

Imageskabende udearealer

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring



Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: 2015

Udgiver: AlmenNet
Studiestræde 50
1554 København V
www.almennet.dk

Udarbejdet af: Ionee L. Skovgaard, Boligforeningen 3B

Projektgruppe: Hedevig Vestergaard, fsb
Marianne Alsing, DAB
Anne-Birgitte Hallas, Boligselskabet Sjælland
Louise Toft Hansen, Boligforeningen 3B
Peter Rasmussen, projektkoordinator

Koordinering: AlmenNet

Forside: Vejleåparken, Ishøj
Foto leveret af Charlotte Skibsted Tegnestue

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:
AlmenVejledning i Imageskabende udearealer (2015)

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Layout: 3Bs kommunikationsafdeling og Ene Es

Indholdsfortegnelse	Side
Om AlmenNets publikationer	4
Forord	5
Gode friarealer løfter bebyggelsens image	6
Det grønne er ikke en selvfølge!	6
Tryghed og hærværk	8
Nyt image	10
Uderum for alle og til alle	12
Udearealer skal have forskellige rum	12
Hvad skaber liv mellem husene?	12
Hvordan får vi plads til det hele	16
Planterne gror jo - grønne områder er en levende proces	20
Nyt og sårbart	20
Det rigtige træ til det rigtige sted	23
Uderum skal opleves og bruges året rundt	24
LAR er en nødvendighed	24
At flytte sne kan være et Sisyfos arbejde	26
Havedrømme og afstemning af forventninger	28
Haveidealer - barokhaven, landmandshaven og den engelske landskabshave	28
Modernismen - vores haveanlæg i 1950 -70'erne	28
Landskabsarkitektens idéer og egendomsfunktionærernes havepleje	32
Vælg planter og inventar, der er afstemt med ressourcerne til plejen	34
Det kreative plantevalg	34
Besparelser, beboere og beslutninger	35
Lug ud i tidsslugerne	36
Boligorganisationerne må tænke nyt	38
Vi har et problem	38
Faglig kompetence skal udvikles	39
Friarealerne skal prioriteres økonomisk - et hjertesuk	40
Kurser og efteruddannelse for ansatte og folkevalgte	40
Case: Friarealrenovering i 'Egedalsvænge'	43
Egedalsvænge	43
Beboernes ønske om frodighed	44
Den uundgåelige sparerunde	46
Fire indgange til at spare	48
Optimeringserfaringer i Egedalsvænge	48
Totaløkonomi er fornuftigt, men i praksis svært	49
Nuværende drift	53
Optimering af drift i forbindelse med ny-anlæg	54
Caseområdet - samlet til 6 gode råd	56
Litteratur og andre henvisninger	58
Bilag	59

Om AlmenNets

publikationer

AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede almene boligorganisationer, hvor formålet er at skabe fremtidssikring for almene boliger og bebyggelser med fokus på både fysiske investeringer, boligsociale processer og nye organisationsformer.

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsarbejder med henblik på at forbedre den almene boligs konkurrenceevne.

Det sker i praksis ved at udvikle vejledninger, værktøjer og kurser, som kan opkvalificere de almene boligadministrationers kompetencer i varetagelse af bygherrerollen, samt understøtte et konstruktivt samarbejde med beboere, bestyrelser, myndigheder og byggeparter.

Alle AlmenNets publikationer tager afsæt i en af nedenstående kategorier, der tilsammen udgør AlmenNets arbejdsområde og overordnede systematik for foreningens publikationsserie.

som kan anvendes direkte af andre, samt at inspirere og udstikke retningslinjer for god praksis.

Publikationerne henvender sig i sær til projektledere, og mere generelt til beslutningstagere og samarbejdspartnere, der er involveret i almene fremtidssikringsprojekter.

Publikationerne er tænkt og skrevet ud fra AlmenNets fundament: brugerdreven innovation. Dette indebærer, at boligorganisationerne selv tager ansvar for egen udvikling, læring og fornyelse.

AlmenNets publikationer udspringer typisk af et af foreningens udviklingsprojekter, der gennemføres af medlemmerne, og som dermed danner grundlag for efterfølgende formidling.

Har du kommentarer eller spørgsmål til AlmenNets publikationer, er du velkommen til at kontakte foreningens sekretariat på almennet@almennet.dk eller tlf. 3376 2000.

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring

Publikationerne er forfattet af foreningens egne og meget engagerede medlemmer og baserer sig på "best practice" i den almene sektor. Ønsket er at give konkrete værktøjer og viden videre,

Få overblik over AlmenNets udgivelser på www.almennet.dk eller download vores App på "App store".

God læselyst

Forord

Fremtidens frirum

– hvorfor og hvordan når vi derhen?

Uderummene kan SÅ meget mere, end de får lov til i dag. Intentionen med denne vejledning er at åbne beboere og boligorganisationers øjne for friarealernes potentiale og de udfordringer, man som boligafdeling møder, når man beslutter at gøre friarealerne bedre.

Friarealers indretning påvirker nemlig ikke bare beboernes trivsel, men kan også have indflydelse på deres selvopfattelse samt på boligafdelingens image og økonomi. Vejledningen giver baggrundsviden om friarealernes betydning og giver samtidig konkrete input til temaer der bør berøres i renovering og anlæg af friarealer.

Hvordan bruges vejledningen

Vejledning er opbygget som en samling selvstændige artikler. De kan læses hver for sig, hvis man ønsker at dykke ned i et bestemt tema eller samlet som forberedelse og inspiration til planlægning af et renoveringsprojekt. Vejledningen kan også bruges som et debatoplæg, for at sætte fokus på friarealernes betydning og potentialer fx som et projekt på tværs af afdelinger i en boligorganisation.

De enkelte artikler omhandler et selvstændigt tema og fokuserer på typiske problemstillinger og faldgrupper, man står over for ved en større renovering af friarealer. Her er også emner, der normalt ikke er fokus på. Det gælder fx hvornår beboere, drift og rådgivere typisk taler forbi hinanden, og de konsekvenser misforståelserne kan medføre.

”Man ved jo ikke, hvad det er, man ikke ved noget om...”

Artiklerne underbygges af:

- Faktabokse med interessante forskningsresultater og/eller links til mere læsning
- Konkrete hjælpemidler i form af tjeklister og redskaber, der findes i bilagene og som kan hentes fra almennet.dk

Da friarealer er et stort emne er vejledningen tænkt som en inspirationskilde, der på ingen måde er udtømmende for fagområdet. Målet er at vise, at der er behov for at højne standarden af almene uderum – og støtte boligorganisationerne på vejen mod dette mål.

Hvem henvender vejledningen sig til?

Vejledningen henvender sig til primært til beboerdemokrater og drift, der står over for en renovering af deres friarealer, samt boligorganisationer, der vil sætte fokus på udviklingen af friarealer.

Vejledningen klæder beboerdemokrater og driftspersonale på til at bearbejde de nødvendige temaer og udfordringer, så renoveringen bliver en god investering.

Rådgivere kan også have glæde af vejledningen, der sætter fokus på afdelingsbestyrelser, ejendomsfunktionærer og rådgiveres forskellige tilgange til friarealernes udformning og brug. Bruges artiklerne i vejledningen som en fælles referenceramme, kan den hjælpe til at parternes viden og erfaringer deles og integreres i planlægning, renovering og pleje af de grønne områder.

Vejledningen henvender sig desuden til den administrative del af boligorganisationerne, som har stor betydning for rent politisk at få sat uderummene på dagsordenen.

Gode friarealer

løfter bebyggelsens image

Det grønne er ikke en selvfølge!

Vi tager ofte det grønne omkring os for givet. Vi er vant til, at der er masser af 'natur' og grønt i det danske landskab. Natur er sat i gåseøjne – for i Danmark er der næsten ikke noget uberørt natur tilbage. Men i almindelig tale opfatter vi parker og grønne områder som natur – selvom det kræver bevidst pleje at få områderne til at se ud, som de gør. De menneskeskabte grønne arealer er det moderne menneskes daglige kontakt til 'natur'.

I byer og boligområder er adgang til gode uderum ikke en selvfølge. Der kan være langt mellem parker og grønne åndehuller. Friarealerne til boligbebyggelserne udgør et vigtigt supplement til de

grønne tilbud, og boligbebyggelserne i Danmark bidrager med mange tusind kvadratmeter udeareal. Det potentiale, som disse grønne arealer udgør, skal udnyttes bedre end det bliver i dag.

Førstehåndsindtrykket

Der er en stor signalværdi i, at boligforeningen har flotte ankomstarealer og gode uderum. Sat på spidsen signalerer frodighed et overskud, hvori mod ensformige græsarealer, ukrudt og skrald signalerer lavstatus og manglende penge.

Huslejetab, fraflytninger og hærværk koster en afdeling mange penge. Gode uderum er en vigtig faktor, når man vil vende en negativ udvikling i et boligområde og gerne vil tiltrække og fastholde beboere.



Indbydende og frodig indgangsparti. De valgte træer bliver ikke højere og har blade, hvor meget lys slipper igennem. (Espebo DAB)



Offentlige parker er åndehuller i byen som bruges flittigt – måske fordi boligens uderum ikke indbyder til ophold og aktivitet. (Søndermarken)

Attraktive fysiske rammer er én af grundpillerne, når man skal fortælle 'den gode historie' om sit boligområde.

Indbydende uderum kan i dén grad være med til at indramme og 'sælge' det boligmiljø, som uderummene er en del af.

Hvis man som beboere skal være positiv over for sit boligområde, skal der være noget at være stolt af og passe på. Her bliver uderummene en central del af det, man signalerer om sig selv og viser frem til naboerne.

Undersøgelser viser, at det er oplagt at prioritere uderummene af flere årsager:

- En velholdt have øger husprisen med op til 16% (Garden Report 2011)
- De 30 – 60 årige ønsker at bo i eget hus fordi det giver adgang til have (<http://boligforskning.dk/Befolkningens%20boligønsker>)
- Fysiske forbedringer – med tilbud til de unge mindsker hærværk (Det kriminalpræventive råd)



Beboere pynter deres indgange. (Grønhøj - 3B)

De store boligområder fra 70'erne

Store boligafdelinger (over 500 lejemål) som typisk er fra 70'erne kan virke lukkede for naboerne. Adgang til bebyggelserne sker ofte fra store parkeringspladser i bebyggelsens kant og bebyggelserne er typisk lukket for gennemkørende trafik med store grønne friarealer indadtil. Her kan tværgående stiforbindelser igennem boligområdet til knudepunkter i naboområdet være med til at åbne bebyggelsen mod omgivelserne.

Hvis bebyggelsen lukker sig om sig selv, kan adgangsveje og parkeringsarealer bliver bebyggelsens eneste ansigt udadtil, måske det eneste man som nabo ser af afdelingen. I værste fald kan det medføre, at potentielle beboere ikke ønsker at se nærmere på en bolig, eller at naboer ikke tør at gå gennem bebyggelsen, fordi førstehåndsindtrykket er uindbydende og afskrækkende.

En af måderne at forbedre omdømmet i et boligområde er at sikre, at beboerne har lyst til at bruge de grønne områder. At der findes tilbud og faciliteter i uderummene, så beboerne lokkes ud – for liv skaber mere liv.

Tryghed og hærværk

Et boligområdes image udadtil er tæt forbundet med afdelingens fysiske fremtræden.

I nogle afdelinger fylder graffiti, hærværk og skrald uforholdsmæssigt meget i driftsbudgetterne.

Det er ærgerligt når, når det at fjerne affald og rydde op efter beboere tager penge fra driftsbudgettet, som kunne gå til udvikling og nyanlæg. Den negative spiral begynder for alvor når inventar og



Store åbne græsarealer kan være så monotone, at det ikke er behageligt at opholde sig på den åbne flade, hvor alle kan se én fra lejlighederne. (Hjortegården 3B)

beplantning, der forfalder, ikke erstattes, fordi erfaringen siger; "det bliver jo bare alligevel ødelagt!"

Beboernes husleje går groft sagt til noget rigtig kedeligt, som ikke er i nogens interesse. At ændre på dårlige vaner og ødelæggende adfærd sker ikke fra den ene dag til den anden. Men der skal gribes ind og bevidst tages hånd om hærværk for at vende den dårlige spiral.

Venstrehåndsarbejde

Friarealer bliver ofte stedmoderligt behandlet. De fleste boligforeninger har drifts/tekniske afdelinger. De større boligorganisationer måske også bygge- og miljøafdelinger – men det er de færreste, der har fagfolk på friarealerne – hverken til planlægning, udvikling eller pleje. I de tekniske afdelinger sidder der typisk arkitekter og ingeniører, og i de lokale boligafdelinger er de fleste anlægsgartnere over tid blevet sparet væk – og ejendomsfunktionærer varetager plejen og driften af det grønne. Mange steder vil ejendomsfunktionærerne gerne, men de har ikke den viden, der skal til.

Det har den åbenlyse bagside, at der ikke er nogen faguddannede, hverken i administrationen eller lokalt i afdelingen til at varetage uderummernes interesser og udvikling.

Det har den afledte effekt, at der findes alt for mange kvadratmeter kedelige, nedslidte og utidssvarende friarealer i boligorganisationerne.

Et bedre image

Socialministeriet har i maj 2010 udgivet publikationen 'Et bedre image' – muligheder og udfordringer i boligområder. Vejledningen handler både om boliger og fællesarealer.

Statens byggeforskningsinstitut har i 2014 udgivet 'Renovering af almene bebyggelser' – evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2011 – 2013. Også denne publikation er det et gennemgående træk at udearealerne, adgangsforhold og image hænger tæt sammen med boligernes renovering.

Inspiration

En skolepedel fik mindsket hærværk på skolen markant ved at gøre det synligt for børnene, at hærværk koster. Pedellen viste ved årets begyndelse hærværksbudgettet med 20 bordtennisbolde i et gennemsigtigt plexirør. Bolde blev fjernet fra røret, når der blev brugt penge på hærværksbudgettet. Guleroden for børnene var, at de bolde, der var tilbage ved årets udgang – altså penge der ikke var brugt på hærværk – blev brugt på indkøb af udstyr, som børnene ønskede sig. Lignende fysisk synlige tiltag kan gøres i boligafdelinger, så beboerne bliver mere bevidste om, hvad deres husleje går til.



Resterne af en rosenplantning i et bed ved opgangsdør. (Lønstrupgård – 3B)



Et velpasset tæt rosenbed ved opgangsdør. (Værebros Park – DAB)

Nyt image

Da meget i sidste ende handler om økonomi kræver det, at boligorganisationerne er bevidste om, hvad de går glip af, når uderummene negligeres. De økonomiske besparelser - her og nu - (på pleje og uddannet personale) kan godt være en kortsigtet gevinst. Det er desværre ofte starten på en negativ spiral for boligområdets udearealer og dermed image. Første skridt til at ændre dette er en erkendelse af, at uderummene er en vigtig del af boligområdets image, og at flotte og indholdsrige uderum er med til at skabe attraktive boligområder.

Det kræver, at hele boligorganisationen prioriterer uderummene både politisk, gennem faglig viden og fysisk handling i afdelingen.

Kort sagt: Alsidige og stimulerende friarealer betaler sig – det giver gladere og sundere beboere og boliger, der er lettere at leje ud.

Mere læsning: AlmenNet har udgivet vejledningen 'Bo Trygt'. Projektet tager fat på emner som belysning, overblik, hærværk, boligsociale forhold og følelsen af tryghed / utryghed. Der udarbejdes både en vejledning til, hvordan et tryghedsskabende projekt kan gribes an, hvordan nuværende problemer afklares og endelig forslag til, hvordan trygheden kan forbedres. Se mere på www.almennet.dk

På Det kriminalpræventive Råds hjemmeside findes mange gratis pjecer og publikationer med fokus på uderummene. Pjecen 'Tryghedsvandringer' fra 2010 giver gode råd til, hvordan man kan gøre boligområder mere trygge at bo i. Se mere på www.dkr.dk

Gode
friarealer
løfter bygnin-
gens image



Nyrenoveret facade og friareal i Urbanplanen.
(Hørgården – 3B)



Naboernes møde med afdeling - facade og P-areal.
(Lønstrupgård 3B)



Grønt P-areal. (Uglevang – DAB)



Skrald avler ligegyldighed.

Uderum for alle og til alle

Udearealer skal have forskellige rum

Udearealerne skal (ligesom vi gør i vores boliger) indrettes i forskellige rum alt efter vores behov for ophold, aktivitet og opbevaring. I boligen har vi rum, hvor man kan slappe af og sove, rum til at mødes, snakke og spise, køkkenet til at lave mad og børnenes og de unges værelser til leg og til at være i fred for de voksne.

Vi trives dårligt, hvis vores bolig er ét stort rum. Lige så dårligt fungerer udearealerne, hvis de er én stor græsplæne.



Mini legehus har fået vægge (buske) så det ikke ligger midt på en stor græsplade. (Remisevænget 3B)



Opholdsplads ved P-plads kan godt være hyggeligt – når P-pladsen er grøn. (Uglevang DAB)

Ruminddelinger

udendørs – hvordan gør man det?

I vores hjem kan rummene have én eller flere funktioner. Det samme gælder udenfor, hvor nogle aktiviteter er gode at afskærme tydeligt, så man kan koncentrere sig om aktiviteten uden for mange forstyrrelser. Andre aktiviteter skal helst være side om side og flettes mere usynligt ind i hinanden.

F.eks. vil de store børn og teenagere gerne hæn-ge ud, uden at de voksne kan holde øje med dem. De små børn vil hellere de mindre legeplad-ser, hvor forældrene kan sidde lige ved siden af.

Hvad skaber liv mellem husene?

Steder hvor der opholder sig mennesker – f.eks. i små forhaven, på bænke og legepladser – er rare at komme til og gå forbi. Ligesom udendørscafe-er i byen, hvor du kan se på andre – og selv blive set – når du går forbi. Det viser undersøgelser af livet i byer og boligområder, som den danske ar-kitekt Jan Gehl har udført.

Netop overgangen mellem inde og ude - husene og de grønne områder - har denne særlige mulighed.

Her skal vi ind og ud af indgangsdørene, hen ad stier og fortove. Med små private haver, trapper at sidde på eller bænke ved indgangen, kan du sidde og nyde solen, følge livet og sludre med naboen.

Vi anbefaler, at indretning af indgangspartierne og placering af bænke i særlig grad bygger på beboernes og driftspersonalets erfaringer. Hvor er der læ ? – hvor er der sol? Hvor kan beboerne godt lide at opholde sig?

” Vi trives dårligt, hvis vores bolig er ét stort rum.
Lige så dårligt fungerer udearealerne, hvis de er
én stor græsplæne.



Halvprivat zone som beboere bruger. (Sibeliusparken DAB)

” Når friarealerne skal indrettes, er det godt at hente inspiration fra steder, man godt kan lide at opholde sig.



Trækroner danner loft over siddeplads. (Højstengård 3B)



Træningspavilloner er tilbud til unge og ældre om fysisk udfoldelse. (Remisevænget 3B)

Offentlige, halvoffentlige og private zoner

Parkeringspladser og stier er offentlige zoner, hvor alle finder det naturligt at komme. Legepladser, fælles grillpladser og mindre opholdsrum i det grønne er stadig offentlige zoner for beboere. For besøgende er det mere halvoffentlige zoner, ligesom områder ved opgange eller private indgange, hvor andre end beboere ikke umiddelbart sætter sig. Beboernes egne haver er private zoner, dog er forhaver kendetegnet ved at give kontakt til forbipasserende, og således en mere halvprivat sfære.

Når man planlægger uderum, er det vigtigt, at uderummene indrettes, så det er tydeligt, om man er i offentlig eller mere halvoffentlig zone. Det giver en ubevidst tryghed, at man kan fornemme, at 'her må jeg godt være' eller 'det hér er et privat område'. Det er også tydeligt at se, at bebyggelser, der har halvprivate arealer tæt på boligerne bliver brugt mere af beboere. Der er mere liv med flere blomster og møbler og ikke mindst beboere. Det er også vigtigt, at de mere offentlige stier er tydeligt markerede, godt oplyste og trygge, så både beboere og naboer er trygge ved at færdes i området.

Uderum har også vægge

I uderummene kan gulve, vægge og loft udformes af rigtig mange forskellige materialer. Skift i materialer er med til at skabe de forskellige rum.

Til vægge bruger vi typisk byggede hegn og levende buske og træer. Nogle vægge er tætte og høje, mens andre vægge er mere gennemsigtige og lave. Denne forskellighed kan være med til at signalere, om rummet er offentligt eller privat.

Der kan være højt til loftet med kig til himlen, og der kan laves halvtage, trækroner og pergolaer som loft, så vi kan sidde i mindre og intime rum eller vælge, om vi vil opholde os i sol og skygge. Alt efter slid og trafik kan gulvene være hårde belægninger som asfalt og fliser, der tåler meget trafik, og der kan være bløde gulve af græs og faldunderlag.

Indretning af friarealer

Når friarealerne skal indrettes, er det godt at hente inspiration fra steder, man godt kan lide at opholde sig.

Er det efterårsfarverne vi nyder, når vi går i skoven – eller mennesker vi kan lide at kigge på i parken? Mange af de oplevelser, vi opsøger uden for boligområdet, kan også skabes i afdelingen. F.eks. kan man på meget lidt plads efterligne nogle af skovens kvaliteter. Med bare 3-5 træer kan man få en bund af visne blade, man kan hoppe rundt i og samle kastanjer til kastanjedyr.

Måske et stisystem med hyggeligt nattelys, bænke og motionsredskaber kan få flere beboere til at komme ud og morgenjogge eller gå en aften-tur med hund eller barnevogn?

Tilgængelighed for forskellige brugere

Børn, unge, midaldrende, ældre, driftspersonale. Alle har de forskellige ønsker og behov til boligområdets uderum. Vigtigt er det, at der er adgang for alle.

Trapper er en barriere i terrænet. Gående foretrækker ramper frem for trin, især når man kommer med barnevogn eller trækker cyklen. For

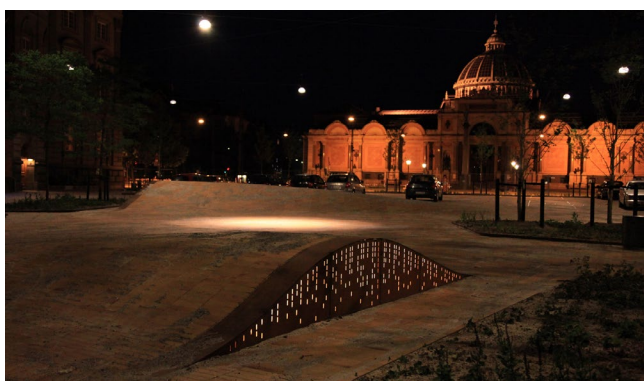
” Skrald, cykelparkering, barnevogne og andre praktiske funktioner skal der også være plads til. Gør en dyd ud af nødvendigheden og lav det ordentligt og flot fra start!

beboere, der er gangbesværede eller kørestolsbrugere, har det stor betydning at kunne komme rundt i hele området.

Ved at være opmærksom på belægninger, pladser og stiforløb er det muligt at skabe tilgængelighed, der tilgodeser forskellige brugere. Det gælder også driftspersonalet, der har brug for at komme rundt med maskiner etc.



En mindre gruppe af træer – og man har stammer at løbe imellem, et løvtag over hovedet og en skovbund fuld af blade. (Bredalsparken DAB).



Belægninger og belysning kan også bruges kunstfærdigt og skabe pladser, hvor der er mere end blot en flad belægning at gå på. (Dantes Plads GHB)

Hvordan får vi plads til det hele

Der er mange hensyn at tage, når uderummene skal indrettes. Beboerne har forskellige behov og krav, men også driftspersonalet som passer og plejer både bygninger og uderum har behov og krav til indretning og funktioner i udearealerne, for at deres arbejde kan udføres.

I store boligområder er der ofte god plads – men ikke tid nok til at pleje alt på et højt niveau. Her skal det ofte prioriteres, hvor funktioner med gentagende drift og driftstunge plantninger skal være.

I små boligområder er det ofte pladsen der mangler og det kræver en del planlægning at få indpasset alle de funktioner man gerne vil have. I små uderum er det en udfordring at der er meget stort slid på den begrænsede plads.

Skrald, cykelparkering, barnevogne andre praktiske funktioner skal der også være plads til. Gør en dyd ud af nødvendigheden og lav det ordentligt og flot fra start!

Vi vil allerhelst have det hele tæt på hoveddøren, så vi ikke skal gå langt fra bil eller cykel eller transportere aviser og flasker flere hundrede meter til containeren. Så gider vi ikke bruge den. Men det hele kan jo ikke være lige uden for døren – hvad gør vi så?

En del af løsningen er, at være bevidst om at skabe fleksible rum. Beplantning kan både skabe frodighed og gemme cykler, skrald mv. Ligesom græsplænen kan bruges både til boldspil og picnic og en skulptur kan være kunst og klatrestativ.



*Cykelstativer indpasset i grønne indgangspartier.
(Værebros Park DAB)*



Cykler og affaldscontainer i kamp om pladsen ved ankomst til opgang. (Händelsvej 3B)



Cykelstativer indpasset i grønne indgangspartier. (Værebros Park – DAB)

Forgiftninger medfører mellem 0 – 1 dødsfald i Danmark om året. Der findes mange giftige planter, men få planter medfører alvorlige forgiftninger (Bispebjerg Hospital – arbejdsmedicinsk afdeling) På www.giftlinjen.dk læse mere om giftige svampe og bær.

Op imod 1 mio. danskere har pollenallergi som groft kan inddeles i allergi over for træer, græs eller kurveblomster. På www.astma-allergi.dk kan du læse mere om allergi og høfeber. Overvej om der skal tages særlige hensyn ved valg af træ og blomster.



Terræn med 1/2 - 1 meter bakker er belagt med blåt asfalt for at skabe en bande til boldbanen bagest. Trædefliser med græs i mellem mindsker slid på græsset. Gummifaldunderlag er lavet i grønt – men kan fås i mange farver og giver gulvet i gården et andet udtryk end sand. (Hørgården 3B)



Adgangsveje til Hjortegården i Herlev giver indtryk af at boligblokkene ligger i en stor grøn park – det flotte grønne indtryk holder dog ikke, når man kommer ind på P-arealet. (Hjortegården 3B)

Inspiration

I Valbyparken i København er der lavet ca. 20 små runde haverum omkranset af hække. Inde i disse runde små haver er der skabt nogle meget forskellige universer. Der er f.eks. vandhaven, paradishaven, den stedsegrønne have og mange flere. De små haverum kan give gode idéer til former og indhold og ikke mindst forskellige materialer til rummenes gulve, vægge og lofter.

Fleksible rum med flere funktioner

Er pladsen trang, stiller det ekstra store krav til indretningen, når der skal være forskellige aktiviteter. Skal der på et lille areal være plads til at lege, nyde kaffen og se på blomster, mens de unge skal kunne hænge ud i fred, skal der være vægge af grønt til at skabe mindre zoner som kan opdele rummet.

Med begrænset plads er elementerne, som opdeler rummene og aktiviteterne, typisk mere diskrete og utydelige. Hække er f.eks. ofte lavere og hegn mere gennemsigtige, så de ikke fremstår for tunge og massive.

Mange på et lille område kræver slidstærkt underlag

Er gårdrummet meget småt, er det ikke sikkert, der er plads til en græsplæne.

Hvis plænen altid er hullet og nedslidt pga. de mange brugere, bør den måske erstattes af et mere slidstærkt underlag. F.eks. farvet asfalt, fliser, kunstgræs eller grus.

En rar velkomst

Det skal være rart at komme hjem. Om man kommer gående, fra man stiller cyklen eller stiger ud af bilen, - så skal turen til hoveddøren være tryk og imødekomende. Det er vigtigt at ankomsten giver mulighed for at opleve årstidens farver og dufte.

Indgangen kan med fordel indrettes med en frodig velkomst, der har nicher med pladser til cykelparkering. Det skærmer samtidig, så man ikke kan kigge ind af vinduerne.

Skyggefulde parkeringspladser

Særligt store parkeringsarealer med mennesketomme asfalter kræver fornyelse. Vi skal se på dem hver dag, og de optager meget plads. I villakvarterer er forhaverne netop med til at give frodighed og byde velkommen.

Der findes træer, som ikke drysser på bilruderne. Trækronerne kan danne tag over bilerne og give skygge på varme sommerdage. Højden på træerne er også med til at bryde det store parkeringsareal op – ligesom trækronerne kan skærme de store flader fra lejlighedsvinduerne.

Buske kan opdele de store asfalter i mindre enheder, så de store parkeringsflader ikke ses på én gang.

Der kan også lægges aktiviteter ud mellem parkeringsarealerne. F.eks. aktiviteter for de lidt større børn som indhegnede boldbure eller scatterbaner. De unge får en plads for sig selv – og bilejerne et gratis vagtværn mod tyve, når der er liv på parkeringsområdet.

Der kan være mange hensyn at tage. Vil man f.eks. acceptere, at der er giftige planter eller typiske pollentræer? Vil man have krydderurter og buske med bær, som må plukkes?

Benyt Tjeklisten

- Bilag 1 - Tjeklister til kaptiel 2 og 4, Uderum for alle

Planterne gror jo

- grønne områder er en levende proces

Udearealer med nye planter er år om at vokse til, og der skal også plantes store robuste træer og buske for at området fungerer fra dag ét.

Vær opmærksom på, at træer og buske kan blive store – vælg de rigtige træer og brug planternes vækst og foranderlighed til at skabe et område i forandring.

Nyt og sårbart

Friarealet skal ofte bruge år på at vokse til og kan se lidt bart og halvfærdigt ud i starten. Nysået græs er så sart, at man ikke må gå på det. Bøgehække så små, at planterne bliver trådt i stykker og dør, hvis børn smutter igennem. Træer, plantet som 3 meter høje tynde pinde, risikerer at blive knækket, når børnene prøver kræfter.



Træer er prioriteret store og der er plantet stauder under for at sikre at man ikke påkører træstammer. Pilekrat i baggrunden blev derimod hevet op af børn fordi planterne er meget små og ikke er blevet skærmet for beboerne til planterne var i vækst. (Hørgården – 3B)

Ser anlægget ufærdigt ud, er det svært at skåne. Det er meget sårbart, og når måske aldrig at vokse til.

- skal blandes med stort og robust

I et nyrenoveret friareal bør der være nogle grønne elementer, der er markante – fra første dag. Det er ikke nok, at belægninger og inventar er klar til brug – også i plantematerialet er det vigtigt, at nogle af beplantningerne er tætte og robuste fra start.

Det kan være, at man kan bevare store træer eller busketter og tænke dem ind i det nye anlæg. Landskabsarkitekten kan vælge at lægge rullegræs, der hurtigere kan tåle beboernes færden eller plante hække, der er tætte med det samme.

Den planlagte foranderlighed

I god landskabsarkitektur har beplantningerne særlige aktiver fra første dag, som ad åre bliver afløst af andre kvaliteter. Noget vokser sig stort og andet går ud.

Det kan være trådhegnet til slyngplanterne, der har en markant farve eller mønster, der er synlig mens slyngplanterne er unge – og på sigt bliver dækket af de grønne planter og dermed får et helt andet udtryk.

Blomstrende urter under træerne, som i starten beskytter de unge træstammer, vil på sigt forsvinde, når træerne vokser til og trækronerne skygger urterne bort.

Inventar får ad åre et anderledes udtryk. Træværk, der i starten er rødtligt, bliver på sigt sølvgråt, når det ikke behandles. Kobber bliver grønt, når det irrer, og beton og murværk patinerer med vind og vejr.

” Vær opmærksom på, at træer og buske kan blive store – vælg de rigtige træer og brug planternes vækst og foranderlighed til at skabe et område i forandring.



Eksisterende store træer er bevaret ved renovering og giver markant fylde i højden. (Remisevæget – 3B)

” Bed landskabsarkitekten om at skabe gode læforhold og tænke over områdets lydforhold.



Efterårets høstfaver. (Bøgeparken – DAB)

Det rigtige træ til det rigtige sted

Træer er utrolig vigtige i bebyggelser, som det grønne høje element der formidler overgangen fra de 10-20 meter høje bygninger til den flade belægning. Uden træer kan bebyggelser og friarealer let blive meget afvisende.

Men netop træets udvikling kan blive beboernes forbandelse. Det er ikke ualmindeligt at se store træer alt for tæt på bygninger. Det skaber mørke boliger. Og træer, der af natur skygger meget, forhindrer græs i at vokse under kronen.

Det er en dyr løsning at beskære træerne, og mange ved ikke, hvordan det skal ske. Forkert beskæring er ofte grim og usund for træet, og kan stresser det til døde.

Inden man begynder at beskære træer og starter på en tilbagevendende udgift, bør man overveje, om ikke man hellere skulle fælde træet og plante et nyt træ et bedre sted, hvor det som fuldt udvokset ikke skal beskæres.

Træer på en tegning tegnes ofte med en krone, der er meget mindre, end den reelt bliver. Spørg landskabsarkitekten, om skitsen viser kronen med maksimal størrelse. Så ved du, at friarealet kan fungere, når træet bliver stort.

Dæmp lyden – stop vinden

Træer og store beplantninger har vigtige funktioner i udearealet. Træerne har betydning for akustikken, og kan nedsætte lyde, der kastes tilbage mellem to facader.

Hække og tætte beplantninger med tilstrækkelig dybde suger vinden til sig og skaber et unikt læ-

område. Beplantninger ved hushjørner er med til at dæmpe vind, der stryger om hjørnet.

Bed landskabsarkitekten om at skabe gode læforhold og tænke over områdets lydforhold.

Ikke alle planter lever lykkeligt

At vælge de rigtige stauder, buske og træer, så friarealet fungerer fra dag et og senere - efter 10 år eller 50 år - er en stor udfordring. Planternes evne til at vokse og sprede sig, afhænger af forhold som jordtype, mængden af sol, vand og konkurrence fra andre planter.

Trives planten godt, kan den blive større end forventet og måske kvæle naboplanterne. Omvendt vil en plante, der mistrives, enten vokse meget lidt, mangle blomstring, se syg ud og bliver lettere angrebet af utøj - i værste fald vil den dø.

Jordforhold, lys, vand og konkurrence er forskellen på planternes succes eller fiasko - faktorer det er landskabsarkitektens opgave at have praktisk kendskab til. Forslaget til beplantningsplanen skal godtgøre, at plantevalget og den rigtige jordbehandling og efterfølgende pleje, kan skabe et gunstigt vækstmiljø.

Roser og Rododendron er eksempler på buske mange beboere har på ønskelisten. Det er også buske der ofte kræver ekstra gødskning, speciel jordbund og sol for at blomstre. Igen skal driftspersonalet tages med på råd. Er de indforstået med den ekstra pleje – eller kan man vælge andre buske som også blomstrer?

” Lad rådgiveren illustrere friarealet på flere årstider og i forskellige aldre.

Uderum skal opleves og bruges året rundt

Når de første lune solskinsdage i foråret afløser den kolde, mørke vinter, kommer danskerne ud af deres vinterhi for at suge solens varme til sig.

Solen skinner altid på skitsen

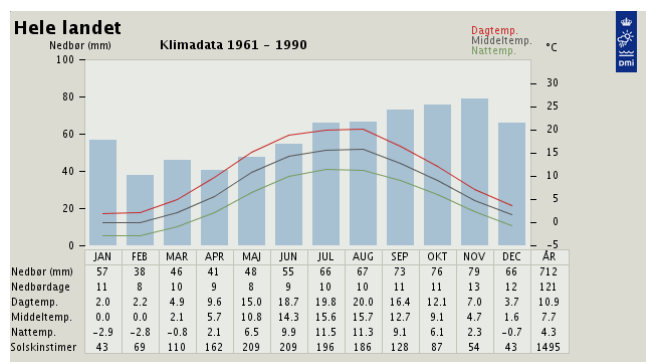
Når uderum skal renoveres, og rådgiverne skal formidle deres forslag ses oftest sommerillustrationer af anlægget med dejligt solskin og masser af beboere.

Faktum er, at vi i Danmark i gennemsnit har en regnvejrsdag hver tredje dag, og at forår, vinter og efterår fylder det meste af året.

Vores uderum og planter skal afspejle og gerne gøre en dyd af årets variationer. Vi skal stadig bevæge os igennem området, kunne bruge det, og ikke mindst - nyde udsigten, når vi er indendørs.

Uderum til de mørke og kølige tider

Ved at tilføje friarealet nye elementer og funktioner, er det muligt at lokke flere ud i de kølige og mørke måneder.



Det danske vejr er ikke kun sol og sommer. De øvrige årstider fylder 9 måneder og det er gennemsnit en regnvejrsdag hver 3. dag!

Belysning skaber tryghed, og lavninger med vandpytter til at trampe rundt i, elsker de fleste børn. Anemoner i skovbunden under den lille samling træer er forårets attraktion.

Når planterne taber bladene bliver de rumdelene beplantninger gennemsigtige og friarealet mere åbent. Det der fylder i højden og skaber variation forsvinder om vinteren.

Om foråret, efteråret og i løbet af vinteren skal der også være noget markant, som skaber struktur og skiller sig ud. Det kan være stedsegrønne planter, markante farver på grene, blomstring uden for sommersæsonen eller visne blade, som bliver på planten.

Lad rådgiveren illustrere friarealet på flere årstider og i forskellige aldre.

Robuste uderum kan tåle is og regn

De begyndende klimaforandringer skaber flere ekstreme vejrssituationer. Store nedbørsmængder på kort tid og storme og stærk vind er afledt af klodens generelt stigende temperatur. Lokalt – fx i Danmark – er der stadig store temperaturudsving, og nedbør – som sne eller regn – giver stadig større udfordringer. Enten som store sne-mængder, der skal skovles væk eller vand, der står på udearealerne eller vælter op i kældre fra oversvømmede kloaksystemer.

LAR er en nødvendighed

Lokal Afledning af Regnvand (LAR) er en uomgængelig del af store moderniseringsprojekter, hvor bygninger og udearealer fornyes. LAR går ud på at lede regnvandet udenom kloaksystemet og lade det sive ned i jorden eller lede det ud i vandløb.

Regn fra tage og områder med belægninger skal ledes ud til fx lavtliggende græsplæner, der midlertidigt kan fungere som nedsivnings- eller fordampningsområde. Eller vandet kan ledes ned i faskiner i området, hvor vandet nemmere kan sive ned i jorden.

Afledning af regnvand kan bruges til spændende anlæg i udearealerne, der samtidig giver børnene nye legemuligheder.



Stedsegrønne planter er med til at give uderummet karakter om vinteren. Lamper og planter hjælper med at indkredse, hvor stien der skal ryddes gemmer sig.

” Afledning af regnvand kan bruges til spændende anlæg i udearealerne, der samtidig giver børnene nye legemuligheder.

Et spørgsmål om kommunale afgifter

LAR indgår som en naturlig del af den klimatilpasningsplan, alle kommuner skal udarbejde. Renseanlæg til kloaksystemerne bliver hurtigt overbelastet ved skybrud og er kostbare for kommunerne. Det afspejler sig i vandafledningsafgifterne.

Mange kommuner har indført en afgiftspolitik for at fremme LAR. Kommunerne tilbagebetaler op til halvdelen af tilslutningsbidraget til afløbssystemet - vandafledningsafgiften - når regnvand fra tage og belægninger siver ned i jorden i stedet for i kloakken. Ligesom mange kommuner har ydet tilskud til anlæg af faskiner.

Hvad siger forsikringselskabet?

LAR kan aflaste den fælles kloak og dermed nedsætte risikoen for, at et overbelastet kloaksystem giver oversvømmelser i kældrene. Skader på beboernes ting i kælderen og selve bygningen er ærgerlige og irriterende og ofte kostbare. Prisen for forsikringer vil i stadig større omfang være bestemt af risikoen for oversvømmelser. (Se også AlmenNets publikation om LAR på www.almennet.dk).

At flytte sne kan være et Sisyfos arbejde

Sne og frostvejr giver udfordringer på friarealerne. Når sneen skal ryddes væk fra stier og veje, skal den ét eller andet sted. Sneen fylder, og ved kolde og langvarige vintre kan det være svært at finde plads. Det tager tid, og det er kostbart at flytte rundt på sneen – og der kommer mere dagen efter!

Man skal kunne komme sikkert hen til sin bolig, vaskeriet, beboerhuset etc. Andre stier skal ikke

nødvendigt ryddes. Det er en god idé med en plan for, hvilke stier der bliver holdt rene, og hvor sneen kan lægges hen, så man undgår at flytte rundt på den.

Salt er gift for planter og belægninger

Der bør saltes mindst muligt. Saltning er gift for planter og slider voldsomt på betonbelægninger. I stedet for saltning, kan der mange steder gruses - især ved stærk frost. Skal der saltes bør det ske ved at salt opløses og spredes i vandig opløsning. Det er lidt mere besværligt, men det reducerer saltforbruget med op til 20 %.

Benyt Tjeklisten

- Bilag 2 - Tjeklister til kapitel 3 og 5, Planterne gror jo, det koster at passe på dem



Det skal være muligt at rydde sne, men friarealerne må ikke blive som asfaltbelagte motorveje for at gøre snerydning let for driften.

” Hvordan indgår lokal vandafledning i forslaget til bebyggelsens modernisering og de nye udearealer?



Der behøver ikke nødvendigvis at være skybrud for at græs ser ud som her i Egelykkeparken. Med de ekstreme vejrforhold er det nødvendigt at sikre, at bebyggelsen - både bygninger og friarealer - kan håndtere større udsving i temperatur, vind og nedbør.

Havedrømme

og afstemning af forventninger

Haveidealer – barokhaven, landmandshaven og den engelske landskabshave

De historiske idealer ses ofte i byens offentlige parker. Til gengæld er mange af vores boligområder anlæg fra 50 - 70'erne. Moderne skifter, og det kan skabe nogle sammenstød, når friarealer skal anlægges eller renoveres.

Det er forskelligt, hvad vi mennesker synes er 'flotte' uderum. Der er ikke noget rigtigt eller forkert i vores smag, men det kan blive dyrt at passe og pleje uderummene, hvis de plejes anderledes, end de er anlagt og tænkt.

Når uderum skal planlægges og renoveres, er det vigtigt, at beboere, driftspersonale og landskabsarkitekt kan sætte ord på, hvad man synes er flot. I planlægningen skal der bruges tid på at afstemme, de forventninger man har til anlæggets udformning og stil.

Skal buskene vokse frit som 'i den engelske landskabshave' eller klippes som i barokhaven? Skal græskanterne 'stikkes' og jorden luges – eller skal buskene vokse ud over græsset?

De to spørgsmål er typiske eksempler på forskellige haveidealer som har, økonomiske konsekvenser for driftsbudgettet. Det tager tid at klippe hæk og stikke græskanter. Det var måske slet ikke rådgiverens intention, men en vane hos driften.

Modernismen – vores haveanlæg i 1950 - 70'erne

Den moderne have kan tolkes som en renselsesproces, hvor alt det overflødige fra tidligere tiders mode skrælles væk. Ligesom man i arkitekturen ser at al facadepynt forsvinder, sådan blev det også i havekunsten.



Mange byparker er anlagt efter idealerne i Den Engelse Landskabshave. Her er idealet, at haven skal se så naturlig ud som muligt, med slyngede stier gennem lunde, og lysthuse med udsigt over 'den vilde natur'. Landskabshaven er dog lige så nøje planlagt som landbo- eller barokhaven.



Barokhaven med de klippede buksbomhække og parterremotiver i farvet grus er planlagt som en demonstration af magt og rigdom. I barokhaven er naturen under kontrol - noget man kan tæmme og forme. Barokhaven kan ses omkring os f.eks. når vi klipper træerne og hækkene og anlægger grusstier.



For landmanden er jorden et levebrød. Den smukke have er ordentlig og ukrudtsfri for en landmand, som skal leve af jorden. I køkkenhaven står grønsager i lige rækker, så der let kan luges ukrudt. Kanten mellem græs og bede er skarpt optrukket – så græsset ikke vokser ind og tager energi fra afgrøderne.

” Dårlig kommunikation mellem rådgiver, drift og beboer kan føre til misforståelser så friarealrenoveringen ender som et kompromis, ingen synes er flot!



I 50'erne til 70'erne hvor mange af vores store boligafdelinger er opført, blev byggeriet effektiviseres og haverne til boligblokkene viste tidens ideal om åbenhed og rationalitet. Lange lige blokke i 3-4 etager blev der anlagt brede stier af asfalt eller betonsten og der var store åbne friarealer med meget græs og enkelte træer og busketter. Den åbne grønne park med luft og plads blev modstykket til de trange baggårde med dårlig hygiejne og alt for lidt plads.

Med elementbyggeriet og standardiseringen i 50'erne fulgte også ændringer i havekunsten. Først forsvandt alle de buede linjer og buede sti-forløb og derefter det frodige og varierede plantevalg. Modulprojekteringen og kranspor sørgede for at huse lå på lige flader i lange lige rækker og karréer. Naturens terræn blev til lige flader med terrænmure imellem og træerne kom på række. Alt, hvad der var fladt og firkantet blev moderne.

Landskabet i byen blev også præget af tidens idealer om byplanlægning. Fra 60'erne bliver byerne mindre og mindre klare. Strukturændringer på arbejdsmarkedet (bl.a. at familier får flere penge, kvinderne kommer ud på arbejdsmarkedet, flere får bil, flere vil have større bolig) ændrer måden der bygges boligområder på, og den måde man i byplanlægningen geografisk placerer erhverv og byggeri adskilt fra hinanden. Det progressive i ånden fra dengang handlede om afhjælpning af boligmanglen, at rydde op i slumkvartererne, at adskille industri og boligkvarterer og bygge større og sundere boliger.



Det kan være svært at forestille sig, hvor meget tingene fylder – og hvor meget der er plads til på friarealet. At arbejde med modeller i så stor målestok at beboerne kan lave forslag i modellen – er én måde at arbejde med friarealerne i 3 dimensioner. Fra beboerworkshop i forbindelse med renovering af friarealer i Remisevænget Øst.



Fotomanipulationer er også en måde at vise, hvordan man forestiller sig de fremtidige forhold. Her forslag til renovering af voldanlægget på Christiashavn, så vandet igen bliver synligt.

Slagsiden er de store monotone boligbebyggelser og industrikvarterer. Byen og landskabet er opløst - tilbage er områder med boliger og områder med industri uden hierarki – forbundet af et net af veje, jernbaner m.v. der danner knudepunkter – men uden et centrum i gammeldags byforstand. Mange af de store almene bebyggelser er netop fra denne periode. Her er den store udfordring at gøre bebyggelserne rare at komme til og være i.

Landskabsarkitektens ideer og ejendomsfunktionærernes havepleje

Det er vigtigt, at rådgiverens forslag respekterer driftens vilkår, så den daglige drift ikke bliver unødigt besværlig. F.eks. hvis der er for smalle stier, så maskiner ikke kan komme til eller beplantninger kræver for meget pleje.

Et klassisk eksempel, hvor rådgiverens tanker ikke stemmer overens med driftens pleje er, at landskabsarkitekten har planlagt et bed med buske, som skal vokse frit og buskene 'vokse sammen' til ét stort busket. I stedet bliver buskene klippet 1 til 2 gange årligt i top og på sider (også kaldet en varmemesterbeskæring). Det betyder både unødigt tidsforbrug til klipning og bar jord mellem buskene, hvor der skal bruges tid på at luge ukrudt – og ekstra tidsforbrug er lig flere driftsudgifter.

Det koster også rigtig mange lønkroner at stikke græskanter og luge ukrudt i den bare jord mellem busk og græs (som i landmandshaven) – tid og penge der bruges unødigt, da tanken er, at de valgte buske skal lukke tæt ned til græsset, hvis man ikke klipper buskene.

Lydhørhed og afstemning af forventninger

Afstemning af idealer betyder også, at rådgiveren må være ægte lydhør over for beboernes ønsker. Måske rådgiverens stil er for fremmed eller moderne, så beboerne synes det bliver for upersonligt.

Der kan være svært at gøre store bebyggelser personlige og lokale. Det handler om at skabe et tydeligt hierarki mellem offentligt og privat – og gøre det tættest på boligen lokalt og nærværende.

Ofte ønsker beboere blomster og noget som er hyggeligt. Det kan være svært at forene med 4 etages betonbyggeri. Hvis rådgiveren ikke er ægte lydhør over for beboernes ønsker sker der ofte det, at så snart anlægget er færdigt begynder beboerne at tilføje andre elementer med et andet udtryk. Friarealet kan ende med at blive et mismask af forskellige stilarter, som ser rodet ud.

Når idealer afstemmes er det vigtigt at forstå, at vi ikke ser og hører det samme – selv når vi tror vi taler tydeligt. Ikke to mennesker ser det samme for deres indre øje, når man siger '... Og du går på en sti hvor der vokser buske og træer'

Det lille eksempel viser forhåbentlig, at der må både tegninger, modeller, fotos og ture til virkelige steder til, for at sikre, at de parter, der er involveret i en friarealrenovering, arbejder mod de samme mål.

Benyt Tjeklisten

- Bilag 1 - [Tjeklister til kaptiel 2 og 4, Uderum for alle](#)

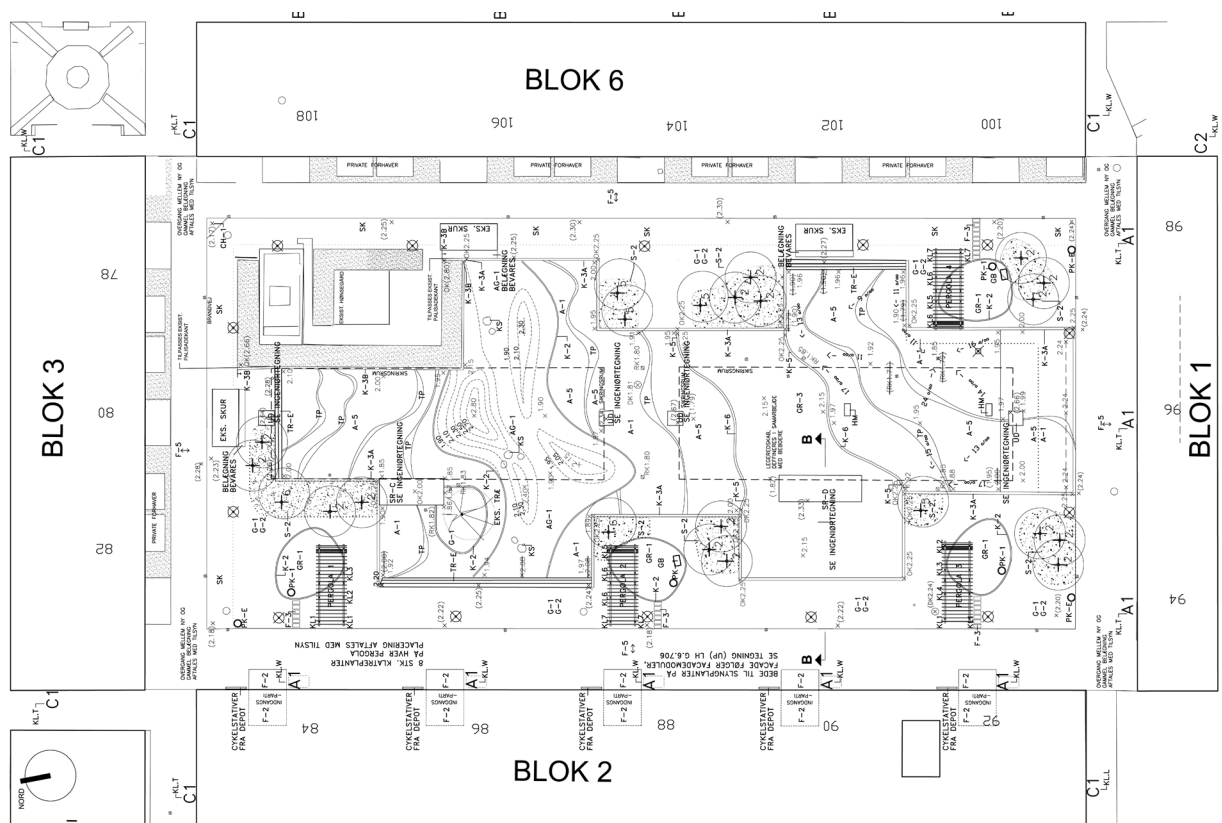
Havedrømme -afstemning af forventninger



– bakker i gård...på tegning og i virkelighed...



Det er svært at forestille sig, hvordan det er at gå igennem dette uderum i virkeligheden både terrænets bevægelser med bakker og støttemure og beplantningens farver.



Rådgivers tegning med bakker skræmte beboerne, som troede de var meget høje. Bakkerne blev reduceret så meget at de i anlæg næsten ikke kan ses og slet ikke har en funktion længere.

Vælg planter

og inventar, der er afstemt med ressourcerne til plejen

Rosenhaver, staudebiede, pergolaer, gode bænke og legepladser – beboernes ønsker kan kræve store udgifter til den efterfølgende pleje og vedligeholdelse. Rigtig pleje er afgørende for, at de grønne områder vokser sig flotte.

Jo mere planterne kræver af klipning, vanding og lugning, jo dyrere er de at passe. Inden vi bruger store beløb på at forny de grønne områder, må vi afstemme, hvilke drømme og ønsker, vi har råd til at vedligeholde.

Det kreative plantevalg

Det er klart, at et blomsterbed generelt er dyrere at passe end et bed med buske... men der er muligheder. F.eks. ved at vælge stauder, der let bliver tætte og lukker helt af for ukrudt, skal der kun luges 4 gange om året. Sammenlignet med gammeldags roser, hvor blomsterknopper skal nippes, der skal plejes mod lus og luges ugentligt!

"Måske, der ikke er økonomi til at passe staudebiede, men økonomi til at passe blomstrende busketter."

Busketter og bunddækkende beplantninger kan give meget flotte resultater. Her har landskabsarkitekten en viden om planter, der kan omsættes i forslag til blomstrende bede, uden at det bliver en alt for plejekrævende løsning.

Valg af planter og den efterfølgende pleje skal gå hånd i hånd. Men der vil altid være en etableringsperiode på 2-3 år indtil et staudebied bliver tæt. Hvis driften ikke har kapacitet til at pleje i denne periode, kan man evt. lade gartnerfirmaet stå for plejen de første par år.

Afpas løsningen til stedet

Udearealerne består af en række elementer, som kan designes - sættes sammen - på et utal af måder og med mange forskellige materialer.

- Belægninger kan være asfalt, beton, granit, grus osv.
- Inventar er legepladser, borde, bænke, skure, belysning m.v.
- Beplantninger er alt det levende fra græs og blomster til store træer.

Planter og inventar, skal både passe til bebyggelsen, beboernes ønsker og driftens formåen. Det ser f.eks. underligt ud, hvis der kun er meget små træer på 2-3 meter hvis bygningerne er 15 meter høje. Det kan også skabe stilforvirring f.eks. at etablere japanskinspirerede haver i betonbebyggelser fra 70'erne.

Designet kan være inspireret af landskabshaven, modernismen eller noget helt andet (se mere om haveidealer og stil i artikel 3). Men der skal både tænkes praktisk – og kreativt - når ideer og ønsker skal afstemmes med det konkrete sted og den økonomiske ramme.

Strategisk placering af tidsrøverne

Hvis man vil have plejekrævende bede med f.eks. roser, stauder, rododendron skal de naturligvis placeres, hvor mange kommer forbi, f.eks. ved fællesvaskeriet, beboerhuset eller indgangspartierne. Og plantes de tæt og placeres rigtigt, så "fylder" de i vores oplevelse uden at fylde arealmæssigt.

På et beboermøde eller endnu bedre – på en workshop – kan beboerne sætte ord på deres

” *Det er ærgerligt hvis beboernes ønsker om blomster og frodighed ikke kan lade sig gøre i virkeligheden, fordi der ikke er tid til at passe blomsterne.*

forestillinger og drømme til de nye grønne områder. Og lige så vigtigt – der skal være mulighed for at prioritere de forskellige ønsker. Læs om workshop og prioritering af ønsker i artikel 7.

Besparelser, beboere og beslutninger

Når økonomien i en fornyelse af de grønne områder skal tilpasses, er det ikke ualmindeligt, at man sparer dele af forslaget væk. Besparelser i selve anlægget er meget konkrete at forholde sig til. Der købes fx fem sæt borde/bænke i stedet for ti og anlægges kun en legeplads i stedet for to.

Det kan også være, at man sparer, på materialerne. Stierne bliver lidt smallere end planlagt for at spare flisebelægning, eller man vælger billigere fliser. Stierne risikerer nu i stedet at blive for

smalle til, at ejendomsfunktionærerne kan komme rundt med deres maskiner.

Besparelser på materialevalg kan også give meget mere arbejde. Færre stauder pr m² i blomsterbedet betyder mere lugning – grus i stedet for fliser er sværere at holde fri for sne om vinteren.

Inden den endelige plan med besparelser føres ud i livet, er det vigtigt at forelægge besparelserne både for beboerne; på et afdelingsmøde, i byggeudvalget eller på anden måde og for driftspersonalet – så alle er indforstået med de projektændringer, der foreslås.

Benyt Planlægningsredskab

- Bilag 3 - [Planlægningsredskab](#)



Blomstrende bede med robuste buske, der er plantet tæt og forhindrer lys til ukrudtet, og der skal luges mindre. Her forskellige lavendel og buksbom i boligafdelingen Kløvermarken, Boligforeningen 3B.

Ukrudt og plejeniveau

For nogle er mælkebøtter i græsplænen ukrudt – for andre er det smukt. For nogle er skvalderkål djævelskab – for andre en god 'jordlukker' som holder andre vækster ude. Generelt er definitionen, at planter bliver til ukrudt i det øjeblik, de er et sted, hvor de er uønskede!

En græsplæne er ikke bare en græsplæne. Der kan stilles meget forskellige krav til plejen - fra prydplæne i den mest plejede ende af skalaen til rabatgræs i den anden. Der er selvsagt stor forskel på plejen af de to typer græsarealer – både højden på græsset, og hvor meget 'ukrudt', der må være i græsset.

En plejeplan kan synliggøre plejeniveauet: Hvor vil vi tillade ukrudt og, hvor må det ikke være? Dog skal det siges, at for meget ukrudt de forkerte steder skader fx stauder og buske. De valgte planter i et bed, der ikke bliver luget så tit, skal kunne overleve i kampen med den ukrudt, der kommer. Vi må skelne - hvornår gør ukrudtet skade på øjnene, og hvornår skader det planterne?

Belægninger og inventar kræver også pleje

Belægninger og inventar kan plejes på forskellige niveauer. For belægninger og inventar er det i høj grad materialevalget og placeringen af inventaret, der har betydning for plejen. Er der hegn og bænke i træ, som skal males eller lakeres ofte? Er der mange fuger i belægningerne hvor ukrudt kan vokse? Er inventaret (f.eks. lygtepæle) sat på en måde, så det er svært at klippe græs omkring det?

Kravet om pleje kan betyde, at fx legeudstyr, borde, bænke, hegn og pergolaer ikke må være af træ, der skal males eller olieres jævnligt. Det kan også betyde, at man køber færre borde og bænke, så der er tid til at passe dem.

Lug ud i tidsslugerene

Når et udeareal skal renoveres er det oplagt, at rådgiver tager en snak med driftspersonalet for at høre mere om deres konkrete arbejdsforhold. Hvilke maskiner findes i afdelingen til plejen – findes der nogle måske nye og bedre maskiner? F.eks. salter mange afdelinger stadig, selvom det er billigere og mere miljøvenligt at sprede saltholdig vandopløsning.

Er der specielle krav til adgangsforholdene? Hvordan har de organiseret opgaverne – og kunne det med fordel gøres på en anden måde?

Registrering af driftens eksisterende arbejdsopgaver synliggør, hvor det er, timerne lægges. Her er ofte gevinst ved at ændre på beplantningen eller materialerne. Tidsslugere kan f.eks. være træbeskæring, hækklipning, græsklipning og oprydning af affald.

Man kan fx fælde de store træer som beskæres og plante mindre træer, som ikke skal beskæres. Affaldsskurene kan placeres, så de er lettere at komme til – eller der skal måske sættes flere affaldsbeholdere op.

Hække kan erstattes af buske der ikke skal klippes og græsarealer kan erstattes af busketter eller bunddækkende planter.

Registreringen kan også betyde, at afdelingen prioriterer, at der skal mere mandskab til at passe friarealerne, fordi man i renoveringen har valgt planter og belægninger, der kræver mere pleje. Er der økonomi til at afsætte flere timer til plejen? Har ejendomsfunktionærerne den faglige viden, eller er der behov for at købe ydelsen hos en gartner? Der

Der anlægges nogle gange græs ud fra en formodning om at det er det billigste. Det er rigtigt at græsfrø ikke er så dyre i indkøb – men en græsplæne skal typisk klippes 1 gang om ugen i højsæsonen, altså 20 – 25 gange i løbet af et år. Det tager tid.

Til sammenligning vil et tæt bed med fritvoksende buske skulle luges i kanten et par gange i foråret inden buskenes blade lukker for lyset – og enkelte grene klippes én gang årligt. Merprisen på anlæg af et busket er betalt tilbage inden for ti år, hvis man omsætter ejendomsfunktionærernes tid til pleje af de to plantninger.

melder sig flere spørgsmål, når området skal projekteres og plejebehovet for de nye områder skal omsættes til en plejeplan og fremtidigt driftsbudget.

Differentieret pleje - prioritering af områderne

Når man har fået overblik over, hvor meget tid ejendomsfunktionærerne har til at passe udearealerne, er det lettere at forholde sig til det fremtidige anlæg.

Det bliver muligt at gennemgå et forslag mere kritisk og prioritere, hvor der eventuelt skal være mere pasning, og hvor man anlægger elementer, der ikke skal passes så meget – altså en differentieret pleje.

Det kan for eksempel være, at græsarealerne tæt på boliger klippes oftere end græsarealer længere væk. Eller at man differentierer mellem hække der skal klippes 2 gange om året og andre kan nøjes med én gang.

For mange er registreringen en øjenåbner for, hvor mange timer, der bruges på de mange forskellige elementer der er på et udeareal.

Benyt Tjeklisten

- Bilag 2 - Tjeklister til kapitel 3 og 5, Planterne gror jo, det koster at passe på dem



Ny belægninger og staudebede godt et år efter anlæg. Stauderne lukker stadig slet ikke tæt, så bedene ser lidt trøstesløse ud og der er græs i belægningsfugerne. Den nye plads ser allerede lidt slidt og sjusket ud. (Vestergården 1, 3B)



Palmer - et eksotisk indslag i en 70'er bebyggelse. De overlevede desværre ikke den hårde vinter 2010. (Hjortegården 3B)



Differentieret pleje af græsarealerne giver dobbelt gevinst. De store græsarealer får forskellige udtryk, og driftspersonalet sparer tid på græsslåning. (Hjortegården 3B)

Bolig- organisationerne

må tænke nyt

Vi har et problem

Hvert år støtter Landsbyggefonden moderniseringer i boligafdelingerne med flere milliarder kroner. Langt hovedparten går til genopretning af bygninger, mens mindre, men stadig betydelige beløb, er afsat til fornyelse af de grønne områder. Andre millioner er afsat til boligsociale helhedsplaner.

Efter færdiggørelsen af bygningerne finder der et etårs-eftersyn sted, og driftspersonalet står parat til at overtage driften under ledelse af mange faguddannede driftschefer og inspektører i boligorganisationerne. Boligsociale helhedsplaner følges af styregrupper og evalueres efter nogle år.

Anderledes med de grønne områder. Her finder ingen opfølgning sted, boligorganisationer med ansatte landskabsarkitekter kan tælles på én hånd, og kun i de færreste boligområder er ansat gartnere.

Nogle steder går det godt. Men andre grønne områder med investeringer for millioner af kroner forfalder hvert år på grund af mangel på faguddannet personale og manglende opfølgning og brug af plejeplaner.

Der må findes en løsning

Der skal igangsættes en proces, der sætter fokus på den efterfølgende drift af de grønne områder, som fonden bevilger penge til. Landsbyggefonden og landets boligorganisationer har en fælles interesse i at sikre ekspertise til at forvalte de nye grønne anlæg.

Det kan fx være ved at stille krav til en status efter et år. Eller forpligte boligorganisationerne til at bruge faguddannet personale – eksternt eller internt – til i en given periode, fx 3 år, at lede el-

ler supervisere driften af de grønne områder. For at sikre, at de nye anlæg kommer igennem den vanskelige og afgørende startperiode.

Boligorganisationerne har en særskilt opgave med at uddanne personale og sikre en organisering, der forankrer driften af de grønne områder i organisationen.

Ansæt flere med faglig kompetence

I takt med at oplevelsen af boligområderne og det visuelle indtryk får stigende betydning for udlejningen og markedsføringen – se artikel 1 – øges vigtigheden af den faglige kompetence indenfor anlæg og pleje af de grønne områder.

I alle større boligadministrationer og boligorganisationer bør der være landskabsarkitekter eller personer med tilsvarende viden til at varetage de overordnede opgaver. Det kan sikre fokus på de grønne områder og støtte udvikling, planlægning og fornyelse af de grønne anlæg.

Landskabsarkitekternes afgørende opgave for driften er at sørge for plejeplaner og ansættelse og uddannelse af personale til at holde de grønne anlæg.

Når organisationen har en størrelse, hvor der findes en teknisk afdeling eller en byggeafdeling på 5-6 personer, bør en af medarbejderne være landskabsarkitekt eller have en tilsvarende viden.

I mindre boligorganisationer kan man købe en ekstern rådgiver til at hjælpe med drift og udvikling af de grønne anlæg.

” *Den manglende prioritering af fagligt uddannet personale til at pleje og udvikle friarealerne taler sit tydelige sprog, når man ser sig omkring i boligområderne.*

Faglig kompetence skal udvikles

Drifts- og plejeopgaver i de grønne områder fylder i snit mellem 15 – 25 % af driftsopgaverne i en boligafdeling.

Af landets ca. 7.000 ejendomsfunktionærer er omtrent 100 faglærte gartnere med en 4-årig uddannelse. Der findes mange ejendomsfunktionærer, som rigtig gerne vil pleje de grønne områder, men ikke har de fornødne kompetencer.

Pleje af de grønne områder udgør en forsvindende lille del af ejendomsfunktionærernes uddannelse - den 3½-årige uddannelse som servicetekniker.

Det er oplagt at ansætte en gartner i boligorganisationer eller afdelinger, hvor der er mere end 4-5 fuldtidsstillinger tilknyttet driften. Mens andre driftsopgaver er fordelt jævnt hen over året er driftsopgaverne med grønne områder koncentreret i sommerhalvåret.



I en rækkehusbebyggelse vil der ofte være et mindre behov for en grøn driftsmand, da beboerne har deres private haver med stor frodighed og fællesarealerne er små. (3B, Vestergården 2)

” En udviklingsplan for friarealerne med en etapeinddeling, gør det muligt at renovere friarealet efter en overordnet idé over flere år.

Der er derfor brug for at efteruddanne ejendomsfunktionærer, så de kan træde ind i teams og sammen med en gartner sørge for boligorganisationens eller afdelingens grønne områder.

I større organisationer kan man organisere et korps af gartnere, der kommer rundt til afdelingerne flere gange årligt og støtter ejendomsfunktionærerne i det daglige arbejde ved sidemandsoplæring.

En anden model kan være at bruge eksterne gartnere i spidsbelastningsperioder.

Det er landskabsarkitektens opgave at sikre, at ejendomsfunktionærerne efteruddannes og den faglige kompetence er til stede i sommerhalvåret, når de grønne områder kræver mere pleje.

Friarealerne skal prioriteres økonomisk - et hjertesuk

I mange boligafdelinger sparer man på de grønne områder og bruger hellere penge på boliger og bygninger. Det er vigtigt, at bygningerne fremstår velholdte, men nedslides og forfalder de grønne områder daler boligafdelingens attraktionsværdi i samme takt. At fokusere på de grønne områder er en investering, som betaler sig – se artikel 1.

Mange trænger til en plan for de grønne områder. Vi har heldigvis mange boligområder med flotte og velplejede grønne områder. Mange andre områder trænger imidlertid til en kærlig hånd – områder der ikke er omfattet af store moderniseringer støttet af Landsbyggefonden.

Med en udviklingsplan for de grønne områder bliver der sat fokus på forbedringer i området. Så de årlige

driftsmidler bruges på etapevis at pleje og plante efter denne plan.

Planen kan spare boligafdelingen for lappeløsninger og optimere plejen – det giver besparelser, så planen kan betale sig selv hjem.

I de større organisationer vil en landskabsarkitekt kunne hjælpe med udviklingsplanen. Eventuelt som en tillægsydelse, der kan købes billigere end rådgiverydelser fra tegnestuer.

Mindre organisationer kan med fordel købe rådgiver / landskabsarkitekt til at lave en udviklingsplan.

Kurser og efteruddannelse for ansatte og folkevalgte

Helt grundlæggende er der behov for et øget fokus på den grønne ekspertise i boligorganisationerne ved at BL – Danmarks almene boliger og boligorganisationerne sætter det grønne på dagsordenen og i det daglige prioriterer arbejdet med de grønne anlæg.

I den enkelte organisation kan en ansat landskabsarkitekt eller skov- og landskabsingeniør holde kurser for driftspersonalet i f.eks. beskæring, ukrudtsbekæmpelse og pleje.

Og kurser om indretningen af de grønne områder kan inspirere bestyrelsesmedlemmer og gøre de grønne områders store potentiale synligt.

Der er et behov for at opgradere indsatsen og sikre velholdte grønne områder, ligesom det i dag sker med moderniseringen og vedligeholdelsen af boliger og bygninger. Det er de almene boligorganisationers udfordring i arbejdet med boligafdelingernes store rekreative områder.

Find inspiration i forslag til politisk program

- Bilag 4 - Boligorganisations XX politisk program for udearealer



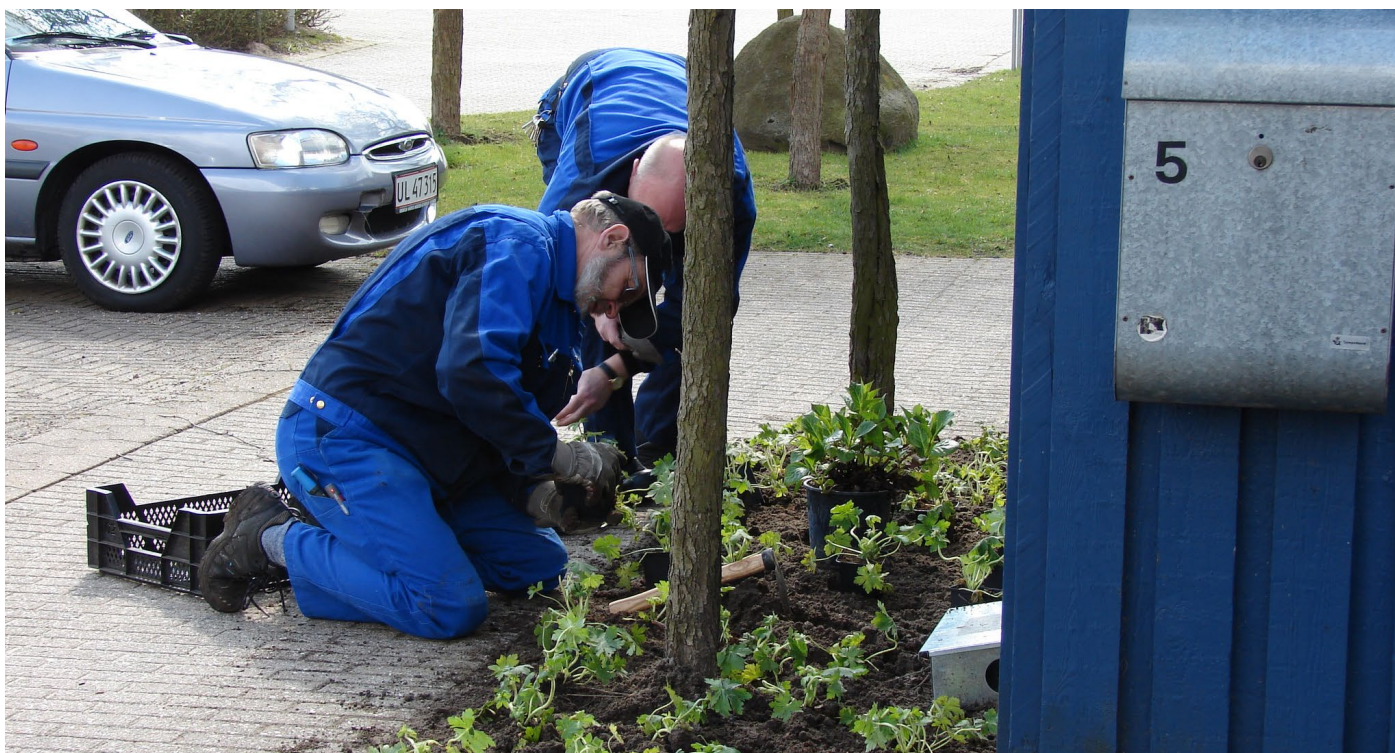
Blå mænd på beskærekursus. (DAB)



Grøn gennemgang i afdeling med bestyrelsen. (DAB)



Blå mænd på kursus i plantekendskab. (DAB)



Ejendomsfunktionærer i gang med at omdanne et græsareal til staudebed ved ankomst til bebyggelsen. (DAB)

Case: friareal-renovering i 'Egedalsvænge'

Egedalsvænge

Bebyggelsen Egedalsvænge med 620 boliger ligger i Kokkedal tæt på å og skov. Egedalsvænge er en typisk 70'er bebyggelse bestående af 4 etagers blokke i beton, der ligger som et U med et indre fælles bilfrit gårdrum mellem blokkene. Uderummene er meget nedslidte, selvom det indre gårdrum blev renoveret i midten af 80'erne. Belægningerne er usammenhængende og beplantningerne er hullede, nedtrådte og mange træer og buske kraftigt beskårede. Belysningen er knap og for naboer i området er bebyggelsen lukket og utryk.

Egedalsvænge står over for en gennemgribende renovering af både bygninger og friarealer. Afdelingen har mange børn og beboere med anden etnisk herkomst er på over 60%. Målet med renoveringen er foruden at få bygningerne gjort tidsvarende også at bruge forløbet til at ændre afdelingens image og den interne sammenhængskraft blandt beboerne.

Anlæg og drift hænger sammen men er samtidig to forskellige regnskaber. Livsforløbet for et træ eller for den sags skyld en busk er lang, længere og flere år end et arbejdsliv. De mange mennesker, beslutninger og handlinger, der kan påvirke en plante i løbet af dens liv gør situationen kompleks.

I ønsket om at skabe sammenhæng i en kompleks verden med forskellige interesser har casen Egedalsvænge haft et øget fokus på sammenhængen mellem anlæg og drift. Gennem et optimeringsforløb og et prøvefelt har drift, rådgiver og entreprenør diskuteret anlægget – både anlægsudgifterne, men også driftens mulighed for pleje af anlægget fremadrettet.

Øget inddragelse af beboere

Et af nøglegrebene i renoveringen er beboerinddragelse og beboertilvalg. Cirka ét år inden entreprenørerne skulle i gang var der en række workshops opdelt i 'bolig' og 'friareal'. Målet var for rådgiverne at få input til projektet. Hvilke ønsker og visioner havde beboerne for deres boliger og friarealer. En række workshops forløb over 3 aftener med deltagelse af ca. 10% af beboere for hver tema. Resultatet blev et katalog over tilvalg, som alle beboere skulle tage stilling til, når renoveringen kom tættere på.

Facadernes fremtidige udtryk afhænger af de valg beboerne tager for deres enkelte lejemål. Der er 10 forskellige facademoduler at vælge imellem herunder forskellige vinduer, franske altaner og karnapper. For friarealerne har ønsket fra beboerne været mere frodighed, flere opholdssteder og et af målene i renoveringsforslaget har været, at skabe en mere privat zone knyttet til den enkelte opgang. Beboere på opgangsniveau skal vælge en forhaver blandt de 3 'typer' forhaver beboerne året forinden havde besluttet. Temaerne for forhaver var enten; åbenhed, ro eller natur.

Ved at opdele inddragelsen i mere overordnede beslutninger 1 år forinden og 'egne beslutninger' på bolig eller opgangsniveau betød, at beboerdeltagelsen steg voldsomt. Typisk for friarealer mødte repræsentanter fra 2-4 boliger op på et opgangsmøde for at tage stilling til friarealet foran hoveddørene. Ud af 8 lejemål er det en deltagelse på 25 – 50% hvilket er meget højt i forhold til normale erfaringer.

Øget inddragelse af driftspersonale og entreprenør

Der blev i forbindelse med færdigprojektering reserveret tid til en øget dialog mellem drift, rådgiver og entreprenør, lige som rådgiverens projekt kvalitetssikres gennem en etablering af et prøvefelt på ca. 5% af det samlede areal.

I den øgede dialog indgår en møderække med optimering samt byggemøder på prøvefeltet. Disse erfaringer danner grundlag for den endelige projektering, prissætning og friarealreovering.

I forbindelse med skitse- og projektforslag har rådgiver været i dialog med driftspersonalet for at få konkrete input fra driften om deres krav til disponering, så den daglige drift kan fungere. F.eks. krav til antal og dimensioner på renovationsskure, både til dagrenovation og storskrald, samt belægningsbredder for at maskinel kan komme omkring.

Driftsmedarbejderne har desuden været tæt involveret ved byggemøder på prøvefeltet – hvor løsningerne i 1:1 har givet anledning til en række justeringer af projektet.

I forbindelse med optimeringen er der også et behov for at spare 10% på anlægsudgifterne.

Optimeringsforløbet viste sig at kredse om især 3 temaer, som uddybes i de følgende afsnit. Rådgivernes tolkning af beboernes ønsker, økonomi og sammenhængen mellem anlæg og drift.

Beboernes ønske om frodighed

Beboerne vil have noget at se, også om vinteren. Det siger de, når de bliver spurgt. De vil også have natur, blomster og noget forskelligt at se

på. Beboerne udtrykker sig på workshops, individuelt og i grupper. Ønskerne bliver gentaget i samtaler og interviews. Der er også en negativ afgrænsning, at det ikke må være for kedeligt og trist, og at det er en generel karakter at det skal være pænt og rent. Boligorganisation og rådgivere lytter og deres indstilling er at give beboerne hvad de ønsker. Ønsket om større naturindhold der også skal være pænt og ordentligt er et eksempel på en interessekonflikt, der kan være indbygget i de mange ønsker.

Projektoptimering af frodighed handler altså i høj grad om at vende tilbage til det formulerede mål i programmet. Hvilke ønsker havde beboerne egentlig? Er det projekterede og det anlagte frodigt? Hvordan kan man gøre vilkårene for frodighed så robuste som muligt i projektet og i driften? Hvilke forskellige plante- og driftsstrategier og plantearter, kan give frodighed, årstidsvariation, blomster og farver? Tolkningen leder tilbage til artiklen 'Havedrømme og afstemning af forventninger'.

Frodighed omsat til ord og tegninger

Boligorganisationer og rådgivere sammenfatter ofte beboernes ønsker til frodighed, årstidsvariation, blomster og farver i et byggeprogram. Disse ord indgår i programmets prioritering af renovationsprojektet, og programmet lægger op til nye plantebede og andre typer planter for at nå målet. Konflikten mellem naturlige processer og en tilstand, der er pæn og ordentlig, bliver derfor ikke synlig og heller ikke diskuteret, hvilket har konsekvenser for bl.a. drift og opfyldelse af beboernes forventninger.

Friarealreoveringer ændrer ofte befæstede arealer til plantebede, og omvendt. Hvad angår frodighed og vækst har plantebedet stor betydning

for projektets succes. Plantebedet skal have et tilstrækkeligt jordvolumen, og det skal have plantetilgængeligt vand. Samtidigt skal overskydende vand kunne sive væk. Utsigtet komprimering af vækstjorden må ikke ske i anlægsfasen og efterfølgende i brugsfasen, og det skal landskabsarkitekten kunne forudse i planlægning og projektering.

Planteudtryk, som programmet lagde op til, og valg af strategi for planteetablering, specifikation af plantearter og -størrelser sker i projekteringen. Koordination med den efterfølgende drift er udfordrende for både landskabsarkitekt og driftspersonale.

Frodighed kræver robusthed

I 1960'erne og 1970'erne fastholdt f.eks. J. Palle Schmidt frodighed ved at benytte få robuste pionerarter, som poppel og pil. Træplantninger kan være robuste og frodige, hvis man tynder ud mellem træerne, planter på passende afstand eller bevist benytter pioner og klimaksplanter i blandinger, hvor man i starten har glæde af pionerarterne og siden får glæde af klimaksarterne.

Buskplantninger kan anskues på samme måde, men viden om buskenes vækstform og planteøkologiske karakter er ikke så udviklet. Kanten mod græs kan endelig være medvirkende til et robust udtryk, hvis buskens vækstform er overhængende og grenene kan skygge for græskant og eventuelt i ukrudt.

Stauder er i 2010'erne blevet et svar på ønsket om frodighed. Megen ny forskning angiver metoder til at få robuste sammensætninger af stauder, der dækker jorden og lukker huller, når en plante går ud. Robustheden både i blomsterbede og busketter bliver truet af træ-ukrudt. I Egedalsvænge

var der f.eks. mange ahorn og hestekastanjer der spirede i bedene.

I boligområder finder man sjældent de samme vækstbetingelser som i naturen, hvor man finder varierede beplantninger med mange arter. Ikke desto mindre er beplantningsplanen som beboerne ønsker ofte skabt ud fra dette Natur-billede. Det betyder, at plejen hele tiden må korrigere for at planterne ikke opfører sig som i reference-naturen. Mængden af pleje er en knap ressource, så det er vigtigt at tiden til pleje bruges på det der giver 'mest værdi for pengene.

I Egedalsvænge var ønsket om frodighed også tolket som bl.a. et ønske om flere blomster og især ved opgangsdøre er der en del staudebede. Store kontraster f.eks. mellem en klippet græsplæne og buske eller træer kan give indtryk af frodighed. Det samme kan et tæt, mørkt træ mellem åbne, lyse træer eller buske gøre. Et træ plantet tæt på en bygning eller ved en mur kan give samme indtryk af frodighed.

Frodighed ved opgangen

De tre typer opgangshaver i Egedalsvænge har alle et højbed med betonforkanter. Højbedet tjener flere formål. Det er med til at give opgangen sin egen særlige identitet, betonforkanterne tilbyder en uhøjtidelig siddekant og planterne giver en karakter af have-præg. Et højbed er et sårbart plantebed der lettere kan tørre ud eller fryse. Spørgsmålet er om rådgiverens tre intentioner om identitet, havepræg og siddemulighed kunne være blevet opfyldt ved at følge en anden strategi.

Med små ændringer i projektet kunne bedet og dets planter være kommet ned i jordniveau, hvilket vil give en mere robust plantning og reducere behovet for vanding, kultivering og evt. efterplantning. Betonkanten kan som plint stadig være en sekundær siddemulighed, men den samlede længde kan måske reduceres. Identiteten kan både komme fra de valgte planter men også placeringen af plintene. Betonkanten er et eksempel på modsatrettede ønsker mellem rådgiver og drift. Resultatet må siges at være et bevidst æstetisk valg, som eventuelt bliver på bekostning af frodighed.

At passe og pleje frodigheden

I driften har man på årsbasis et bestemt antal timer. Fordeler man timerne ud på dage, giver det rammerne for hvor mange timer, der kan bruges til pleje af plantninger på særlige tidspunkter af sæsonen. Frodighed, årstidsvariation, blomster og farver kommer bedst til sin ret, når plejen sker i rette tid. Så kan man nyde blomster, høstfarve og frugter uden forstyrrelse fra visne blomsterstande, eller nylig beskårne grene.

Klippede flader frarøver planterne alle de nævnte egenskaber, men appellerer til dem, der sætter pris på orden og synlige forandringer.

Ofte kan plejen være små operationer på en halv time, hvis de sker på det rette tidspunkt. Planternes etableringsperiode er vigtig for både beboere og den efterfølgende drift. Nogle plejeopgaver kan ske i et tidsinterval, mens f.eks. ukrudt i form af urter og uønsket træopvækst bedst luges på dage med sol og blæst, så det stiller krav til plejeplanlægning og daglig arbejdsledelse.

Under projektering kan det være svært, at overskue spidsbelastningsperioder for forskellige plantestrategier for både landskabsarkitekt og driftspersonale. At pleje på den rigtige måde kræver også at driften har kendskab til planternes livscyklus, så de kan sætte ind på det rigtige tidspunkt.

Tidsrøvere i drift og pleje er også pasning af noget, der ikke gror. Den daglige drift er også overvågning af noget, der ikke virker. Er der store bare pletter, fordi en planteart ikke trives, eller fordi beboerne krydser gennem bedet må man fortage en opretning eller forandring.

Den uundgåelige sparerunde

Forud for første 'optimeringsmøde' havde landskabsarkitektens fået spørgsmålet: Hvad er de tre vigtigste kvaliteter ved projektet der bør fastholdes? Entreprenøren og gartneren fik spørgsmålet: Med din erfaring fra andre projekter, nævn da tre eksempler på optimeringspotentialer.

Landskabsarkitekten fremhævede involveringsprocessen som vigtig for et projekt af denne type og at beboerne har en oplevelse af at være med, både før, under og efter anlæg. Han ser forhave, samt barnevogn og cykelskure som elementer, hvor der ikke kan gås på kompromis. Hvis han skal nævne tre emner af stor vigtighed for det færdige projekt, er det: Genkendelighed & variation. Frodighed & tryghed og at projektet er bæredygtigt, i dette projekt: LAR, grønne tage,

tagvand kobles til vaskeri.

Gartneren så følgende optimeringspunkter:

- Køreareal minimeres ift. forventet brug
- Skifte til billigere belægning, fx asfalt i stedet for belægningssten, eller alternativt optimere belægningsretninger så det er hurtigere at lægge.
- Ved indbygning af eksisterende jord betyder det en del på prisen hvor langt væk i boligforeningen at jorden skal transporteres.
- Vælg en anden facade.

Entreprenøren så følgende optimeringspunkter:

- Ændre projektet fra 9 etaper til 5.
- Det kan betyde en del på prisen for el-projektet om ledninger føres i terræn eller på væg.
- Projektet kan optimeres ved at forhaver etableres ensartet for en blok i stedet for som planlagt, at beboerne vælger pr. opgang.
- Man kan udskyde anlægsudgifter til driftsfasen.
- Man bør lave en liste der holdes au jour med hvad der er 'Need to have' og 'Nice to have'
- Budget for til landskabsprojektet er ved udbud på ca. 18,5 mil. Udgifternes fordeling fremgår af figuren herunder.

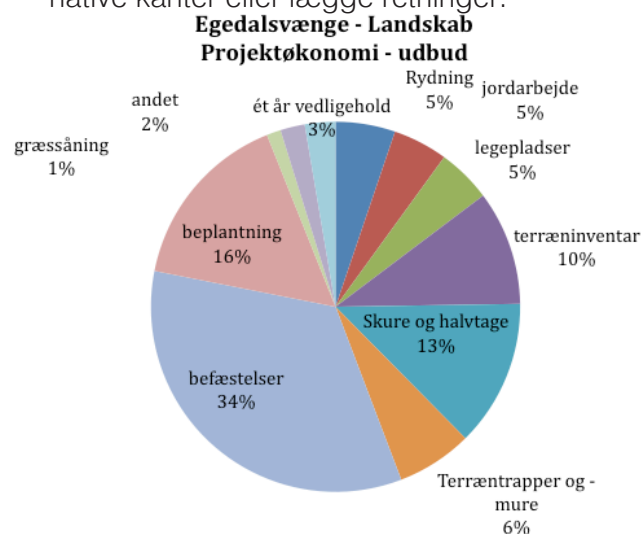
For at få entreprenørens pris til at matche budgettet, skal der indledningsvist spares ca. 10% på

alle poster.

Det blev hurtigt klart, at det i anlægsudgifter ikke er planterne der belaster budgettet. At reducere plantestørrelser eller plantetæthed giver så få besparelser sammenholdt med de øgede afledte driftsomkostninger til pleje, at der på ingen måde er ræson i det.

Det er anlægsudgifter til belægninger og inventar der er hovedposter i budgettet. Der var enighed om i første omgang at koncentrere optimeringsprocessen om følgende elementer:

- Skurerne koster penge: siderne på skuerne kan måske gøres billigere?
- Belagte areal kan optimeres
- Legepladsudstyret kan optimeres
- Belægningerne skal optimeres, fx ved alternative kanter eller lægge retninger.



Figur1: Udgifter til de enkelte elementer i landskabsprojektet fordelt efter emne.

Fire indgange til at spare

Med udgangspunkt i erfaringerne fra projektet kan besparelserne inddeles i fire kategorier:

Mængde-besparelse: Der spares i antal enheder, f.eks. færre lamper, færre løbende meter kantsten eller færre affaldskurve.

Fra dyre til billige enheder

Der byttes mellem de forskellige elementer der indgår i projektet. F.eks. kan en dyr belægning bestående af en specialfremstillet belægningssten der er lagt i et særligt kompliceret forbandt, byttes til en anden belægning med et standardmateriale der kan maskinudlægges. Eller busket kan byttes med græs der er billigere i anlæg.

Billigere kvalitet

En dyr enhed byttes med en billigere, typisk med samme funktionalitet. En lampe kan byttes med en billigere model, eller den dyre planteart kan byttes til en billigere.

Optimering af konstruktion

Konstruktioner kan typisk optimeres ved at de enkelte komponenters funktion genovervejes. Ved at opdimensionere en bjælke i cykelskuret, kan antallet af stolper med dertil hørende fundamenter reduceres og tilskæring i belægninger ligeså. På samme måde kan befæstelser neddimensioneres eller eksisterende muld analyseres og tilføres manglende humus og næringsstoffer hvorved en ellers planlagt udskiftning af eksisterende kan udelades.

Sparerøvelsen illustrerer at basiselementer som befæstelser og affaldsskure er nødvendige af hensyn til at få bebyggelsen til at fungere mht. færdsel til og fra bolig og afhentning af renovati-

on. Der findes en grænse for, hvor meget der her kan spares her. Det grønne prioriteres højt, spare potentialet er desuden her lavt. Der spares relativt meget på terræninventar. Figur 2 viser i hvor høj grad de enkelte elementer spares i forhold til det udbudte projekt.

Optimeringserfaringer i Egedalsvænge

Belægninger blev gennemgået for at se om de kunne enten smalnes, om arealer kunne sløjfes, om materialevalget kunne ændres og mønster eller tilskæringer gav anledning til ændringer, der kunne optimeres.

Foruden gangarealer blev der spurgt ind til behov for trapper, belægninger langs facader – og afledt heraf blev en del trapper fjernet ligesom nogle belægninger langs facader blev fjernet. (De var tegnet ud fra en formodning/misforståelse omkring, at drift skulle have adgang til at rengøre under altan). Der blev tegnet på forskellige alternative læggemønstre og tilskæringsprincipper for belægningsfliser.

Der blev hentet alternative priser på legeinventar og affaldsbeholdere, ligesom der blev tegnet og beregnet på ændrede materialer og opbygning af renovationsskure.

Projektet blev desuden gransket for 'fladernes geometri'. Om der i anlæg og driftsøjemed var arealer der skulle ændres (mindskes eller øges) for at de blev lettere dels at anlægge og dels at komme omkring når der skulle plejes og renholdes.

Plantevalg og planteprincipper blev også gennemgået. Valg af sorter på buske og stauder blev diskuteret i forhold til at sikre optimale vækstbe-

tingelser for sorter med afsæt i de konkrete jordforhold i afdelingen. For at optimere driften efterfølgende blev der ændret på planteprincippet som i oplæg var stauder i flader på 1m² til mindre felter, så den stærkeste staude kan dække et hul fra en anden staude, hvis den er gået ud. Når man har robuste planter i grupper, skal man være OBS på at de enkelte arter skal være nogenlunde lige gode til at sprede sig, for at ikke én art overtager hele bedet.

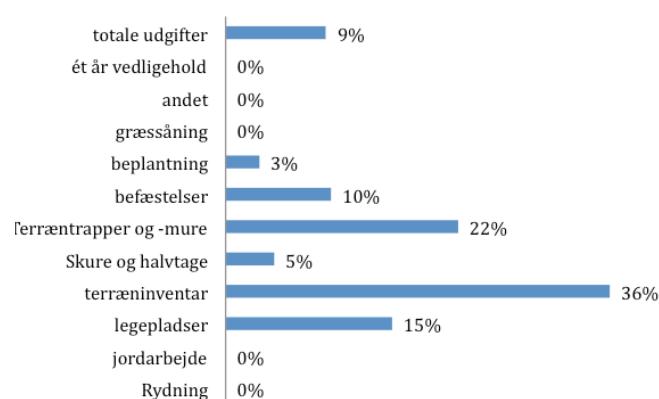
Robustheden bliver også truet, når døde planter ikke erstattes og den bare jord bliver lokkemad for ukrudt.

Prøvefeltet er anlagt dels ud fra rådgiverens oplæg – dels ud fra de erfaringer optimeringsmøderne havde givet. Prøvefeltet gav fremadrettet også anledning til at projektet blev revideret. F.eks. blev det klart, at skure som var rektangulære skulle drejes 90 grader for at udnytte pladsen bedre (ikke økonomisk – men driftsoptimering).

Skurene blev yderligere optimeret ved at vælge standardstolpemål som er økonomisk er billigere. Materiale-mæssigt blev skurene optimeret på materialeforbrug ved at vælge nogle andre dimensioner og afstande mellem stolper.

Optimeringsmuligheder vil oftest også betyde valg- og det kan være valg som drift, rådgiver og brugere kan være uenighed om. For eksempel foreslog gartneren at erstatte fliserne med asfalt. Her kunne hele 10 % besparelsen findes. Belægninger er en stor post i det samlede projekt på 34 % af udgifterne. Æstetisk vurderer rådgiver, at det er af stor betydning for oplevelsen i et gårdum, om der er asfalt eller fliser.

Fordeling af de 10 % besparelser på enkelte poster



Figur2: a'Den uundgåelige sparerunde' skærer primært i terræninventar og konstruktioner i terræn så som terrænmure og trapper.

Totaløkonomi er fornuftigt, men i praksis svært

Totaløkonomiske betragtninger blev også diskuteret. Især i forhold til at erstatte kvadratmeter i anlæg fra dyrere til billigere kvadratmeter. Herunder, hvornår sådanne substitutioner afledte dyrere drift. F.eks. at erstatte et buskareal med et græsareal.

I forbindelse med kvalitetsreformen i 1988 var man opmærksom på gabet mellem anlæg og drift, og lancerede "Totaløkonomi" som redskab til at omregne alle udgifter i et helt livsforløb til nutidskroner. Livsforløbet indeholdt anlægsgudgifter, punktvis driftsudgifter, løbende driftsudgifter og bortskaffelse.

Ved at bruge en realrente kan man med rentetabeller omregne beløb som man skal bruge i fremtiden til et beløb i dagens værdi. Totaløkonomien kobler anlæg og drift. Accepterer man modellens præmisser om realrente og skøn af fremtidens driftsudgifter kan man opnå mindst to ting.

Det første resultat er en samlet pris i nutidskroner. Sammenligner man to forskellige løsninger, som man har beregnet, kan man sige noget om den økonomisk mest fordelagtige løsning, når både anlæg og drift er taget i betragtning.

Det andet resultat er nok det vigtigste. Ud fra to samlede priser, kan man "regne baglæns". At regne baglæns betyder, en undersøgelse af hvad der påvirker den samlede pris. Er det store anlægsomkostninger, der præger den samlede pris? Er det store etableringsomkostninger? Er det en dyr løbende drift, eller giver punktvis indgreb afgørende påvirkninger af den samlede pris?

Når man kender mekanismerne, kan man tilrettelægge den rette strategi. Bygherre, rådgivere og driftspersonale kan tage del i forudsætninger og totaløkonomiske beregninger, som er grundlag for valg af strategi.

I bogen "Befæstelser" (Holgersen og Dam, 2002) findes en beregning af to befæstelser, der næsten koster det samme i samlet pris. Perlesten (444 kr./m²) og betonfliser (412 kr./m²). Perlesten er billige i anlæg og dyre i drift. Betonfliser koster lidt mere i anlæg og er billigere i drift. Priserne kan diskuteres og en ændring på få kroner i den løbende drift kan ændre udfaldet på, hvad der bliver billigst. Det interessante ved beregningen af den totale økonomi er derfor den viden man får,

når man analyserer forudsætningerne for driftsudgifterne - driftbeskrivelser der kommer fra en driftstandard, og som meget sjældent følges.

Figur 4 viser overvejelser om et busket på 100 m². Etableringspleje betyder meget, allerede ved at reducere etableringspleje fra 5 til 3 år. Anlægsomkostningerne påvirker ikke den samlede pris i nævneværdig grad. Derimod er udtynding måske en konsekvens af at reducere etableringsplejen, med mindre, at man sammensætter planterne, så de selv regulerer vækst og lysforhold i buskettet.

Man skal arbejde med den totaløkonomiske model og de input man giver modellen. Ofte er udbyttet i forhold til projektudvikling at man planlægger en anden strategi for projektet, vælger andre materialer eller at man må styre forventninger i forhold til de programmerede mål.

I det følgende gennemgås cases for Egedalsvænge.

Totaløkonomi og Frodighed i Egedalsvænge

Straks efter anlæg forventer man at opleve den frodighed som fremgår af projektets illustrationer og beskrivelser. Kan man opnå øget frodighed ved at plante tættere? Hvad betyder det for plejen efterfølgende? Hvilke planter lukker hurtigst med deres blade for lyset til jorden og ukrudt? I mange plantekataloger findes en anbefalet tæthed af planter pr. m². For stauder bliver der ofte anbefalet fra 6-12 stk./ m² og fladedækkende buske fra 3-5 planter/ m².

Indtrykket af frodighed kan beskrives som at bladene er veludviklede og planterne er grønne samt at nye skud øger plantens volumen og lukker for den bare jord. I det følgende ses der totaløkono-

Et busket på 100m² med 1 plante pr. m². Levetid 30 år. Realrente 5 %. Anlægspris pr. plante 39,- kr. etableringspleje 23,55 kr. jf. V&S byggedata. Nænsom etableringspleje 40,- kr. Pleje i funktionsfasen 5,- kr. pr. m². Reduceret pleje 2,5 kr. pr. m². Flis 30,- kr. pr. m². Udtynding 39 kr. pr. m². Opretning 75,- kr. pr. m².

	-almindelig anlæg -5 års etablering -udtynding år 10 og 20 -alm. pleje år 5-30	-almindelig anlæg -3 års etablering -udtynding år 10 og 20 -alm. pleje år 3-30	-anlæg med flis -udtynding år 10 og 20 -alm. pleje år 0-30	-reduceret anlæg -reduceret pleje år 0-30 -opretning år 15	-reduceret anlæg -10 års etablering -udtynding år 20 -alm. pleje år 10-30	-75 planter -alm. anlæg -3 års nænsom etablering -alm. pleje år 3-30
Anlæg	3900,-	3900,-	3900,- 3000,-	2500,-	2500,-	2925,-
udtynding/ opretning (punktvis)	år10 2394,- år20 1470,-	år10 2394,- år20 1470,-	år10 2394,- år20 1470,-	år15 3608,-	år20 1470,-	
pleje i etablerings- og funktions- fasen (løbende)	etablering 10196,- alm. pleje 5522,-	etablering 6413,- alm. pleje 6324,-	alm. pleje 7686,-	reduceret pleje 3843,-	etablering 18185,- alm. pleje 3825,-	nænsom etablering 10892,- alm. pleje 6324,-
100m ² busket i 1997-kroner	23482,-	20501,-	18450,-	9951,-	25980,-	20141,-
pr. m ²	235,-	205,-	185,-	100,-	260,-	201,-

Figur 4: Beregning af totaløkonomi for et busket ved forskellig etableringsmetoder, fra bogen "Befæstelser", Holgersen og Dam, 2002.

misk nærmere på forholdet mellem plantetæthed og mængden af pleje, ud fra præmissen om, at tættere planter lukker hurtigere, så der ikke skal luges så meget. En gængs præmis er også, at man siger det tager 3 år for bedet at blive tæt – etableringsperioden, hvor der skal luges ekstra er 3 år.

Stauden Løvefod bruges i Egedalsvænge i forhaven. Den anbefales plantet med 9 planter/ m². I et bed med 100 m² Løvefod, skal man ifølge:

Planteskolekataloget bruge 900 planter á (7 + 26 =) 33 kr. = 29.700 kr.

Tilbudslisten angiver 7 pr. m², altså 700 X 33 = 23.100 kr.

En sparsom tilplantning på 4 planter pr. m², altså 400 x 33 = 13.200 kr.

Ser vi på driften bruger man ifølge V&S / DAG 0,493 t pr. m² pr år. Altså 49 timer pr år for at pleje et bed på 100m². Omregnet til pris bliver det ifølge V&S / DAG for hele bedet på 100 m: 20.900 kr.

Hvis man i Egedalsvænge vælger at gå fra 7 -9 planter vil det føre til en ekstra anlægsudgift på 6.600 kr. (+28 %). Fordelt over den 3 årige etableringsperiode giver det en merinvestering på 2.200 kr. pr år som sammenlignet med pleje, skal give en reduktion på ca. 10 % i driftsomkostningerne for at kunne betale sig.

Tilsvarende kan man sige, at besparelse, der ender med 4 planter pr m² giver 9.900 kr. (-42 %) altså ikke skal betyde øgede plejeomkostninger på mere end 3.300kr. (16 %).

I plejetimer svarer procenterne til at bedet med 9 planter pr m² skal kunne plejes på 44 timer og en reduktion i planter til 4/m² skal kunne plejes på 57 timer.

I overslaget indgår øget frodighed og tab af frodighed ikke direkte, og der måske andre måder at give indtryk af frodighed, f.eks. rolige flader med meget frodige solitære planter, kanter eller rabatter hvor planterne vælder ud over.

En ond spiral med tab af frodighed resulterer i større risiko for efterplantning og eventuel om-lægning. Omvendt betyder den store plejeudgift, at det løbende skal overvejes om en håbløs driftssituation bare skal fortsætte, eller om det ikke bedst kan betale sig, at foretage en omlægning. Driftsomkostningerne skal bare stige 10% over ti år før, det bedre kan betale sig for at starte forfra.

I eksemplet er brugt 100 m², med i Egedalsvænge etableres der ifølge projektet ca. 720 m² med bunddække/stauder og det giver et samlede tidsforbrug til pleje på 355 timer pr. år (iflg. V&S / DAG).

Busketter eller klippede buske

Egedalsvænge får i det nye projekt 3300 m² busket. I en driftsfase efter 2. år taler DAG om 5 gange kultivering samt om beskæring af grene, der generer færdsel og fjernelse af grene. I alt pr. år tager det 0,091 t pr. m², altså 300 timer.

Klippede buske er man nødt til at klippe som hæk to gange om året, når man først er startet, og det giver iflg. V&S / DAG 0,052 timer pr. m² pr år, 152 timer, i alt 304 timer. Dertil kommer kultivering, der lægger minimum 100 timer oveni. Som minimum vil man altså komme til at bruge 100 timer mere på klippede buske.

Af serviceaftalen for Egedalsvænges fremgår det at der har været brugt 2 x 79 timer i maj og september til drift af de nuværende klippede buske. Reduceret kultivering af buskettet, når det vokser til kan måske få den årlige drift ned på 150 timer. Klipping af buske har samme driftsudgift i hele driftsperioden og prisen kan derfor ikke reduceres. Da mængden af buske i det kommende anlæg kræver 300 timer skal der findes 150 timer ved at andre plejeopgaver udgår eller effektiviseres.

Nuværende drift

Den almene sektor har som andre sektorer været tvunget ud i at spare eller effektivisere. Beboerne bliver ved med at være der og en afdelings økonomi løber rundt ved den husleje beboerne betaler, derfor er der i realiteten kun få steder spare, mens effektiviseringer har fundet sted i alle led. Besparelser er også gået ud over de grønne områder, hvor konsekvensen ikke er synlig med det samme, men på langt sigt har nedgradering på pleje store konsekvenser og resulterer i dyre opretninger og renoveringer.

Der er gennem de sidste år sket et øget fokus på at almene organisationer styres effektivt. Herunder tiltag som styringsdialog, forvaltningsrevision og analyser af drift og benchmarking på udgifter udført af LBF.

En stor del af de variable udgifter i en afdeling vedrører lønudgifter til ejendomsdrift. Ved gennemgang af boligforeningen 3B's drift tegner sig et billede af at drift af friarealer/udearealer udgør 20 -25% af ejendomsfunktionærernes tid. Det er derfor oplagt at se nærmere på om den daglige drift af udearealer er effektiv og om driften af friarealerne i højere grad skal veksle strategisk mel-

lem pleje, opretning og plejefremmende forandring så man kan bibeholde kvaliteter og udtryk som de er tænkt arkitektonisk på en nutidig måde.

3B har ved serviceaftaler fået registreret, hvad driftspersonalet bruger af tid på at "drifte" en afdeling. Serviceaftalen er ikke en tidsregistrering – men en efterrationalisering med opdeling af de disponible mandetimer på udspecificerede opgaver i driften f.eks. saltning, skrald, lugning, beboerservice m.v.

Vedligeholdelsesteamet består af fem mand med en fast ugeplan der består af håndtering af skrald i tre dage og to dage til det grønne. Det er fast tirsdag og torsdag. Arbejdet er tilrettelagt således at teamet går sammen med to der hakker ukrudt, en der klipper græs, en der trimmer kanter, en der brænder ukrudt og en der klipper af/opsamler grønt til bortkørsel mm.

Ifølge formanden er opgaven med at hakke og brænde ukrudt meget stor. Fordelen ved at gå rundt som team er at folkene er fleksible i forhold til at gå til og fra, når mindre ad hoc opgaver skal løses hos beboere. På turen rundt i boligområdet bringes alt op til 'standard', dvs. alt græs klippes, alt ukrudt hakkes osv. Formanden anslår at det tager ca. en måneds tid for holdet at nå igennem boligforeningen.

Ved at sammenholde afdelingens serviceaftale med f.eks. de to regnestykker med buske og stauder bliver det også mere klart, hvad der tidsmæssigt skal til for at passe og pleje de grønne områder.

Hvis der tidligere er brugt 2 x 79 timer på at pleje buske – men der fremadrettet skal bruges over 300 timer, kan man diskutere om det er realistisk OG muligt at finde disse timer.

Den blå mand laver grønt arbejde

Driftsorganisationen er karakteriseret ved at medarbejdere i udstrakt grad lærer op gennem 'mesterlære' når de starter. De indføres i praksis på deres nye arbejdsplads, og hvordan opgaverne løses tilfredsstillende. Pt. har ingen af de fem ansatte ejendomsfunktionærer fagligt uddannet indenfor den grønne branche og alt i alt er der meget lidt grøn faglighed blandt de ansatte. Det betyder, at der i udstrakt grad grundet manglende kvalificeret arbejdskraft sker en forkert pleje af friarealerne.

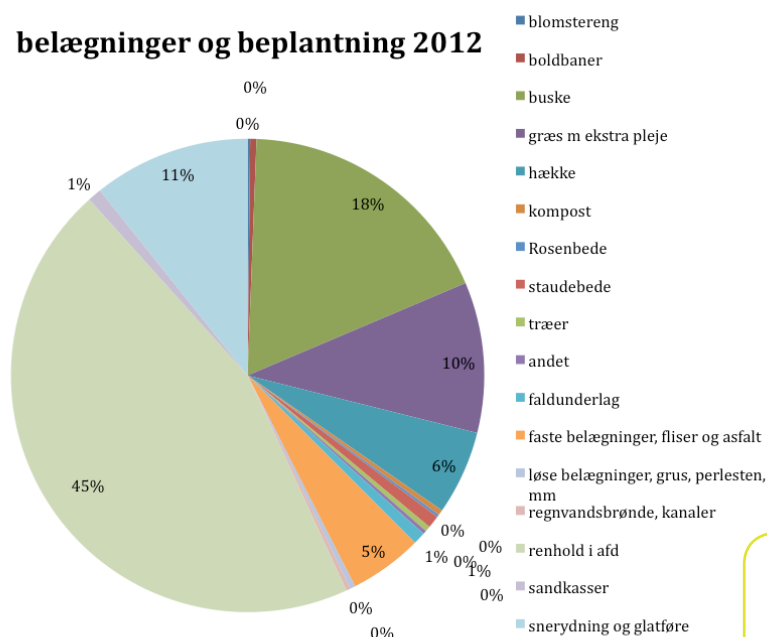
Optimering af drift i forbindelse med ny-anlæg

Når der laves nyt skal det nye kunne indgå direkte i driften, og plejen skal indeholdes i de timer som er til rådighed. Samtidigt er det muligt at ændre forhold som medfører stort tidsforbrug, som f.eks. klippede buske, store åbne jordarealer, forhindringer og besværlige hjørner på græsarealer.

Undervejs i den daglige drift støder man ind i opgaver, som bliver udført, men som nærmest kan betegnes som "sissifos-arbejde". F.eks. kan det være at man skuffer de grønne dele af en mælkebøtte – men ikke får roden med, eller at man kører med græsklipperen hen over huller i græsset med bar jord, hvor rotorbladene spreder jord og sten og sløver grejet.

Ofte kan man ændre folks indtryk og tilfredshed med det grønne for få midler. For mælkebøtten kræver det at man har luget da planten var så lille at man fik roden med. Den bare jord kræver, at det bliver en naturlig del af driften at så græs og plante stauder i huller. Opgaver som jordforbedring, gødskning, kompost og efterplantninger kan spare mange timer på årsbasis. Bunddækkende stauder kan i løbet af to måneder dække jorden under nogle buske eller på et hjørne, og dermed spare lugetid.

belægninger og beplantning 2012



Figur 6: Fordeling af arbejdsopgaverne indenfor det grønne jf. Serviceaftalen.

Benyt Tjeklisten

- Bilag 5 - Tjekliste: 15 typiske fejl ved renoveringer



Caseområdet

– samlet til 6 gode råd

1 råd: Inddrag beboerne

Beboerne skal bruge og passe på friarealerne efter renoveringen. Ejerskab og stolthed er første skridt til at passer bedre på investeringen.

2 råd: inddrag viden fra nuværende drift i fremtidigt anlæg

Inddrag viden fra nuværende drift ved projektering af anlæg.

En gennemgang af afdelingens arbejds-gange synliggør, hvilke præmisser driften arbejder under. Hvis det nye anlæg ændrer på de nuværende arbejds-gange kræver det opfølgning.

3 råd: Prioriteringsliste

Lav en prioriteringsliste og hold den aktiv gennem hele program-, projektering- og udførelsesfasen ved løbende at tage stilling til, hvad der er vigtigere end andet – både for beboere og drift.

Løbende dialog – også når der skal spares, så det bliver de rigtige elementer der spares

4 råd: Optimering er ikke en sparerunde

Optimering er ikke det samme som at spare. Fokus på optimering kan frigive midler til ønskede merinvesteringer.

Lav et reelt prøvefelt i 1:1 med repræsentativt udsnit af anlægsentreprisen. Det giver gode erfaringer og input fra drift til hvordan anlægget kan optimeres ligesom rådgivere og entreprenører også bliver klogere.

5 råd: Der skal følges op på friarealerne

Ved aflevering er friarealer ny anlagte og det fysiske resultat af et program og en vision. Eventuelt er der også lavet en plejeplan, som skal støtte driften i at opretholde

Følg op på om intentionen for friarealet opretholdes (f.eks. et tilsyn af landskabsarkitekt 1 – 2 gange årligt)

Driftsgennemgange 4 gange årligt forud for sæsonerne forår, sommer, efterår og vinter med faglige input til plejen, så den rette pleje kan ske på det rette tidspunkt kan støtte driften.

6 råd: Større faglighed

Fagligt personale knyttet til friarealer (f.eks. en gartner som kan være med til at optimere arbejds-gange)

Lokale kurser med fokus på pleje, plantekendskab (på stedet – gerne tilbagevendende)

Ansæt fagligt personale

Mesterlære af ejendomsfunktionærer bør være med udgangspunkt i faglig funderet 'best practice' og ikke 'som vi plejer'.



Litteratur

og andre henvisninger

På AlmenNets hjemmeside www.almennet.dk kan følgende dokumenter hentes:

- AlmenVejledning: "Bo trygt",
- AlmenVejledning: "LAR - kom godt igang"

Denne vejledning samt tilhørende værktøjer kan hentes på www.almennet.dk/projekter

App

Find denne vejledning og foreningens andre publikationer i AlmenNets app, som kan hentes på App Store. Med app'en har du altid AlmenNets publikationer ved hånden i et læsevenligt, digitalt bladformat, hvor du nemt kan skabe overblik over publikationerne og finde de rette værktøjer.

Find Inspiration

På almennet.dk/projekter finder du en stor projektportal med udviklings- og forsøgsprojekter fra den almene sektor.

På AlmenNets Inspirationskatalog.dk kan du søge inspiration blandt innovative, almene renoverings- og nybyggeriprojekter.

Bilag

Indholdsfortegnelse Side

Bilag 1 - Tjeklister til kapitel 2 og 4, Uderum for alle	60
Aldersgrupper	60
Udformning	60
Bilag 2 - Tjeklister til kapitel 3 og 5, Planterne gror jo, det koster at passe på dem	61
Valg af beplantning og inventar	61
Bilag 3 - Planlægningsredskab	62
Bilag 4 - Boligorganisations XX politisk program for udearealer	64
Målsætning	64
Rum til fællesskab og forskellighed	64
Uderummets udtryk	64
Forkus på vedligehold og miljø	65
Bilag 5 - Tjekliste: 15 typiske fejl ved renoveringer	66

Bilag 1 -Tjeklister til kapitel 2 og 4

Uderum for alle

Aldersgrupper

Er der tilbud til de helt små (0-4).. både stimulere deres motorik kravle, snurre og sanse forskellige overflader og materialer?

Er der tilbud til de mindre (5-10) Motorik og bevægelse – løbe, klatre, bygge, gemme. Naturens vidundere lege med vind, vand, planters indbyggede magi med f.eks. helikopterblade, kastanje-dyr, spiselighed?

Er der tilbud til de større (11-17) ? Boldbane, hænge ud, forfine motorikken (skate, løbehjul, danse, boldlege til piger)

Er der tilbud til de voksne?

Er det muligt at sidde og holde øje med de små?

Er der uformelle opholdsmuligheder tæt på forbi-passerende?

Er der steder man kan få sol eller steder man kan sidde i skygge?

Er siddepladser placeret i læ?

Hvad med gillpladser, motionsredskaber, blomsterhave eller stisystem der inviterer til en gå/joggetur?

Kan kørestolsbrugere og barnevogne komme rundt?

Udformning

Er det rart at komme hjem?

Er det en dejlig tur fra bil/cykel til bolig?

Er det let at finde boligen når man kommer første gang?

Er beboerne selv stolte af deres bebyggelse?

Har naboer lyst til at gå igennem bebyggelsen?

Er det trygt at være i uderummet?

Er belysningen passende (ikke for meget – ikke for lidt – lige tilpas) og sat de rigtige steder?

Er storskrald, driftens maskiner og andre praktiske funktioner indpasset i uderummene, så der er plads til dem, uden at de skæmmer og roder?

Er der nok cykel, bil og barnevognsparkering?

Er inventaret let at holde og robust?

Bilag 2 -Tjeklister til kapitel 3 og 5

Planterne gror jo det koster at passe dem

Valg af beplantning og inventar

Er der noget grønt at se på også om vinteren?

Er beplantningen så varieret, at man oplever alle årstiderne?

Er der blomster eller blomstrende buske/træer der dufter?

Har man husket at placere de store træer så de kan vokse frit?

Er beplantning og inventar udformet, så man ikke er bange for nogen gemmer sig i / bag det?

Skal der være spiselige planter?

Må der være giftige planter?

Vil man undgå beplantning der giver allergi/pollen?

Er plantebedene robuste så der ikke er behov for ekstra vanding? Hvis plantebede er sarte (meget lidt jordvolumen eller i plantekummer – bør der være vandingsslanger i bedene)

Er græsarealerne udformet så maskinen kan komme rundt (ingen smalle strimler eller skarpe hjørner maskinen ikke kan nå)?

Er planterne beskyttet mod vinterens sne og saltning?

Er der tid til at passe det planlagte anlæg – både planter, inventar og belægninger?

Har man overvejet at udvide plejen af plantningerne fra 1 til 2 eller 3 år?

Bilag 3

Planlægningsredskab

Formålet med Planlægningsredskabet er at sætte "tal" på, hvor tit man udfører en opgave, og hvor lang tid opgaven tager pr. gang.

På denne måde får man et årligt antal timer, som sættes op mod de timer, der er til rådighed blandt de ansatte. Erfaringerne viser, at opgaverne nogle gange summer op til langt mere end hvad der

er mandskab til. Som resultat må der således drøftes om den eksisterende prioritering af opgaver er rigtig.

[Find bilaget på almenet.dk/projekter](#)

Planlægningsredskab afdeling xx

Færdigheder	Prioritet	Høj 1 Mellem 2 Lav 3	Arbejdsdage												Arbejdsdage i året		Eksternt firma
			22 Jan.	21 Feb.	22 Marts	18 April	20 Maj	21 Juni	22 Juli	23 Aug.	20 Sept.	23 Okt.	22 Nov.	19 Dec.	Timer pr. gang	Timer i alt	
★	Høj	Affaldskurve	10	8	10	8	8	8	8	10	8	10	8	8	0:05	8:40	
		Beboerlokaler	1		1		1		1		1	1	1	1	0:10	1:20	
★	Mellem	Beboerservice i boligen	5	4	5	4	4	4	4	5	4	5	4	4	4:00	208:00	
		Beboerservice ved særligt behov	3	2	3	2	2	2	2	3	2	3	2	2	0:50	23:20	
★	Lav	Belysning	20	16	20	2	2	2	2	3	2	20	16	16	0:22	44:22	
		Blomsterkummer				1	1	2	2	2	1				0:30	4:30	
★		Boldbaner	1		1	2	2	2	2	2	1	1	1		0:20	5:00	
		Borde og bænke				8	1	1	1	1	1	5			1:00	18:00	
★		Bunddækkende buske			3	3	4	4	4	5	4	2			2:00	58:00	
		Buske			2	2	2	2	2	2	2	2			2:00	32:00	
★		Cykler		2											16:00	32:00	
		Døre og vinduer	1												10:00	10:00	
★		Dørtelefoner	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1:00	20:00	
		Ekstraordinær service	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x
★		Flagstænger			1										8:00	8:00	
		Frugttræer og buske								2	2	2			2:30	15:00	
★		Graffiti	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0:05	1:00	x
		Græs med ekstra pleje				5	4	4	4	5	3	2			8:45	236:15	
★		Hegn og plankeværk					1		1						1:00	2:00	
		Hække					1	10	1	1	9				4:00	88:00	
★		Ikke planlagte arbejder – Ad hoc	22	21	22	18	20	21	22	23	20	23	22	19	0:20	84:20	
		Juletræer m.m.	1										1		1:00	2:00	
★		Klatreplanter	7												0:30	3:30	
		Kontakt til beboer	22	21	22	18	20	21	22	23	20	23	22	19	0:32	134:56	
★		Kontakt til leverandører	22	21	22	18	20	21	22	23	20	23	22	19	0:18	75:54	
		Kontor	22	21	22	18	20	21	21	23	20	23	22	19	0:17	71:24	
★		Kældernedgange	1		1	7		1		1		1	1		1:40	21:40	
		Kældre, fælles kælderrum og lofter	10	4	5	10	4	4	4	5	10	5	10	4	0:45	56:15	
★		Lyskasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0:30	6:00	
		Løv										21	22		3:30	150:30	
★		Medarbejder tilsyn m.m.	22	21	22	18	20	21	22	23	20	23	22	19	0:13	54:48	
		Møder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4:00	96:00	
★		Opgange	5	4	5	4	4	4	4	5	4	5	4	4	1:00	52:00	



politisk program udearealer

Målsætning

Boligforeningen xx skal være for alle, og æstetikken i uderummet skal derfor kunne accepteres af de fleste.

Udgangspunktet for programmet er, at stille krav til den principielle udformning af uderum ved både nyanlæg og renoveringer.

Målet er først og fremmest at skabe rammerne for det gode hverdagsliv i alle dets aspekter. Programmet skal dermed tilgodese beboernes ønsker til at leve og bo forskelligt og samtidig give besøgende en god oplevelse.

Men uderummene skal også - tilpasses stedets særlige karakter og placering. Særligt ved nyanlæg er det vigtigt med et tidligt samspil med byggeriet og dets placering for at få det bedste ud af arealet.

Rum til fællesskab og forskellighed

Uderummene skal fremme social aktivitet og fællesskab og være den helhed, der sammen med beplantningen indrammer "stedets liv". Kombinationen af bygninger, bebyggelsesplan, beplantning, belægning og farver skal skabe den ro og orden, der giver rum til forskellighed.

Uderummene skal sikre, at beboerne i hverdagen møder hinanden og på den måde får mulighed for kontakt og for at tage hånd om hinanden.

Uderum er eksempelvis arealerne omkring en karrébebyggelse, rækkehuse eller byhuse, hvor grænsefladen mellem ude og inde, privat og fælles er meget forskellig – både i størrelse men også i muligheder og behov for fællesarealer.

Rækkehuse og parcelhuse har egen have, men ved både disse boligtyper og uderum ved lejligheder skal der lægges op til brug af nære friarealer til aktiviteter. Det kan ske ved at skabe oplevelser og samspil mellem bygninger og det grønne samt ved at skabe læ, lys og luft.

Uderummets udtryk

Uderummets skulpturelle effekt skal være afdæmpet, og indtrykket skal være venligt, rart og indbydende. Bebyggelsens kvalitet skal ligge i et samspil mellem uderum og bygninger. Udtrykket og stilen i uderummene skal forholde sig til facadens dimensioner.

Især grænsefladen mellem det private liv i boligerne og det fælles uderum er et vigtigt fokuspunkt. Zonen omkring facader og indgange er udsat for stor færdsel og skal bearbejdes med respekt for beboere og bygning.

Fælles udearealer skal udformes, så de spiller sammen med bygningerne, både funktionelt og æstetisk. Beplantninger skal gennemtænkes, så de kan udvikle sig over tid og tilpasses ændrede krav. Uderummene udformes med variation i plantevalg og funktioner.

Træer, buske og blomster bruges til at sikre, at årstidernes skiften kan opleves, både når man færdes i uderummene, men også opleves inde fra boligerne. Alle beboere skal kunne se et træ fra deres bolig.

Beplantning, belægninger og inventar bruges til at skabe rum og for de funktioner der skal være i

uderummene herunder leg, ophold, affaldshåndtering, parkering, mødesteder mv.

Udformningen af uderummene suppleres så vidt muligt med dynamiske elementer, som beboerne efter behov kan variere. Enten som fælles funktioner (f.eks. areal til midlertidig leg) eller individuelle funktioner (f.eks. nyttehaver eller plantekasser) Det bidrager både til at skabe variation og oplevelser.

Alle boliger skal have private uderum som fx altaner, franske altaner, terrasser eller småhaver.

Fokus på vedligehold og miljø

Uderummene skal danne de robuste rammer, der kan holde til mange forskellige former for brug i hverdagen.

Uderummene skal være nemme at vedligeholde. De skal baseres på gode danske anlægstraditioner, være bæredygtige i drift og give mulighed for ombygning.

Træer beskæres og fældes som udgangspunkt ikke med mindre de er syge. Hvis et træ er til gene for færdsel eller bygninger kan nedre grene evt. fjernes. Hvis træet fældes erstattes det af nyt træ som enten er en anden art eller det placeres mere hensigtsmæssigt.

Bæredygtighed tænkes ind ved valg af elementer og materialer. Regnvand skal såfremt det er muligt kunne nedsive lokalt på bebyggelsens arealer i stedet for at ledes til kloakken. Det kan

eventuelt opsamles og anvendes til vanding af træer og buske, eller bruges til toiletskyl eller vand i vaskeriet. Der saltet ikke på uderummene. På primære stier, der skal sikre adgang til boligen gruses der.

Programmet suppleres i hvert enkelt projekt med specifikation af krav til indretning og brugerbehov.

Bilag 5 -Tjekliste

15 typiske fejl ved renoveringer

1. Plejen af uderummene sker forkert fra aflevering, da man ikke har den faglige ekspertise – så anlægget forfalder allerede fra aflevering
2. Der er ikke den fornødne tid til at passe det nyanlagte – som kræver ekstra tid i etableringsperioden på 2 – 3 år.
3. Der er ikke nok cykel- og barnevognsparke-ring.
4. Der er ikke særlige zoner tæt på opgangen, som er et uformelt mødested, hvor man lige kan sidde 5 min og nyde solen i læ.
5. Hvis der er altaner er det utopisk at tro, at uderummene kan summe af liv fra voksne beboere som skulle kommer ud og bruger uderummene meget mere end før renoveringen.
6. Der er ikke råd til en fuld renovering, så man prioriterer nye legepladser. Ankomstarealerne som er det første man ser, er stadig nedslidte og uindbydende.
7. For store arealer belægges af hensyn til især driften. Det er belægningerne der koster, både for at gavne vores klimatilpasning og af hensyn til renoveringsbudgettet bør belægningsarealer begrænses til et minimum.
8. Belægninger etableres ud fra et idealbillede om køreradier og hensigtsmæssig kørsel – det ender ofte med kørespor i hjørnerne af belægninger.
9. Der etableres plantninger som ikke beskyttes mod saltning.
10. Det er svært at etablere steder til de unge (12 – 17 årige) – de bliver ofte overset i renoveringer
11. Af fare for at træer skal være til gene sættes der ingen store træer. Det er meget vigtigt, at der er store træer i etagebyggeri for at formidle overgang mellem bygning og friareal.
12. Der sættes træer på steder hvor de om 10 – 20 år, når de har vokset sig store, generer unødigt.
13. Der indbygges inventar, som ikke kan tåle den hårde brug på stedet eller som kræver service der ikke sker.
14. Belysningen er enten for meget eller for lidt.
15. For at spare på anlægsbudgettet renoveres med for små planter, der trædes i stykker.

Der er en stor signalværdi i, at boligafdelingen har flotte ankomstarealer. Sat på spidsen signalerer frodighed et overskud, hvorimod ensformige græsplæner, ukrudt og skrald signalerer lavstatus og manglende penge. Attraktive fysiske rammer er således en af grundpillerne, når man skal fortælle 'den gode historie' om sit boligområde. Med andre ord betaler alsidige og stimulerende udearealer sig - det giver gladere beboere og boliger, der er lettere at leje ud. Desværre bliver friarealerne alt for ofte stedmoderligt behandlet! Denne AlmenNet publikation sætter boligafdelingernes udearealer på dagsorden, og den giver både beboerne og de ansatte konkrete tips og vejledning til at prioritere uderummene gennem faglig viden, planlægning og konkrete initiativer.