Plan for grønne fellesområder i Brundalen Borettslag

Bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene i borettslaget.

BAKGRUNN

Driftsavdelingen	• Ønsker en plan for vedlikehold og utvikling av felles uteområder. • Behov for kartlegging av dagens beplantning og kunnskap om hvordan denne best skal stelles. • Videreføre kunnskap til framtidige ansatte. • Avklare forventninger i forhold til styret ang. arbeidsmengde, utstyr og tidsbruk. • Bedre økonomistyring.
Styret	• Sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av grøntområdene. • Bedre håndtering av spørsmål og saker fra beboere og drift. • Bedre økonomistyring.
Beboere	• Kan ha ulike ønsker for uteområdet og disse kan som vanlig meldes inn til styret/drift. • Med en plan kan styret/drift gi informasjon om, og avklare forventninger, til vedlikehold og utvikling av uteområdene.

FORMÅL

1. Å sikre at borettslaget har et trygt og attraktivt grøntområde.

2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene

3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av grøntområdene.

Med fellesområder ute menes felles plener med beplantning. Planen omfatter ikke lekeapparater, P-plasser, utebelysning, interne veier og gangveier. Lekeplasser omfattes av egen HMS-plan.

God kunnskap om ulikt “grønt stell” og en handlingsplan skal ligge i bunnen for hvordan borettslaget over tid kan få uteområder som beboere er fornøyd med og som styret og drift også mener er overkommelig ressursmessig. En slik tiltaksplan rulleres årlig og knyttes til økonomisk handlingsrom.

TILSTAND

Borettslaget har store områder som skal klippes og pleies.
Det er en del gamle og forvokste busker og trær. Noen busker og trær er til hinder for sikt/trafikk. Beplantning er dels ødelagt av brøyting, andre av dårlig groforhold/underlag, salting, "pisking" av kantklipper mm.
Beplantning står flere steder for nær sykkelboder og garasjevegger slik at røtter ødelegger grunnmurer og et fuktig og tett miljø mot vegg ødelegger veggplater og panel. En slik vegetasjon kan også skape gunstige forhold for rotter og mus.
Flere steder står beplantingen for tett, er feilplassert eller har fått mangelfull oppfølging over år.
Det er også tidvis lite variasjon av type busker/hekker.

Plener	Plener ok, tidvis plaget av isbrann. Beboere har privatisert plenområdet utenfor sin veranda. Dette strider mot reglementet. Tilgangen til felles uteområdet blir hindret og klipping av plener blir vanskelig.
Trær	Trær av ulike typer, alder og størrelser. Noen er ødelagte eller feilplasserte. Noen frukttrær.
Busker/hekker	En del fine busker og hekker, men også en del ødelagte og døde. Noen nyttebusker.
Blomster	Drift setter ut kasser med blomster ved gangveier hver vår. Drift bestiller også jord som beboere kan få til privat planting i kasser utenfor inngangspartiet.
Blomsterkasser og benker/bord	"Hjemmelagede" kasser i to størrelser. Bord og benker av ulik alder, leverandør og kvalitet.
Gjerder	Nettinggjerder og gjerder av tre.

VEDLIKEHOLD

Årlig

Vår	Rydding, gjødsling, beskjæring av busker/trær, klargjøring av blomsterkasser, innkjøp av jord, bark ol. Sjekk av maskiner og utstyr.
Sommer	Plenklipping, vanning, stell av felles blomsterkasser, bekjempe ugress.
Høst	Beskjæring av busker/trær, rake/blåse løv. Slå blomstereng/gress i skråninger.
Vinter	Snørydding, planlegging av neste sesong, forebygge skader, reparere benker og blomsterkasser. Beskjæring av trær.

Plener	Gjødsle vår/sommer etter behov. Kalking er bortkastet. Ha riktig innstilling på klippehøyde på gressklipper. Forebygg isbrann. Unngå klipping nærmere enn trekronen. Unngå at klippeutstyr ødelegger busker og trær.
Trær	Beskjæres og tynnes etter behov. Det skal gjøres en helhetlig vurdering av hele grøntområdet når trær plantes eller felles. Dette med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. Enhver større endring, særlig felling av trær, vil på ulikt vis berøre samtlige beboere. Trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Trærne bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter. Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. Trær som åpenbart viser varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles. At et tre hindrer utsikt, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for den nærmeste blokken. Trær som er feilplasser og som er til hinder for naturlig ferdsel og som skaper problemer for beboere eller drift i forbindelse med brøyting osv. kan vurderes fjernet.
Busker/hekker	Beskjæres og tynnes ved behov. Flyttes/replantes om det blir for tett. Busker/hekker kan lage soner og skjerming. Busker og hekker kan hindre innsyn og utsikt.
Blomster	Sommerblomster kjøpes inn etter behov. Borettslaget har blomsterkasser, men ingen bed.
Gjerder	Gjerder er satt opp mellom blokker for hindring av ferdsel og i noen tilfeller som sperre/inngjerding av uteområdet ved blokkene. Levegger kan også lage soner og hindre “innsyn” på fellesområdene.
Benker og bord	Reparere, male/beise
Grillhytte og gapahuk	Reparere, male/beise

ANSVAR

- Andelseierne gjør seg kjent med grøntområder og vedteker ved kjøp av leilighet i borettslaget. Ønsker om beplantning/felling/beskjæring mm. kan meldes til drift i skriftlig søknad med begrunnelse.
- Driftssentralen har hovedansvaret for vedlikehold av grøntområdene.
- Styret er ansvarlig for å følge opp driftansattes arbeid.

Styret/drift skal informere beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av grøntområdene, som f.eks. ved felling av større trær. Endringene skal begrunnes.

- Ved større endringer skal beboere informeres og/eller bli tatt med på råd.

HOVEDMÅL

1. **Brundalen Borettslag skal ha attraktive uteområder, da dette er viktig for bokvalitet og bomiljø.**

   Mål:

- Brundalen Borettslag skal ha et variert og trivelig utemiljø tilpasset alle beboere.
- Grøntområdene skal være fine å se til og innby til bruk.
- Områdene skal være trygge og være tilrettelagt for rekreasjon, lek og sosiale treff.
- Nyttevekster utnytter uteområdet, gir verdi og matglede.
- Borettslaget har tilrettelagt for parsellhage og samarbeider med denne.
- Felles areal skal være felles og også oppfattes som fellesareal.
- Møteplasser er viktig og bord/benker skal være tilgjengelig på fellesområdene i alle grendene.

2. **Brundalen Borettslag skal ta hensyn til klimaendringer og bærekraft.**

   Mål:

- Borettslaget skal forholde seg til råd når det gjelder klimatilpasninger. Klimaendringer kan føre til økt nedbør, tørkeperioder, økt temperatur og hetebølger.
- Busker og trær er viktig for å gi skygge, skjerming for vind og absorbering av vann.
- Urban dyrking og parsellhager: Tilrettelegging for lokal dyrking av mat styrker det sosiale fellesskapet og gir tilgang på lokalprodusert mat.
- Fokus på bærekraftshåndtering med tiltak som biologisk mangfold, lokale arter, bruk av robuste planter, gjenbruk mm.
- Kombinere miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn.

3. Brundalen Borettslag følger retningslinjer og HMS

Mål:

- Borettslaget skal forholde seg til retningslinjer og HMS når det gjelder håndtering av grønne vekster, beplantning og bruk av utstyr.
- Driftssentralen er oppdatert på hvilken type stell og vedlikehold borettslaget krever.
- Driftssentralen har kjennskap til hvilke busker og trær som er plantet i borettslaget og vet hvordan disse skal stelles.
- Drift søker kunnskap og råd om hvordan områdene best skal utvikles når det gjelder artsvalg og insektsvennlige planter der dette er nødvendig.
- Eventuelle fremmede arter fjernes.
- Hageavfall skal håndteres på riktig måte.
- Gift benyttes i begrenset omfang.

Delmål

1	
	Benker og bord oppmuntrer til sosiale treff. Borettslaget skal tilrettelegge for slike treffsteder.
	Felles plener rundt blokkene skal ikke privatiseres.
	Nyttevekster, som beboere kan plukke frukt og bær fra, velges i stedet for/i tillegg til andre busker og trær.
	Insektsvennlige planter foretrekkes.
	“Innramming” av søppelcontainere der det er mulig.
	Vurdere levegger og annen skjerming av sitteplasser på tun og andre fellesområder.
	Skape variasjon i sorter og farger og blomstringstid gjennom året.
	Beboerne har ansvar for vanning av blomsterkasser og krukker de selv har plantet.
	Muligheter for å lage ulike særpreg i grendene.
	Navneskilt på trær.
2	
	Det er viktig å beholde og plante nye trær.
	Replanting: Gode busker/hekker kan flyttes til andre områder.

	Det skal plantes trær som er naturlige i norsk flora som f. eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær.
	Spar containerleie til hageavfall. Kast kun ting på rot (=restavfall), resten kan gå til gjødsel. Kompost.
	Gjør større beskjæringer om vinteren for å hindre sopp. Sjekk hvilke trær som er blødere og når disse må beskjæres.
	Tilrettelegg for blomstereng i skråninger der det er vanskelig å klippe.
	Kjennskap til kommunens blågrønn faktor.
3	
	Drift har daglig tilsyn av uteområdene. Befaringer med styret, ekspertise osv. arrangeres etter behov.
	En digital plattform for kartlegging og deling av informasjon trengs.
	Kartlegge solforhold, vindretning og skyggeområder. Vurder jordkvalitet.
	Definere hva området skal brukes til for å tilpasse vedlikeholdet.
	Busker/hekker rundt uteboder og garasjer fjernes der denne står for tett mot vegg.
	Fjern støttestolper og bånd der dette er påpekt.
	Fjern og eventuelt erstatt ødelagt busker og trær.
	Velg trær og busker beregnet på trøndersk klima, som er lettstelt og hardføre.
	Fjern ugress på mest mulig miljøvennlig måte.
	Bruk av bark eller flis rundt busker. Dette hindrer ugress og holder på fuktigheten i jorda. Dette gir et ryddig uttrykk og hindrer klipping for nær buskene.
	Innkjøp av utstyr: Velg en leverandør for felles batteripakke. Vurdere innkjøp av flishogger og steamer.
	Følg trekronen ved plenklipping rundt trær.
	Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.
	Drift knytter til seg ekspertise ved behov.

TILTAK

Etter befaringer med tips og veiledning fra ekspertise, vedtatt grønn plan, styresaker, avtale med beboere (spørres når dette er nødvendig), økonomi og driftsressurser planlegges nødvendige og ønskede tiltak.

Drift lager i samsvar med styret en tiltaksplan for årene som kommer. Tiltakene rulleres regelmessig og et skjema for tiltakene opprettes.

Vedtatt 24.08.26, styremøte i Brundalen Borettslag