

# Brf Lågängen Skötselmanual för trädgården

Viggbyholm, Täby



## **Inledning**

Brf Lågängen skötselmanual ska vara en handfast ledning till hur föreningens utemiljö ska förvaltas. Första delen, trädgårdsplanen, beskriver föreningens övergripande mål och strategier för utemiljön. Den andra delen, skötselinstruktioner, innehåller detaljerade instruktioner till boende kring skötsel av alla olika beståndsdelar i utemiljön. Den kan också vara ett underlag till upphandling av trädgårdstjänst om föreningen köper in sådant.

Skötsel ska utföras enligt denna skötselmanual oavsett om det är föreningens allmänna eller enskild medlems skötselområde.

## **Brf Lågängens trädgårdsplan**

### **1. Ledord och strategi för utemiljön**

Målsättningen för föreningen är att ha en trivsamt och trygg utemiljö för föreningens medlemmar. Den ska vara ren, snygg och prydlig för att upplevas som attraktiv och därmed värdebeständig.

Strategin för föreningens utemiljö ska vara enkel, tydlig och hålla över lång tid oavsett boende, styrelse eller skötselutförare. Den syftar till att ge vägledning och bistå till medvetna val vad gäller förvaltning av föreningens mark och trädgård.

Ledorden för föreningens trädgårdsplan:

- Gynna växlighet
- Vackert och vårdat
- Framkomlighet
- Funktionell och tillgänglig
- Lättskött
- Få arbetstimmar/låga kostnader

Strategin för att uppfylla föreningens trädgårdsplan är:

- Rätt växt och växttyp på rätt plats
- Rätt skötsel
- Håll rent
- Att gynna växtlighet får inte hindra viktig framkomlighet
- Tillåtande nyttjande av trädgårdens alla delar

Trädgården ska vara vacker och vårdad. Formklippta häckar ska hållas i ändamålsenlig form och höjd. Gräsmattetytor hålls i lämplig höjd. Friväxande buskar ska upplevas vitala och vackra.

Föreningen gynnar växtlighet med mer biologisk mångfald genom mindre beskärning och mindre gräsklippning. Ängar och lökplantering tillåts där så är lämpligt.

Att välja rätt växt och växttyp på rätt plats är svårt. Föreningen har en del träd, buskträd och vedartade buskar som växer på, för de boende, fel plats. Oftast beror det på växtens naturliga höjd eller omfång. Det har medfört skötselintensivt arbete med beskärningar. Strategin är att på sikt byta ut vissa träd och buskar till sorter med rätt storlek/omfång. De ska vara funktionella, dvs ge skugga där det behövs, inte skymma utsikt/förmörka i lägenheterna så det blir en olägenhet. Med ingen eller minskad beskärning kommer det att bli enklare/billigare skötsel och samtidigt gynna växtligheten.

Trädgårdens alla delar tillhör alla medlemmar i föreningen därför ska den vara tillgänglig för alla boende. Undantag gäller för de områden som enskild medlem har som skötselområde. Tillåtande nyttjande av trädgårdens är t ex uppmuntran till att plocka bär och frukt, inte stängsla in, använda gräsmattor till lek, använda pergolan till rekreation.

Att gynna växtlighet får inte hindra viktig framkomlighet, ändamålsenliga hårdgjorda ytor ska prioriteras där de behövs. Växter får inte hindra framkomlighet för t ex transporter inom fastigheten.

## **2. Förändringar i trädgårdens skötsel**

För att leva upp till denna trädgårdsplan är strategin följande:

- Vid nyplantering av träd och buskar ska rätt växt och växttyp på rätt plats noga avvägas.
- Prydnadsträd ska i möjligaste mån inte beskäras alls.
- All beskärning av alla typer av träd ska utföras av utbildad personal
- Frukträderna ska både vara till prydnad och få ge frukt. Dessa träd ska vårdas och beskäras så att de har en naturlig form och hålls vitala så att de kan ge frisk frukt.
- Gräsmattetytor som är svårklippta eller svårskötta ska minskas genom att ersättas med andra växttyper som äng, buskar eller perenner.
- Friväxande buskar ska i första hand endast underhållsbeskäras.
- Formklippt häck under fönstren ska på sikt bytas till friväxande busksort vars sluthöjd inte överstiger fönstren på markplan.
- På entrésidan av hus D-H finns ett antal prydnadsträd som varje år måste klippas hårt för att inte bli för stora. Dessa träd ska på sikt delvis ersättas med nya träd, på lämplig plats, och som inte behöver klippas varje år. Syftet är att behålla helhetsintrycket och få enklare hantering.

## **3. Ansvar och befogenheter**

Föreningen genom styrelsen är ytterst ansvarig att följa kommunens allmänna sköselanvisningar beträffande tillgänglighet och siktbeskärning intill trafikleder.

Enligt bostadsrättslagen (15§) och föreningens stadgar (27§) ska väsentliga förändring av föreningens hus eller mark alltid fattas av föreningsstämman. Styrelsens tolkning är att plantering och fällning av träd är en sådan väsentlig förändring.

Föreningen genom styrelsen är alltid ytterst ansvarig för hela fastighetens mark, dess skötsel och användning.

#### **4. Trädgårdens underhåll**

Skötsel av utemiljön görs till stor del av föreningens medlemmar men visst underhåll upphandlas av entreprenörer som t ex snöröjning. För att hålla utgifterna har föreningen varje vår och höst en eller två dagar avsatta för gemensam skötsel av området. Vid vår- och höststädning utförs större gemensamt arbete såsom underhåll fasadytor och utrustning, lövkattning, rensningar, städning soprum, grävning, gödning mm. Under växtsäsongen görs löpande trädgårdsskötsel som att klippa gräsmattor, rensa ogräs, lättare beskärning mm av någon föreningsmedlem eller entreprenör. Arbete på eget initiativ i samråd med styrelsen uppmuntras. Timpennning betalas av föreningen för arbete utfört utöver allmänna städdagar.

Utöver detta är det allas ansvar att plocka bort skräp, frakta bort eget avfall snarast möjligt. Allt underhåll av trädgården ska följa skötselinstruktionen.

#### **5. Invasiva växter**

Brf Lågängen följer de förordningar som finns kring invasiva arter. Information om detta finns t ex på [www.naturvardsverket.se](http://www.naturvardsverket.se). Föreningen ställer därmed också krav på att anlidade entreprenörer följer gällande förordningar. Utöver växter som är klassade som invasiva är det föreningens avsikt att inte gynna starkt spridningsbenägna växter. Medlemmar kan därför ombes ta bort växter som kan vara olämpliga.

#### **6. Bekämpning växtskadegörare**

Brf Lågängen följer de förordningar som finns kring växtskyddsmedel och metoder för bekämpning av skadedjur. Föreningen ställer därmed också krav på att anlidade entreprenörer följer gällande förordningar.

# Brf Långängens Skötselinstruktioner

## Innehållsförteckning

1	Förklaring till instruktionerna .....	6
2	Produktövergripande skötselåtgärder .....	7
2.1	Allmän skötselanvisning beträffande tillgänglighet och siktbeskärning .....	7
2.2	Regelbunden städning .....	7
2.3	Vår- och höststädning .....	7
2.4	Växtlighet intill husgrund .....	7
2.5	Snöröjning och halkbekämpning .....	8
3	Enskild boendes skötselområde .....	9
4	Beskrivning av skötselprodukter .....	10
4.1	Klassificering .....	10
5	Gräs .....	11
6	Träd .....	12
6.1.1	Park- och prydnadsträd .....	12
6.1.2	Fruktbärande träd .....	13
7	Buskar och häckar .....	14
7.1.1	Prydnadsplantering .....	14
7.1.2	Bruksbuskage .....	15
7.1.3	Klippt häck .....	16
7.1.4	Klättrväxter .....	17
8	Perenner, Urnor och Utplanteringsväxter .....	18
9	Naturmark (äng) .....	19
10	Kompost .....	20
11	Markbeläggning .....	21
11.1	Asfalt- och betongytor .....	21
11.2	Sten- och plattytor .....	22
11.3	Grusytor .....	22
11.4	Träytor .....	23
12	Dagvattensystem .....	23
13	Markutrustning .....	24
14	Utemöbler .....	24
15	Soprum/utrymmen för avfallshantering .....	25
16	Belysningssystem .....	25
17	Riktvärden frekvensplan .....	26
18	Checklista Vårstädning .....	27
19	Checklista Höststädning .....	28

## 1 Förklaring till instruktionen

Anvisningarna i skötselinstruktionen är till stor del baserad på Gröna Fakta 4/2009 "Skötselmanual för bostadsgårdar" samt inspirerad av Bostad AB Poseidons skötselplan.

### **Funktionskrav**

I skötselinstruktionen kallas utemiljöns olika beståndsdelar för skötselprodukter. Tanken med det namnet är att se de olika beståndsdelarna som produkter som ska leverera en viss funktion med en garanterad kvalitet. I instruktionen presenteras funktionskraven i text tillsammans med en bild för att det ska bli tydligt vilken kvalitetsnivå som avses för respektive skötselprodukt. Olika platser kan ha olika förutsättningar att uppnå funktionskraven. Det kan bero på växtval, utformning, markförhållanden, ljusförhållanden eller hur ytorna används.

### **Åtgärder**

De åtgärder som är lämpliga för att uppnå de ställda funktionskraven delas in i tre aktiviteter:

#### Tillsyn/kontroll

Innebär att man har ögonen med sig och kontrollerar att funktionskraven är uppfyllda.

#### Skötsel

Beskriver åtgärder som man behöver göra med en jämn frekvens över året. Minst en gång per år.

#### Underhåll

Utöver skötsel och tillsyn kan man behöva göra extra insatser för att återställa eller utveckla en viss funktion. Vi kallar detta för underhåll. Underhållsåtgärderna kan i sin tur delas in i felavhjälpande underhåll och planerat underhåll. Felavhjälpande underhåll är svårt att förutse, det kan vara att reparera en yta eller ta bort skadade eller dött material på grund av åverkan. Planerat underhåll är underhållsåtgärder som vi kan förutse och planera in i vår underhållsplan.

## **2 Produktövergripande skötselåtgärder**

### **2.1 Allmän skötselanvisning beträffande tillgänglighet och siktbeskränning**

Buskar, träd och annan tänkbar växlighet placerade intill trafikleder (gäller för motortrafik, gång- och cykeltrafik) likt korsningar, ut- och infarter får inte vara högre än 0,8m. En höjd som måste efterlevas inom den så kallade sikttriangeln (10 meter från korsningen). Skyltar och belysningsarmatur ska hållas fria från skymmande eller överväxande vegetation. Frihöjden som skall efterlevas för gångbana är 2,5 m, cykelbana 2,5 m och körbana 4,5 m. Regelverk hämtat från Täby kommun.

### **2.2 Regelbunden städning**

Städning är ett övergripande arbetsmoment som gäller hela fastigheten. Det är viktigt att utemiljön alltid upplevs som välstädad och trygg. Här redovisas de övergripande arbetsmomenten som gäller generellt för flertalet skötselprodukter på bostadsgården. Dessa redovisas därför inte separat under respektive skötselprodukt i skötselinstruktionen.

Utemiljön ska vara välvårdad och helt fri från skräp direkt efter utförd städning. I vegetationsytor betraktas inte organiskt avfall (mindre växtdelar, lövresten mm) som skräp. Detta material bör vara kvar till nytta för det som ska växa där. Undantaget är gräsytor som städas rena från grenar, kvistar mm. Städfrekvensen anpassas till respektive område, så att utemiljön upplevs som ren, snygg och trygg.

### **2.3 Vår- och höststädning**

Checklista för vår- och höststädning återfinns i slutet av detta dokument. Vårstädning av vegetationsytor ska utföras före den 30 april. Vårsopning av markbeläggningar ska utföras före den 30 april. Höststädning av vegetationsytor ska utföras före den 1 november.

### **2.4 Växtlighet intill husgrund**

Växtlighet får inte vara planterade på ett sett som kan skada byggnader eller anslutande ledningar. Den grusade ytan närmast husgrunden ska hållas fri från organiskt material. Detta för att skydda huset från risk för fuktskador. Minsta avstånd för växtlighet till vägg ska vara minst 20 cm. Här får inget planteras och ogräs ska löpande rensas bort.

Stuprännor och avledning av regnvatten ska vara obehindrad.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Löpande tillsyn 3 ggr/år

Kontroll av husgrund var 5e år.

#### *Skötsel*

Städning.

Ogräsrensning.

#### *Underhåll*

Påfyllnad av grus vid behov.

## **2.5 Snöröjning och halkbekämpning**

Gäller endast markbeläggningar som är avsedda för gång, cykel/moped samt biltrafik. Snö och halka får inte hindra säker framkomlighet för gångtrafik/fordonstrafik.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Beredskap dygnet runt under perioden 15 november–15 april.

Snöröjning och sandning av vägar och övriga hårdgjorda ytor då snödjupet är 5 cm och bör vara utfört senast kl 16.00 (beorende på när snöfallet slutar).

Halkbekämpning vid risk för halka.

Snö och halkfritt, speciellt på dessa platser:

Framför entréer och soprum

#### *Skötsel*

Snöröjning och halkbekämpning.

Bortforsling av snömassor.





### 3 Enskild boendes skötselområde

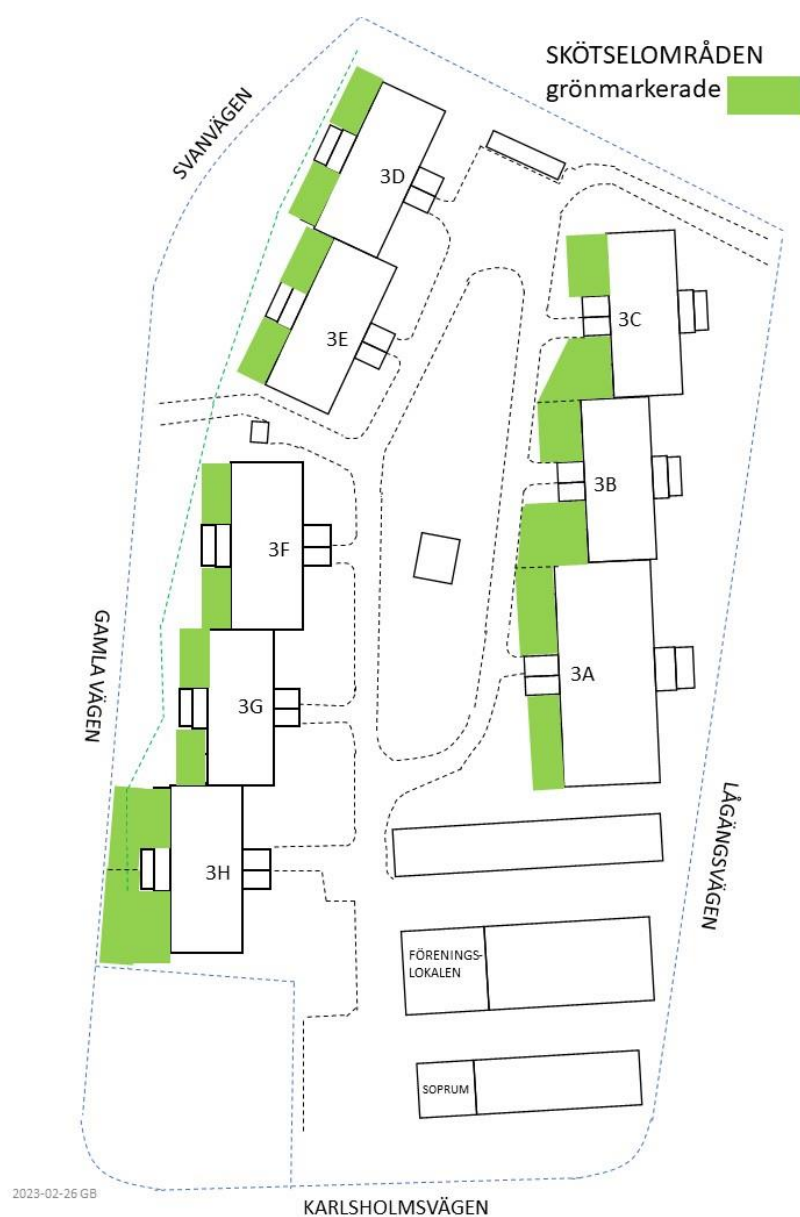
Betecknar ytor som ingår i direkt anslutning till boendes lägenhet, se karta 1. Dessa ytor ska ge ett prydligt och välvårdat intryck. Enskild boende ansvarar inte för skötsel av träd och klippta häckar. Enskild boende får inte plantera träd eller buskträd på skötselområdet.

För hus 3D, 3E, 3F och 3G är skötselområdet mot Gamla vägen och Svanvägen från lägenhetens fasad till utsida förråd och motsvarande lägenhetens bredd.

För hus 3H är skötselområdet mot Gamla vägen från fasaden till insida häck och motsvarande lägenhetens bredd.

För hus 3A, 3B och 3C är skötselområdet på entrésidan från fasaden till insida häck och motsvarande lägenhetens bredd.

De skötselprodukter som finns inom skötselområdet ska följa kraven i denna skötselmanual.



Karta 1 enskild boendes skötselområde.

#### 4 Beskrivning av skötselprodukter

Utemiljön delas in i olika typer av objekt, som i sin tur delas in i olika skötselprodukter.

<u>Objekt</u>	<u>Skötselprodukt</u>
Gräs	Bruksgräsmatta
Träd	Park- och prydnadsträd Fruktbärande träd
Buskar och häckar	Prydnadsplantering Bruksbuskage Klippt häck Klätterväxter
Planteringsytor	Perenner, Urnor och Utplanteringsväxter
Naturmark	Äng
Kompost	Lövkompost
Markbeläggningar	Asfalt- och betongytor Sten- och plattor Grusytor Träytor
Vattenanläggningar	Brunnar och dagvattensystem
Markutrustning	Bord, bänkar, plank, spaljéer och pergola och cykelställ mm
Utemöbler	
Soprum/utrymmen för avfallshantering	
Belysningssystem	

##### 4.1 Klassificering

Ibland kan det vara svårt att klassificera olika ytor. Var går till exempel gränsen mellan en perennyta och en prydnadsplantering? Här tillämpas den så kallade 80/20-regeln. Det innebär att om 80 procent av ytan uppfyller kraven för en viss klassificering ska den klassas dit även om 20 procent av ytan tillhör en annan klassificering. Perenna växter kan även ingå som komponent i andra skötselprodukter till exempel i prydnadsplanteringar som marktäckande fältskikt, i bruksbuskage eller ytor med klippt häck. Då faller dessa klassificeringsmässigt in under den huvudsakliga skötselprodukten.

## 5 Gräs

Bruksgräsmattan är avsedd för vistelse, lek, rekreation och andra aktiviteter. Bruksgräsmattan kännetecknas som en städad och välvårdad gräsyta – en tätväxande gräsyta som möjliggör olika aktiviteter och användningsområden. Under perioder av långvarig torka accepteras gula gräsmattor, dock utan inslag av långa strån/ogräs. Finfördelade lövresten accepteras på gräsytor under vinterperioden.

### *Kvalitetskrav*

#### *Utförande – vägledande skötselmetoder*

Gräsklippning utförs mellan april och november där en normal frekvens för utförande är 1 gång per vecka (beroende på väderförutsättningar). Städning är ett moment som även innefattar borttagning av eventuella grenar, stenar och skräp, vilket ska ske innan ytan klipps för att undvika sönderdelning, spridning och maskinskador. Putsning kring hinder (exempelvis lyktstolpar, bänkar, papperskorgar, träd, etc.) till lika utseende som gräsytan i övrigt utförs vid varannan klippning. Där det finns lökar och knölar planterade i gräsytan skall först bladverket få möjlighet till att vissna ned innan ytan klipps med gräsklippare. Gödsling utförs så att gräsytan är i tillräckligt god kondition för att uppnå kvalitetskraven.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Gräshöjden ska hålla mellan 4–8 cm. Det gäller även efter kanter och runt hinder.

Inga påkörnings- eller trimningsskador på träd.

Inga grässträngar eller högar efter klippning vid normala tillväxtförhållanden.

Inget grässpill på markbeläggningar efter klippning vid normala väderleksförhållanden.

Under lökblomningstiden accepteras längre gräs i de områden där vi har lök i gräsytor.

Kraftig nedskräpning ska avlägsnas direkt vid tillsyn.

Större grenar och större samlingar med löv och gräsklipp får inte förekomma utan måste avlägsnas.

Måttliga mängder löv och organiskt material kan få ligga kvar – om de efter sönderdelning lätt kan brytas ned.

#### *Skötsel*

Klippning med åkbar eller handhållen gräsklippare.

Trimning med grästrimmer.

Lövhantering (krattning, sönderdelning med gräsklippare).

#### *Underhåll*

Reparation, kompletteringssådd.

Gödsling, kalkning.

Luftning, dressning

## 6 Träd

### 6.1.1 Park- och prydnadsträd

Betecknar enskilda friväxande träd och trädgrupper undantaget fruktträd. Trädens funktion är att vara vackra, ge skugga samt förbättra klimatet och fungera som rumsbildare i våra utemiljöer. Träden ska vara friska och inte utgöra någon säkerhetsrisk för människor och egendom.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Kontroll av trädens vitalitet och beskärningsbehov.

Inga stamskott eller stambasskott.

Kontroll av trädstöd samt borttagning av trädstöd som inte behövs.

Kontroll av skador från gräsklippare och trimmer.

Träd ska i möjligaste mån inte beskäras alls. Träden mår bäst av att varken deras grenar eller rötter utsätts för onödig "amputation". Beskärning utförs sällan och då endast vid för arten rätt tidpunkt och i erforderlig omfattning på ett för respektive art lämpligt sätt av utbildad personal.

#### *Skötsel*

Beskärning av stam- och stambasskott.

Ogrärensning runt träd på gräsytor/markbeläggningar.

Beskärning utförs sällan och då endast vid för arten rätt tidpunkt och i erforderlig omfattning på ett för respektive art lämpligt sätt.

#### *Underhåll*

Ta bort brutna och skadade grenar.

Beskärning för fri höjd i anslutning till trafik.

Övrigt trädvårdsarbete i enlighet med trädvårdsplanen.

Beskärning av grenar som hänger ut över entréer eller vägar och därmed utgör ett hinder.

### **Stympade träd.**

Tyvärr är det en alltför vanlig syn att träd toppas hårt eller sågas in hårt med stora öppna sårytor till följd. Resultatet blir träd som skjuter en massa nödskott, så kallade vattenskott, vilket gör att de blir risiga och fula och mottagliga för sjukdomar. Dessa åtgärder medför också ett betydande efterarbete för att de ska fungera. Stympning ger alltså träd med nedsatt kondition som kräver mer skötselarbete. Detta får därför inte förekomma inom föreningens trädbestånd.

### **Formklippta träd**

Vissa träd har av arkitektoniska skäl eller utrymmesskäl givits en viss form. Dessa träd har från början beskrivits för att ge denna effekt. Samtliga grenar på dessa träd klipps varje eller vartannat år in till samma punkt, så kallad knuthamling. Det finns också en form av hamling där grenarna sågas av vart tredje till vart femte år. Detta är en kompromiss, då man vill ha träd som kanske är för stora för platsen om de får växa fritt. Hamling kan kanske inte kallas stympning, men är en metod som vi endast utför på de träd i vårt bestånd där metoden redan är i bruk. På sikt ska dessa träd bytas ut till friväxande park- och prydnadsträd med rätt storlek och form för platsen.

### 6.1.2 Fruktbärande träd

Betecknar enskilda friväxande frukt bärande träd. Trädens funktion är att ge frukt, ha en naturlig vacker form, ge skugga samt förbättra klimatet och fungera som rumsbildare i våra utemiljöer. Beskrining ska göras så att fruktsättning gynnas. Träden ska vara friska och inte utgöra någon säkerhetsrisk för människor och egendom. **Beskrining ska utföras av utbildad personal.**

#### *Tillsyn/Kontroll*

Kontroll av trädens vitalitet och beskärningsbehov.

Inga stamskott eller stambasskott.

Kontroll av trädstöd samt borttagning av trädstöd som inte behövs.

Kontroll av skador från gräsklippare, trimmer och skadedjur.

#### *Skötsel*

Beskrining av stam- och stambasskott.

Ogrärensning runt träd på gräsytor/markbeläggningar.

Underhållsbeskrining ska vid behov utföras mellan juli – december med undantag för lövfällning.

Uppbyggnadsbeskrining ska vid behov utföras mellan januari – juni med undantag för lövsprickning.

#### *Underhåll*

Ta bort brutna och skadade grenar.

Beskrining för fri höjd i anslutning till trafik.

Övrigt trädvårdsarbete i enlighet med trädvårdsplanen.

Beskrining av grenar som hänger ut över entréer eller vägar och därmed utgör ett hinder.

### **Stympade träd.**

Tyvär är det en alltför vanlig syn att träd toppas hårt eller sågas in hårt med stora öppna sårytor till följd. Resultatet blir träd som skjuter en massa nödskott, så kallade vattenskott, vilket gör att de blir risiga och fula och mottagliga för sjukdomar. Denna typ av beskärning ger heller ingen frukt. Dessa åtgärder medför också ett betydande efterarbete för att de ska fungera. Stympning ger alltså träd med nedsatt kondition som kräver mer skötselarbete. Detta får därför inte förekomma inom föreningens trädbestånd.



## 7 Buskar och häckar

### 7.1.1 Prydnadsplantering

Betecknar planteringar som i första hand har ett prydnadsvärde. De kan bestå av träd, buskar, perenner, rosor, lökväxter och klätterväxter i samma yta. Prydnadsplanteringen ska alltid upplevas som helt ogräsfri, utan avbrutna grenar och/eller andra missprydande växtdelar som i väsentlig grad förstör helhetsintrycket av prydnadsplanteringen. Löv ska dock i möjligaste mån vara kvar i planteringen. Planteringen förändras med åren och olika växter lyfts fram i olika skeden.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.  
Inget frögräs tillåts släppa sina frön mellan renstillfällena.  
Endast enstaka små groddar av roto-gräs mellan renstillfällena.  
Inga vildskott av oönskade växter i någon form.  
Inga avbrutna grenar och/eller andra missprydande växtdelar.  
Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.  
Siktskymmande grenar.

Observera behov av:

Näring.  
Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.  
Komplettering och/eller delningsbehov av perenner.  
Beskärning eller uppstamning av buskar och träd i planteringen.

Ytan upplevs som ogräsfri, inga fröplantor av träd och buskar av annan sort, inga störande vissna delar, inga grenar som utgör ett hinder hänger ut över entréer eller vägar, ingen närings- eller vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp, tillräcklig uppbindning.

#### *Skötsel*

Gödsling och luckring.  
Ogräsrensning.  
Putsbeskärning.  
Lövhantering.  
Skötsel anpassad efter vart växtslag, se respektive skötselprodukt.

#### *Underhåll*

Beskärning.  
Kompletteringsplantering.  
Beskärning vid behov och med fokus på helhetsintrycket av planteringen. I övrigt underhåll anpassat efter vart växtslag, se respektive skötselprodukt.

### 7.1.2 Bruksbuskage

Betecknar buskar som har funktioner för lä, rumsavgränsning eller lek. De har ofta även prydnadsvärden som blomning mm. Buskaget kan antingen vara ensartat eller bestå av flera olika arter. Bruksbuskaget kan med fördel ha undervegetation främst i kantzoner med marktäckande perenner och/eller buskar. Buskaget är friväxande och uppfattas som en enhet. Löv ska i möjligaste mån vara kvar i buskaget.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.

Inga vildskott av oönskade växter i någon form.

Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.

Siktskymmande grenar.

Observera behov av:

Näring.

Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.

Beskärning.

#### *Skötsel*

Ogrärensning.

Lövhantering.

För häckklippta ytor gäller skötsel i enlighet med formklippt häck.

Underhållsbeskärning ska vid behov utföras mellan juli – december med undantag för lövfällning.

Uppbyggnadsbeskärning ska vid behov utföras mellan januari – juni med undantag för lövsprickning.

#### *Underhåll*

Gödsling.

Beskärning.

Kompletteringsplantering.

Förändra häckklippta buskage till bruksbuskage.

#### **Häckklippt buskage "vaktmästarklippning"**

På bostadsgårdar är det mycket vanligt att buskage formklipps, vilket brukar kallas för "vaktmästarklippning". Det finns inga biologiska eller tekniska skäl för att klippa buskar på detta sätt, utan det görs av gammal vana eller för att det anses prydligt. Buskage framför fönster kan vara planterade med för kraftigt växande buskar och då kan det leda till formklippning för att inte buskarna ska växa upp och skymma. I de fallen är det bättre att byta ut buskarna till lägre sorter. I övriga situationer är "vaktmästarklippningen" nästan alltid ett direkt felaktigt sätt att sköta buskarna. Vi har därför inte tagit upp denna skötsel som en skötselprodukt.

Häckklippta buskage förekommer dock fortfarande i våra områden. De klassificeras som bruksbuskage, fast med skötsel i enlighet med skötselprodukten Klippt häck.

### 7.1.3 Klippt häck

Betecknar buskar av samma sort, vanligtvis 1–2 rader i bredd, som klipps årligen i en bestämd form och har en rumsavgränsande eller avskärmande funktion. Häcken ska ha bredare basbredd än toppbredd. Löv ska i möjligaste mån vara kvar under häckarna.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Häcken har bredare bas än topp, så kallad A-form.  
Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.  
Inga vildskott av oönskade växter i någon form.  
Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.  
Observera behov av:  
Näring.  
Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.  
Beskränning.

#### *Skötsel*

Ogräsrensning.  
Formklippning.  
Lövhantering.  
Underhållsbeskränning ska utföras mellan juli – december med undantag för lövfällning.  
Uppbyggnadsbeskränning ska utföras mellan januari – juni med undantag för lövsprickning.

#### *Underhåll*

Gödsling.  
Borttag sjuka och döda buskar  
Kompletteringsplantering.





#### 7.1.4 Klätterväxter

Betecknar klängande och klättrande växter på spaljéer och fasader eller som komponenter i prydnadsplanteringar eller perennytor. Klätterväxter ska se frodiga och välutvecklade ut och den huvudsakliga funktionen är att fungera som utsmyckning.

Klätterväxterna delas in i två huvudgrupper:

De som kan fästa på fasaden med sugfötter.

De som slingrar sig fast på någon form av stöd (slingerväxter).

##### *Tillsyn/Kontroll*

Klätterväxter med sugfötter på husfasader får inte förekomma.

Utbredning begränsas för att hindra inväxning under fönsterbleck, på dörr eller fönsterkarmar, över ventiler under taksprång etc.

Observera behov av:

Näring.

Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.

Beskärning.

##### *Skötsel*

Ogräsrensning.

Uppbindning.

Beskärning av oönskad utbredning.

##### *Underhåll*

Gödning.

Beskärning.

Kompletteringsplantering.



## 8 Perenner, Urnor och Utplanteringsväxter

Betecknar rabatter, urnor och kärl för utplantering säsongsväxter eller med fleråriga örter och gräs med rik blomning och andra skönhetsvärden. Dessa ska alltid upplevas som helt ogräsfri med ett mycket högt prydnadsvärde. Skötselprodukten har en stor artvariation, med inga eller små inslag av andra växter som träd och vedartade buskar. Perennytor har en stor komplexitet avseende skötsel. Rena ytor med endast marktäckande perenner räknas inte hit. Löv ska i möjligaste mån vara kvar i planteringen.

### *Tillsyn/Kontroll*

Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.  
Inget frögräs tillåts släppa sina frön mellan renstillfällena.  
Endast enstaka små groddar av roto-gräs mellan renstillfällena.  
Inga vildskott av oönskade växter i någon form.  
Avbrutna grenar och/eller andra missprydande växtdelar.  
Siktskymmande grenar.  
Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.  
Markbelysning ska inte vara övertäckt av löv.  
Eventuell automatbevattning.  
Observera behov av:  
Näring.  
Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.  
Komplettering med, och/eller delningsbehov av perenner.  
Beskärning eller uppstamning av buskar och träd i planteringen.  
Omgestaltung.

### *Skötsel*

Vattning  
Nedklippning.  
Gödsling/mulchning.  
Ogräsrensning.  
Putsbeskärning.  
Lövhantering.

### *Underhåll*

Beskärning.  
Kalkning.  
Kompletteringsplantering.

## 9 Naturmark (äng)

Ängsytor är en del av naturmark och är ytor med en rik flora av olika grässorter och örter. En riktig slåtteräng kräver kontinuerlig skötsel. På våren bör ängen fagas. Det betyder att man tar bort gamla löv och grenar som kan vara i vägen för slåttern. Ängsslåtter innebär att man slår gräs och örter, en eller två gånger under sommaren. *Slåtter av örtrika lågvuxna ytor görs när blommorna blommat över, någon gång från början av juli till mitten av augusti.* Där det växer högt gräs kan slåtter göras tidigare. Slåtter bör i första hand göras med skärande redskap, lie eller slåtterbalk, men det kan även fungera med trimmer. Lien är det traditionella redskapet som har fördelar bland annat genom att den är tyst och mindre störande än motordrivna redskap. I jämförelse med trimmer är arbetsställningen mer ergonomisk och det går snabbare för den som kan tekniken och har en bra och skarp lie. Skärande redskap anses gynna örterna på gräsens bekostnad men det finns undersökningar som visar att det kan fungera lika bra med trimmer, med trekantigt snöre. Höet räfsas samman i strängar och får sedan torka några dagar på plats. När höet torkar hinner örterna fröa av sig och olika insekter och larver hinner krypa ut. Sedan är det nödvändigt att ta bort höet, annars kväver man den spirande vegetationen och gödslar marken

### *Tillsyn/Kontroll*

Inga grässträngar eller högar efter slåttern.

Större grenar och större samlingar med löv och gräsklipp får inte förekomma utan måste avlägsnas.

Observera behov av:

Gallring.

Slåtter.

### *Skötsel*

Fagning, se ovan

Ängsslåtter, se ovan

### *Underhåll*

Gallring.



## 10 Kompost

Betecknar behållare innehållande lövkompost. Här varvar kväverikt avfall (gräsklipp, blast, äppelskruttar, blad mm) med kolrikt avfall (perennris, höstlöv, torkade örter mm) och ger egen jord genom förmultning. Animaliskt avfall får inte förekomma i lövkompost. Det drar till sig skadedjur som t ex råttor.

Kompostering kräver tillgång till syre för att få till förmultningen varför den behöver lagom med luft. Saknas tillgång till luft kan komposteringsprocessen istället bli rötning och då ger nedbrytningen biogaser med lukt som följd. Grenar, rötter och vedartade delar bryts ner långsamt vilket förlänger förmultningen till jord. Dessa delar ska sorteras som trädgårdsavfall och inte läggas i komposten.

För effektiv kompostering hålls minst två behållare. När en behållare är full täcks den för att gynna förmultningsprocessen. Under nedbrytningsprocessen kan luftning behövas. Likaså vattning om komposten är för torr eller påfyllnad av torrt material om komposten är för blöt. Under denna tid fylls en annan behållare. När första behållarens kompost har blivit jord ska den grävas ur och jorden användas i trädgården. Då kan andra behållaren täckas för att bilda jord.

### *Tillsyn/Kontroll*

Inget animaliskt avfall  
Förmultningsprocess fungerar  
Ingen dålig lukt  
Inget ogräs i eller utanpå täckt kompost  
Inga grenar, rötter eller vedartade delar i komposten  
Skador på behållare  
Tecken på skadedjur

### *Skötsel*

Luftning  
Ogrärensning  
Täckning  
Vattning/torrt material

### *Underhåll*

Reparation behållare



## 11 Markbeläggning

### 11.1 Asfalt- och betongytor

Betecknar ytor belagda med asfalt samt platsgjutna betongytor. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Skräp på ytorna.

Ogräs i kantzoner, i trappor och på små ytor som inte kan maskinsopas.

Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

Sättningskador.

Skadade eller uppstickande brunnar.

Trappor.

#### *Skötsel*

Kontinuerlig sopning, både manuellt och med maskin.

Ogrärensning sker manuellt eller maskinellt.

#### *Underhåll*

Reparation av sättningskador.

Ny toppbeläggning.



## 11.2 Sten- och plattytor

Betecknar ytor belagda med plattor eller marksten/gatsten av betong, tegel eller natursten. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på. Ytor belagda med kullersten i dekorationssyfte skiljer sig från övriga sten- och plattytor då de inte är avsedda att uppfylla kraven för trafik. Gräsarmeringssten avser marksten med hålrum för gräs. Den används som stenlagd trädgårdsgång där gräsklippare kan köras samt förstärkning i gränsområde mellan gräsmatta och asfaltering.

### *Tillsyn/Kontroll*

Skräp på ytorna.

Ogräs, främst i kantzoner i trappor och på små ytor som inte kan maskinsopas.

Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

Sättningskador.

Trasiga plattor skadade eller uppstickande brunnar.

Trappor.

### *Skötsel*

Kontinuerlig sopning, både manuellt och med maskin.

Ogräsrensning sker manuellt eller maskinellt.

### *Underhåll*

Reparation av sättningskador.

Byte av trasiga plattor.

Komplettera fogsand, främst i gatstensytor.

## 11.3 Grusytor

Betecknar ytor belagda med slitlager av grus. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

Grusyta längs fasaderna och närmast förrådsvägg ska hållas fri från växtlighet. Ingen plantering får göras och ytan ska hållas ogräsfri.

### *Tillsyn/Kontroll*

Skräp på ytorna.

Ogräs, speciellt i kantzoner.

Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

Sättningskador.

Skadade eller uppstickande brunnar.

Behov av nytt slitlager.

### *Skötsel*

Sladdning.

Ogräsrensning.

### *Underhåll*

Reparation av sättningsskador.

Nytt slitlager.

## **11.4 Träytor**

Betecknar ytor belagda med trätrall, träkubb eller utvändiga trägol. Dessa ytor ska upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

### *Tillsyn/Kontroll*

Skräp på ytorna.

Algbildning på ytorna.

Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

Halkrisk

Lösa brädor.

Murkna brädor.

### *Skötsel*

Tvättning i samband med vårstädning.

Kontinuerlig sopning.

### *Underhåll*

Reparation.

Komplettera halkskydd.

Oljning.

## **12 Dagvattensystem**

Betecknar förutom själva ledningssystemet även dagvattenbrunnar, brunnar i källartrappor, dränrännor, spygatter, hängrännor, stuprör och lövsilar. Takavvattning och dagvattenhantering ska fungera väl, så att inte olägenheter eller skador på fastigheten uppstår.

### *Tillsyn/Kontroll*

Behov av rensning/sugning.

Att brunnslock har godkänd låsning.

Brunnar som sticker upp i beläggningar.

Trasiga lock.

### *Skötsel*

Rensning: Tömning av pinnlås.

Lövhantering: Borttagning av löv som hindrar en effektiv avvattning runt dagvattenbrunnar, spygatter och i stuprörssilar som är nåbara från marknivå. Detta utförs i samband med kontinuerlig städning av markbeläggningar.

### *Underhåll*

Komplettera brunnslås.

Rensa/suga brunnar.

### **13 Markutrustning**

Betecknar fast utrustning, som till exempel staket, bommar, avspärningar, spaljéer, plank, pergolor, stolpar, skyltar, papperskorgar, flaggstänger, piskställningar, konstverk, cykelställ och cykelhus. Utrustningen ska vara hel och ren samt uppfylla respektive produkts funktionskrav.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Smuts.

Klotter.

Behov av reparation.

Behov av målning/oljning.

Trasiga delar.

#### *Skötsel*

Renhållning.

#### *Underhåll*

Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.

Målning/oljning.

Rikta stolpar



### **14 Utemöbler**

Betecknar fast monterade eller lösa utemöbler som är avsedda för samvaro eller vila. Utrustningen ska vara hel och ren.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Smuts.

Klotter.

Behov av målning/oljning.



Trasiga delar.

#### *Skötsel*

In- och uttagning av lösa möbler.

Tvättning av utemöbler.

#### *Underhåll*

Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.

Målning/oljning.

### **15 Soprum/utrymmen för avfallshantering**

Betecknar anläggningar där medlemmarna kan lämna och själva sortera sitt hushållsavfall.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Städning.

Sortering.

Behov av reparation.

#### *Skötsel*

Städning.

Tömning av hushållskomposter.

#### *Underhåll*

Reparationer.

### **16 Belysningsystem**

Betecknar belysningsarmaturer och andra ljuskällor. Belysningsstolpar och belysningspollare ska stå rakt, och ljuskällor ska vara hela. Belysningen är en viktig del av trygghetskänslan i bostadsområdet.

#### *Tillsyn/Kontroll*

Hela ljuskällor.

#### *Skötsel*

Byte av ljuskällor.

#### *Underhåll*

Rikta pollare och stolpar.

Reparera trasiga delar.

## 17 Riktvärden frekvensplan

Här specificeras minsta antal gånger/år som underhåll ska utföras för olika skötselprodukter.

Häck underhållsbeskärning, Lågängsvägen	1 ggr/år
Häck formklippning, garage Lågängsvägen	1 ggr/år
Häck formklippning, innergård	1 ggr/år
Häck formklippning, Gamla vägen	1 ggr/år
Häck formklippning, gångväg till Gamla vägen	1 ggr/år
Häck formklippning, under fönstren	1 ggr/år
Gräsklippning åkgräsklippare	12 ggr/år
Gräsklippning handgräsklippare övriga ytor	12 ggr/år
Skötsel äng; rensa ogräs, så, slå, kratta	1 ggr vår, 1 ggr höst
Trädbeskärning, prydnadsträd	vid behov
Trädbeskärning, fruktträd	1 ggr/år – 1 ggr/vartannat år
Ogräsrensning i buskage	3 ggr/år
Underhåll bärbuskar; beskärning, gödsling	1 ggr vår, 1 ggr höst

## 18 Checklista Vårstädning

Tillsyn/kontroll utförs av alla skötselobjekt inför vårstädning. Åtgärdslistan fylls på med upptäckta behov av underhåll.

Ogräs:	Rensa grusyta längs fasad Påfyllnad grus vid behov
Gräsytor:	Kratta ut tjocka lövsamlingar Kvistar mm som hindrar gräsklippning tas bort Gödsla Toppdress och fyllnadsså vid behov
Träd:	Uppbyggnadsbeskrning vid behov Ta bort rotskott, döda och skadade grenar
Buskar och häckar:	Kratta ur lövsamlingar Föryngringsbeskrning vid behov Rensa bort ogräs Rensa bort sly Gödsla Lägg täckbark överst kring vid behov
Planteringsytor:	Vårplantering i lådorna på garagehuset
Äng:	Krattas, löv och grenar tas bort.
Kompost:	Färdig kompost grävs ur och används i trädgården Luftas, omfördelning vid behov
Dagvattensystem	Rensning av hängrännor, stuprör och lövsilar och dagvattenbrunnar
Utemöbler	Tvätt och oljning Placering i trädgården
Soprum	Städning av utrymme Tvätt avfallskärl

## 19 Checklista Höststädning

Tillsyn/kontroll utförs av alla skötselobjekt inför vårstädning. Åtgärdslistan fylls på med upptäckta behov av underhåll.

Ogräs:	Rensa grusyta längs fasad
Gräsytor:	Kratta ut tjocka lövsamlingar Kvistar mm som hindrar gräsklippning tas bort Gräsklippning över löven
Träd:	Underhållsbeskrning vid behov Ta bort rotskott, döda och skadade grenar
Buskar och häckar:	Kratta ur lövsamlingar Underhållsbeskrning vid behov Rensa bort ogräs Rensa bort sly
Planteringsytor:	Höstplantering i lådorna på garagehuset
Äng:	Krattas; löv och grenar tas bort.
Kompost:	Luftas, omfördelning vid behov
Dagvattensystem	Rensning av hängrännor, stuprör och lövsilar och dagvattenbrunnar
Utemöbler	Rengöring Tas in för vinterförvaring
Soprum	Städning av utrymme Tvätt avfallskärl

### **Referenser**

Gröna fakta 4/2009 Skötselmanual för bostadsgårdar.

Framtagen för att stödja alla som på ett eller annat sätt arbetar med förvaltning av bostadsgårdar.

Den kan fungera som ett underlag att utgå ifrån vid upprättandet av skötselbeskrivningar, oavsett

om man har skötseln i egen regi eller står inför att handla upp den.

Av Bengt Persson, Anders Kristoffersson och Hanna Fors

Gröna Fakta produceras i ett samarbete mellan Utemiljö och Movium

Bostads AB Poseidons Skötselplan 2010