA).

For en eiendom på eksempelvis 1000 m2 vil dette gi $125 + 36 = 161$ m2 BYA, altså 16,1 %.

Styret ser ikke at det er nødvendig å stemme over dette forslaget.

4 Eventuelt

Behandling av saker som meldes inn på generalforsamlingen.



5 Etterord/ Styrets kommentar

I lys av en noe krevende generalforsamling på Teams 26.5 ønsker styret på oppfordring fra flere av vellets medlemmer å komme med følgende oppklaring og anmodning:

Styrearbeidet gjennomføres på frivillig basis og er til tider tidkrevende, spesielt i forbindelse med prosjekter utover det vanlige, slik som de pågående arbeidene i Grønsundveien.

Det har i løpet av året som gikk gått med hundrevis av timer til å følge opp dette prosjektet, planlegge og styre arbeidene i riktig retning, til vellets beste.

Mulighetene for hva vi kunne få til i forbindelse med VA-prosjektet har åpenbart seg gjennom det tette samarbeidet vi har fått til med Asker Kommune.

Hvor mye som faktisk var mulig å få gjennomført var det ingen som hadde oversikt over før oppstart.

Det sittende, valgte styret mener at vi har prioritert riktig og handlet innenfor styrets mandat når vi grep de mulighetene som bød seg og brukte tiden på dette, selv om noen gjøremål har blitt skjøvet på. Vår kapasitet er ikke ubegrenset av åpenbare grunner.

Om vi hadde valgt annerledes ville vi ikke hatt de mulighetene som nå ligger foran oss.

Vi tar opp tråden med behovsanalysen når trykket på grove arbeidene på «grønska» nå avtar.

Det er ikke for sent for dette slik noen tror, tvert imot. Det er nå vi er kommet dit.

Nå kjenner vi rammene for planleggingen av den videre utviklingen av prosjektet.

Det er vår klare oppfatning at resultatet vil være til stor glede for beboerne i mange år fremover.

Grunnlaget for et flott fellesareal som kan videreutvikle i årene fremover, er lagt.

Alt blir ikke ferdig med en gang, med forutsetningene for å jobbe videre med dette er til stede.

Detaljerte planer for innhold på lekeplassen m.m. vil bli utarbeidet.

Styret vil i denne forbindelse innhente ønsker og behov fra beboerne slik at tilbudet blir tilpasset dette. Det vil bli sendt ut «quest-back» som underlag for kartlegging av disse behovene.

For å lande godt til slutt må ting skje i riktig rekkefølge.

Det er selvsagt helt i orden (og på sin plass) å stille spørsmål, komme med kommentarer eller være uenig i vurderingene/ prosessen som er gjort underveis, men vi ber om alle om å ha i bakhodet at dette er frivillig arbeid, at alle beslutninger er tatt med vellets beste i tankene og at vi mener å ha jobbet godt med dette prosjektet så langt.

Vi er alle tjent med en konstruktiv og informert samtale.

Vel møtt 30. juni til ekstraordinær generalforsamling!