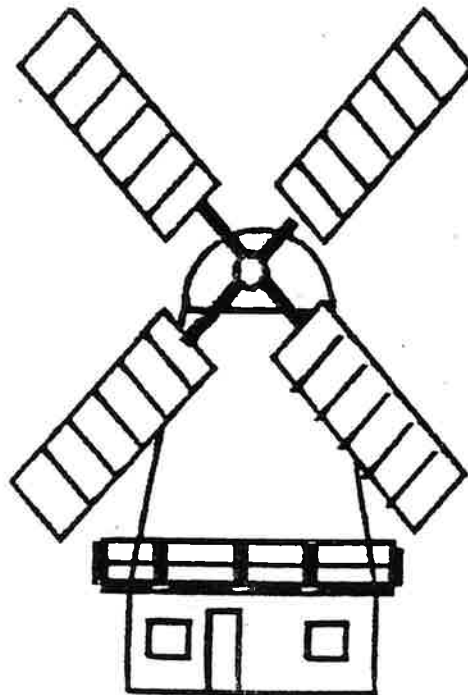


Røde Vejmølle Park

Strategiplan for udearealerne, med tilknyttet plejeplan



Udarbejdet af Agenda Center Albertslund,
v/ landskabsarkitekt MDL Poul Erik Pedersen

for

Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park
Præste-, Humle- og Degnehusene
2620 Albertslund

Albertslund, August 2001

Strategiplan for Røde Vejmølle Parks fælles udearealer, med tilknyttet plejeplan.

Udarbejdet af Agenda Center Albertslund,
v/ landskabsarkitekt MDL Poul Erik Pedersen

for

Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park
Præste-, Humle- og Degnehusene
2620 Albertslund

Denne rapport er udarbejdet efter ønske fra bestyrelsen i Røde Vejmølle Park (RVP), som en landskabsarkitektfaglig gennemgang af bebyggelsens fælles udearealer.

Rapporten skal tjene flere forskellige formål:

For det første er den tænkt som en strategiplan for håndteringen af bebyggelsens fællesarealer i fremtiden. Hertil er knyttet en overordnet tilstandsvurdering og plejeplan.

For det andet er rapporten udarbejdet som en faglig vurdering til brug for de forestående forhandlinger omkring udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

Strategiplanen fokuserer på de overordnede forhold, ligesom plejeplanen er fordelt på bebyggelsens overordnede arealtyper, uden at gå i detaljer med de enkelte arealers individuelle særpræg. Det er tanken, at rapporten senere skal kunne udvides med en grundigere gennemgang, areal for areal, hvis dette ønskes.

Indholdsfortegnelse

<u>Afsnit:</u>	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
RVP's overordnede struktur – kort beskrevet	2
Overordnet tilstandsvurdering	3
Udearealerne fordelt på arealtyper	3
Væsentlige kvaliteter	3
Centrale problemstillinger	4
Forslag til strategiplan	6
Forslag til plejeplan	15
Særlige noter	17
<u>Bilag:</u>	
Planteoversigt	21
Litteraturliste	25
Uddrag af den gældende lokalplan, vedr. udearealer	27
Oversigtskort	29

RVP's overordnede struktur – kort beskrevet

Røde Vejmølle Parken er en to-etages rækkehusbebyggelse beliggende i Albertslund Kommune, nord for Albertslund Centrum. Bebyggelsen breder sig over et areal på knap 20 ha indenfor de fire veje Roholmsvej, Trippendalsvej, Herstedøstervej og Stensmosevej. Bebyggelsen består af ca. 300 husstande opført som montagebyggeri i beton, i årene omkring 1970. Der er tale om en privat grundejerforening.

De fleste af husrækkerne er orienteret nord-syd, således at vinduerne vender mod øst og vest. Bebyggelsens struktur er meget stringent med regulære, firkantede rum og lange, lige linier der krydser hinanden under rette vinkler. Til alle husstande hører en lille forhav på ca. 60 m² inkl. udhus og en baghave af varierende størrelse fra ca. 150 til ca. 350 m².

Fra de fire omgivende veje findes vejadgang til ti asfalterede parkeringspladser. Al videre transport herfra foregår ad flisestier for cykler og fodgængere.

Indenfor RVP's areal findes to kommunale børneinstitutioner – en børnehave og en vuggestue – samt et mindre antal beskyttede boliger for ældre og psykisk syge. Ved siden af børnehaven er anlagt en fælles, offentlig naturlegeplads - "Lunden" - på et større, grønt område omgivet af beplantede volde. Bebyggelsen grænser op til Roholmparken i det nordvestlige hjørne, og Vestskoven ligger blot en kilometer væk. Der er flere offentlige gang- og cykelstier i området, heriblandt Tværstien som løber tværs gennem bebyggelsen i øst-vest gående retning. I områdets sydvestlige hjørne er etableret et større vandhul, som er en del af det kommunale regnvandssystem.



RVP grænser op til flere offentlige, grønne anlæg. Herunder et naturligt formet regnvandsbassin.

Overordnet tilstandsvurdering

Overordnet fremtræder grundejerforeningens fællesarealer velplejede og i god stand. Dette afspejler, at RVP gennem mange år har betalt en professionel anlægsgartner for vedligeholdelsen. Ikke kun den rutinemæssige pleje som græsslåning, men også løbende beskæringsarbejder, træfældninger og nyplantninger.

Der er på trods heraf en række forhold, som kræver en snarlig afklaring for ikke at udvikle sig til større problemer, med deraf følgende behov for radikale indgreb og tab af herlighedsværdier. Det gælder især bebyggelsens busketter og randplantninger, samt nogle af de oprindeligt plantede træer som har vokset sig meget store i forhold til bebyggelsens størrelsesforhold og træernes skygge.

Udearealerne fordelt på arealtyper

RVP's fælles udearealer kan opdeles på følgende areal- og bevoksningstyper:

Græsplæner	Randplantningerne
Højt / uklippet græs (kun ved Lunden)	Tværstiens beplantningsbælte
Græsrabatter langs stier, m.m.	Privathaver
Mindre, isolerede buskplantninger	Legepladser
Større, sammenhængende busketter	Lunden (den store fælles legeplads)
Fritvoksende hæk eller buskbælter	Arealet omkring Fællesantennen
Klippede hække og tømrede hegn	"Den Japanske Stenhavn"
"Meter" – zonen udenfor de private hegn	
Fritstående træer	
Vejtræer	
P-pladser (asfalterede)	
Tilkørselsveje (asfalterede)	
Flisestier	
Flisepladser	

Væsentlige kvaliteter

RVP's udearealer indeholder en lang række fine kvaliteter, som man bør være opmærksom på at bevare i forbindelse med den fortsatte pleje og en eventuel fremtidig renoveringsindsats. Mange af de nævnte kvaliteter kan samtidig repræsentere et problem, set i andre sammenhænge. Nedenstående liste skal derfor læses i sammenhæng med det følgende afsnit "Centrale problemstillinger".

Den bogstaverede rækkefølge er ikke udtryk for en prioritering, men anvendes som redskab for henvisninger senere i rapporten.

- A. Udearealerne har et overordnet udtryk af variation og frodigt havepræg indenfor rammerne af et ensartet helhedsudtryk, baseret på kraftige randplantninger, klippede hække og åbne græsplæner. Helhedsudtrykkets harmoni beror blandt andet på, at der opretholdes en god balance mellem variationen i privathaverne og den mere ensformige udformning af fællesarealerne.
- B. De ensartede og dermed identitetsskabende træplantninger. Det drejer sig især om plantningerne af Rødtjørn og Japanske Kirsebær.

- C. Bebyggelsesplanens meget åbne struktur, hvor stort set alle haveparceller grænser op til grønne fællesarealer. Dette er både en oplevelsesmæssig kvalitet for beboere og for "gennemrejsende".
- D. De mange rolige, men også frodige, fælles haverum, som med enkle virkemidler giver øjnene mulighed for at hvile på grønne vækster, på vej til og fra boligen. Ofte blot et hækomkranset areal med klippet græs og ingen eller kun få andre elementer.
- E. Bebyggelsens "mosaikstruktur" med mange overgangszoner og nicher, som giver mulighed for stor detaljerighed og beboertiltag til fælles glæde.
- F. De tætte busketters frodige og massive karakter, der både fungerer som en æstetisk kontrast til bebyggelsens åbne partier, og som beskyttet levested for småfugle og andet dyreliv. Dette gælder ikke mindst for randplantningerne.
- G. Trafikdifferentieringen og den deraf følgende trafikikkerhed, samt den stilhed og de æstetiske kvaliteter som følger af bilernes fravær i boligernes nærområde.
- H. De – i forhold til mange andre p-pladser – usædvanligt frodige plantninger på p-pladserne, som er i stand til at mildne asfaltens golde udtryk, og fungere som skyggende overstandere.
- I. Tværstiens beplantningsbælte, som dels udgør et let genkendeligt pejlemærke i forhold til bebyggelsens samlede struktur, og dels indeholder mange æstetiske kvaliteter i form af smukke, frodige planter og stor detaljerighed.
- J. Lunden med dens store areal, robuste beplantning og righoldige aktivitetsmuligheder i forbindelse med fællesarrangementer og børneleg.
- K. De mange mindre anlæg og opholdspladser på fællesarealerne. Herunder smålegepladserne, hvoraf flere er helt nyindrettede.

Centrale problemstillinger

Nummereringen er ikke udtryk for en prioritering, men anvendes som redskab for henvisninger senere i rapporten.

Det skal understreges at grundejerforeningen allerede er opmærksom på mange af de nævnte forhold, og at de nævnte problemer naturligvis skal sættes i forhold til behovsforskelle, tid og økonomiske ressourcer. Nedenstående liste skal således først og fremmest tjene til at skabe et samlet overblik, som situationen er lige nu.

1. Bebyggelsens noget fastlåste udtryk i kraft af den meget stringente, lineære og retvinklede bebyggelsesstruktur. Det er selvfølgelig vanskeligt – for ikke at sige umuligt – at ændre dette forhold på nuværende tidspunkt, men der kan gøres meget for at mildne stringensen ved hjælp af beplantning og bløde linier i indretningen af de forskellige haverum.
2. De systematiske, ensartede træplantninger af især Rødtjørn og Japanske Kirsebær. De mange Rødtjørn angribes af sygdom (Tjørnerust), og flere af de Japanske Kirsebær giver problemer i forhold til skygge og størrelsesforhold. Japanske Kirsebær er desuden ret sarte og bliver i stigende grad modtagelige for sygdom med alderen.
3. De mange åbne arealer som ligger ubenyttede og "tomme" hen. Det gælder først og fremmest de mange firkantede haverum, som blot består af en græsplæne med hegn eller hække omkring. Selvom mange

beboere sætter pris på denne enkelhed, kan der med få midler tilføres yderligere herlighedsværdier og aktivitetsmuligheder, uden at man mister områdernes afdæmpede udtryk.

Der er således mange steder, hvor man med fordel kan plante blomster og buske eller opsætte bænke og borde i kombination med en lægivende beplantning, til glæde for især mange af bebyggelsens ældre beboere.

4. Der savnes en hegnspolitik, som på en gang er fleksibel nok til at rumme beboernes individuelle ønsker, og stram nok til at bevare bebyggelsens samlede helhedspræg.
5. Der savnes en politik omkring private beboeres tiltag i zonen umiddelbart foran privathavernes hegn ("meteren").
6. De tætte busketters lukkede karakter giver problemer i forhold til skygge og fugt, og forårsager en svag og ranglet grenstruktur. Dette gælder ikke mindst i forhold til randplantningerne.
7. Der ses en del eksempler på "selvtægt" blandt beboerne i forhold til beskæring af beplantningen på de fælles udearealer. Dette kan skyldes såvel uheldige placeringer, som plantevalg, plejeniveau, eller ren og skær mangel på respekt for de fælles spilleregler. Det er under alle omstændigheder meget belastende for beplantningernes æstetiske og sundhedsmæssige tilstand.
8. Der forekommer jævnlige bilkørsel på græsplæner og andre arealer, som ikke er indrettet hertil. Dette skal ses i sammenhæng med de vanskelige transportforhold i bebyggelsen, som følger af, at der kun er cykel- og fordgængerstier mellem p-pladserne og de enkelte boliger.
9. P-pladsernes plantninger har en unødvendigt grov karakter, hvor især underplantningen med Ildtorn giver risiko for lakskader og smertefulde stik. P-pladserne store asfalterede arealer udgør desuden en slags "omvendte oaser", som giver et unødvendigt goldt afbræk i bebyggelsens øvrige frodighed.
10. Tværstiens beplantningsbælte trænger til en supplerende renovering i forlængelse af de allerede udførte udtyndinger. Det gælder både i forhold til yderligere udtynding, ukrudtskontrol og supplerende plantninger.
11. Lunden indeholder store, uudnyttede potentialer i forhold til arealets størrelse og indretning. De forskellige installationer og aktiviteter kunne med fordel integreres yderligere. "Borgen" kunne med fordel males og forskønnes med beplantning (klatreplanter, pilebuske, blomsterbuske, etc.). Endelig trænger de allerede etablerede faldunderlag til et eftersyn med efterfyldning af faldgrus og evt. en udvidelse af arealerne.
12. Mange af de mindre anlæg på fællesarealerne er i forholdsvis dårlige stand. Mange af de små legepladser indeholder sveller, og de trænger generelt til en renovering i forhold til aktivitetsmuligheder, sikkerhed og vedligeholdelsestilstand.
13. Skrantende vejtræer. De træer på stam- og stikvejene, som er omgivet af belægning på alle sider, lider af de samme skavanker som de fleste andre vej- og gadetræer: Plantehullerne er for små og jorden er komprimeret, hvorved træerne får små, blege og misdannede blade, svag tilvækst og forkrøblet grenopbygning.
14. Golde gavle. En del af bebyggelsens gavle har et unødvendigt goldt og dominerende udtryk i forhold til bebyggelsens øvrige fremtoning, og de kunne med fordel forskønnes eller camoufleres med beplantning eller beklædninger med en mere tiltalende overfladekarakter.
15. Store træer i privathaverne. Der ses en del store træer i de private haver, hvilket kan afstedkomme gener for naboerne i form af skygge, m.m. Samtidig medgår de store træer dog til at give bebyggelsen variation

- og karakter, og danne grundlag for et righoldigt fugle- og dyreliv. Der er således behov for at formulere en politik omkring træerne, som er fleksibel nok til at give mulighed for at tage hensyn begge veje.
16. Der ses en række enkeltstående tilfælde af problematiske plantevalg. F.eks. er en af de nyetablerede legepladser omkranset af Buskparadisæble plantet tæt på en lav vold. Denne beplantning bliver for høj og bred til stedet, og egner sig dårligt til hækkлипning.
 17. "Den Japanske Stenhave". Haven, som ligger ud til en af p-pladserne, blev anlagt på initiativ fra en privat beboer, der indtil fornylig også stod for pasningen. Der er tale om et pasningskrævende anlæg, som nu er ved at gro til i ukrudt.
 18. Bebyggelsens høje parklamper. Lamperne må ud fra en æstetisk betragtning vurderes at være unødvendigt store og grove i forhold til omgivelserne.
 19. Manglen på fælles, samlende aktiviteter udover den funktion Lunden har i dag.
 20. Miljøbelastende pleje. Fællesarealernes noget fastlåste og friserede præg giver anledning til en unødvendigt miljøbelastende pleje. Slåningen og klipningen af de mange hække og græsplæner medfører et stort forbrug af fossilt brændstof, med deraf følgende CO₂-udslip samt udledning af giftige / miljøfremmede stoffer til omgivelserne. Brugen af kunstgødning giver desuden anledning til forureningsproblemer hvor gødningen produceres, og har på langt sigt en negativ indflydelse på jordbundens mikroliv og saltbalance, på anvendelsesstedet.
 21. Recirkulering af næringsstoffer og materialer indenfor bebyggelsen. Der savnes arealer hvor mindre mængder gren- og haveaffald kan efterlades og henfalde som del af et naturligt "skovbundsmiljø". Det vil være til gavn for jordbundens struktur og næringsindhold, samtidig med at skabe fødemuligheder og levesteder for småfugle og andre dyr. I forbindelse med bortkørsel af have- og grenaffald, bør der tages kompost retur til udbringning som kompensation for de bortskaffede næringsstoffer.
 22. Biologisk dynamik. Bebyggelsens forholdsvis store bestand af småfugle og andre dyr skyldes først og fremmest privathavernes varierede beplantning i kombination med de mange uforstyrrede skjulesteder i busketter og randplantninger. Set i denne sammenhæng udgør de "rolige" haverum nærmere "grønne ørkener". Den biologiske mangfoldighed bør styrkes yderligere ved at plante hjemmehørende planter og skabe større variation på udearealerne generelt.

Forslag til Strategiplan

De bogstaver og tal, som optræder i parentes efter overskrifterne, er henvisninger til de foregående afsnit "Væsentlige kvaliteter" og "Centrale problemstillinger".

Overordnet struktur og tilstand (ABCDEG-1.2.3.8)

Den overordnede struktur og tilstand af bebyggelsens fælles udearealer bør bevares, som den er nu, da den ses at fungere tilfredsstillende.

Det velplejede og velordnede, men samtidig meget frodige præg, søges bevaret. Dels fordi det som nævnt fungerer fint, og dels fordi det må formodes at passe godt til beboerønskerne i en grundejerforening som RVP.

Dog kan flere af de tomme græsrum gerne udnyttes til forskellige supplerende beplantninger og installationer, aktivitetsmuligheder, i samme størrelsesorden som de allerede etablerede, nye legepladser.



De Japanske Kirsebær er blevet meget store og giver en kraftig skygge.

Tætte plantninger (AF-6,10)

De tætte buskplantninger og randplantningerne bør udtyndes, og det bør ske indenfor de næste 3-5 år, så fremtidige indgreb ikke skaber unødvendigt store huller, og forringer plantningernes funktion flere år efter indgrebet.

Japanske Kirsebær (B-2)

De oprindelige Japanske Kirsebær bør udtyndes, hvor de er blevet for store og skyggegivende, samt i tilfælde af kraftige sygdomsangreb. I forbindelse med fældninger grundet skygge bør indgrebet dog afvejes mod en overordnet målsætning om at bevare rækkerne af Japanske Kirsebær som et markant, identitetsskabende element i RVP's bebyggelsesstruktur.

På de steder, hvor rækkerne af Japanske Kirsebær ikke kan opretholdes som et homogent, visuelt element, bør der genplantes med træarter af mindre kraftigtvoksende og mere letløvet karakter. Forslag til plantevalg kan være Paradisæble, Røn, Kirsebærkornel, Benved, Hyld, Magnolie, m.fl. Anvendelsen af frugttræer bør naturligvis afstemmes med grundejernes holdning til nedfaldsfrugt i haverne, men i øvrigt er frugttræer på fællesarealerne ofte til stor glæde.

Det bør overvejes, om man helt skal undlade at genplante med træer tæt på privathavernes hegn, og i stedet plante lave buske på disse strækninger. I stedet for stringente træerækker kan der arbejdes med enkeltstående træer placeret i et "buskbælte". En udformning som vil være væsentligt anderledes end den nuværende, men ikke nødvendigvis mindre smuk. Det anbefales, at grundejerforeningen tager dette spørgsmål op til diskussion.

Når det ikke foreslås at genplante med Japanske Kirsebær, skyldes det flere forhold: Dels at disse træer er sårbare overfor sygdomsangreb. Dels at de ikke er hjemmehørende og kun i ringe grad giver leveduligheder

for insekter og andre dyr. Dels at de – som det ses – kan give problemer med størrelsesforhold og skygge. Samt endelig at der kan opstå vækstproblemer grundet mulighed for jordtræthed.

Rødtjørn (B-2)

Bebyggelsens Rødtjørn bør søges bevaret, men det vil være en fordel at afsætte midler til, at gartnerne løbende kan bortskære angrebne partier. I de tilfælde, hvor det er nødvendigt at fælde Rødtjørn, kan der genplantes med f.eks. Paradisæble, Buskparadisæble, Sommerfuglebusk, Aksbærmispel, Røn, Æble, Pære, Engriflet Tjørn, Kirsebærkornel, Benved, Hyld, Mirabel, Syren, Magnolie eller Taks. Under alle omstændigheder kan det anbefales, at afsætte midler til en generel kronebeskæring af de eksisterende Rødtjørn, med henblik på at give de resterende kronegrene mere lys og luft.

Balance mellem "tomme" og "fyldte" haverum (CDEF-1,3)

På nuværende tidspunkt er der rigelig plads på fællesarealerne til nye elementer af samme størrelsesorden som de små legepladser. Men man bør allerede nu være opmærksom på at sikre en balance mellem fællesarealernes enkle udtryk, og de forskellige beplantninger eller installationer, således at bebyggelsens klare, samlede helhedspræg ikke brydes.



Mange af bebyggelsens græsrum ligger tomme og ubenyttede hen.

Hegnspolitik (E-4)

Ifølge den gældende lokalplan skal privathaverne til havesiden afgrænses med levende hegn (hække), undtagen i naboskel og i forlængelse af rækkehusgavle mod sti. Alligevel ses det mange steder, at haverne i stedet afgrænses af hegn udført i tømmer af forskellige udførelser og kvalitet. Hverken kommunen – som i realiteten er den sanktionshavende myndighed – eller grundejerforeningen har dog håndhævet lokalplanens bestemmelser med fuld konsekvens. Og det er vel også spørgsmålet, om det er hensigtsmæssigt ikke at give et vist spillerum for individuelle løsninger.

Ikke desto mindre er det nødvendigt at finde en balance, hvor bebyggelsens samlede helhedsindtryk ikke opløses i vidt forskellige hegnsløsninger, hvoraf nogle måske i sig selv er uacceptable grundet dårlige materialer, dårligt håndværk, eller former og farver der passer dårligt til omgivelserne.

Som udgangspunkt bør den eksisterende lokalplans bestemmelser fortsat være gældende. Lokalplanen henviser bl.a. til hegnsloven. Ifølge denne lov må hegn mellem naboer ikke være højere end 1,80 m, med mindre naboerne aftaler noget andet indbyrdes. I lokalplanen er denne bestemmelse udvidet til at gælde uanset eventuelle naboaftaler, hvilket synes fornuftigt i en rækkehusbebyggelse med kun ca. 10 m mellem hækkene. Denne regel kan dog eventuelt blødes op ved at tillade naboaftaler om en hegnshøjde indtil f.eks. 2,25 m.

Til gengæld bør hegn ud mod fællesarealer aldrig overstige 1,80 m, "hækportaler" og tilsvarende dog undtaget efter individuel aftale med bestyrelsen. Hvis hække mellem privathaver er højere end de 1,80 m, bør der etableres en skrå overgang på maksimalt 45° mellem de to højder.

Af hensyn til fællesarealernes samlede karakter, bør det fortsat kræves, at baghaverne altid afgrænses med en levende hæk, undtagen i naboskel og i forlængelse af rækkehusgavle mod sti. Hvis en beboer ønsker haven afgrænset med et tømret hegn, bør der stadig være etableret hæk mod fællesarealer på hegnets yderside, så udscendet udefra bliver ensartet. Det bør desuden overvejes, om der skal stilles krav til udformningen af de tømrede hegn, eventuelt i form af et "katalog" med et antal standardløsninger, der kan vælges mellem.

Et tilsvarende "katalog" kan overvejes i forhold til indhegningen af forhaverne. Lokalplanens bestemmelser om valgfrihed mellem levende og tømrede hegn i forhaverne ser i øvrigt ud til at fungere tilfredsstillende.



Der er stor forskel på baghavernes hegn mod fællesarealerne.

Som hækplanter kan anbefales Bøg, Avnbøg, Taks, Tjørn, Naur og Liguster. Det kan dog tilføjes at Taks er meget langsomtvoksende, og at Liguster kun har ringe værdi for fugle og andre dyr. Andre planter bør kun

benyttes efter forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Hækkene bør klippes mindst en gang om året. Hækklippingen må reguleres igennem grundejerforeningens vedtægter.

"Meter" – zonen foran de private hegn (E-5)

Der eksisterer tilsyneladende et uafklaret forhold omkring de private beboeres tiltag i zonen umiddelbart foran privathavernes hegn eller hække. Som udgangspunkt må sådanne tiltag hilses velkommen som en berigelse af bebyggelsens æstetiske kvaliteter. Der ville næppe heller være ressourcer til at håndhæve et forbud. Ikke desto mindre bør hegnspolitikken udvides med et sæt "udfaldskrav" til meteren, så grundejerforeningen kan skride ind overfor grelle tilfælde af misrøgt og/eller ukrudt. Efter gentagne advarsler bør forholdet kunne bringes i orden for grundejerens regning.

Store træer i nabohaver (A-15)

Det er vanskeligt at opstille konkrete regler for dette, da træfældninger kun bør iværksættes efter afvejning af en lang række forhold. Det gælder højde, bredde, bladtæthed, placering i forhold til solvinkler, placering i forhold til andre skyggende elementer, problemer grundet rodvækst, problemer grundet nedfaldsfrugt, afstand fra husmure, m.v.

For at undgå at bestyrelsen skal bruge alt for mange ressourcer på denne type sager, kan det forlanges, at der foreligger en (kortfattet) skriftlig henvendelse til bestyrelsen, og at klageren først har talt med træets ejer om problemet. Det kan desuden vedtages, at sagen ikke tages op, hvis afstanden fra træet til klagerens have er større end træet er højt. Endelig kan det vedtages, at sagerne skal afgøres ved en neutral opmand. Det kan f.eks. være en ansat i det gartnerfirma, som vedligeholder de fælles udearealer. Derved kan sagerne samles i nogle overkommelige tidsmæssige klumper. Det kan eventuelt også besluttes, at klageren skal betale opmandens timeløn.

En tilsvarende politik kan gøres gældende for generende træer og buske på de fælles udearealer. I modsætning til privathaverne bør der dog ikke kunne stilles krav om fældninger, med mindre bestyrelsen samtykker.



Privathavernes træer kan både være en gene og en kvalitet.

Gartnerisk vedligeholdelse på de fælles udearealer (ADF-1.3.6.7.10.12.16.17.20.21.22)

Vedligeholdelsen af de faste belægninger, græs og hække ses at fungere tilfredsstillende. Men buskplantningerne og de fritstående træer trænger til en mere intensiv plejeindsats, ligesom der gerne kunne sættes flere ressourcer af til nyplantning. I den forbindelse skal man huske, at en forøget indsats i den løbende renovering som regel tjener sig ind på sparede totalrenoveringer. Det giver også gartnerne mulighed for i højere grad at "kræse" om beplantningerne. Et forhold som vil kunne løfte det æstetiske niveau for bebyggelsen som helhed.

Det anbefales derfor, at der sættes ressourcer af til, at gartnerne i højere grad kan gennemføre en løbende strukturbeskæring, udtynding og genplantning / supplerende plantning i forhold til buske og træer.

I øvrigt bør alle beskæringsarbejder på fællesarealerne som nævnt ske ved de professionelle gartneres mellemkomst. Den selvtægt fra beboernes side, som ses flere steder, vil på langt sigt være ødelæggende for beplantningernes udseende og sundhedstilstand.

Bebyggelsens håndtering af de fælles udearealer bør tage højde for, at der kan ske en overgang til stedse mere miljøvenlige / bæredygtige plejeformer. Det kan bl.a. ske ved at stoppe anvendelsen af kunstgødning, omlægge flere græsarealer til højt græs, omlægge klippede hække til fritvoksende busketter og gøre mere udstrakt brug af bunddækkende planter.

Endvidere vil bebyggelsen med fordel kunne forbedre recirkuleringen af materialer og næringsstoffer ved at foretage flisning af grenaffald på stedet, og ved at sørge for en øget tilbageførsel af kompost og flis som kompensation for de bortskaffede materialer. Det kan f.eks. aftales, at der med mellemrum udlægges et antal depoter med flis og kompostjord til fri afbenyttelse forskellige steder i bebyggelsen. En del af p-pladsernes ubrugte arealer kan måske benyttes til dette formål.

Ved fremtidige plantninger bør der fortrinsvis vælges hjemmehørende planter. De hjemmehørende plantearter er langt mere robuste overfor de danske klimaekstremer end de eksotiske planter. Desuden tilbyder de langt flere fødemuligheder og levesteder til gavn for fugle, dyr og insekter end de mere eksotiske og forædlede plantetyper. Som et eksempel kan nævnes den amerikanske Rød-Eg (*Quercus rubra*), der kun er anvendelig som fødeemne for en lille håndfuld danske insekter. I modsætning hertil har den hjemmehørende Stilk-Eg (*Quercus robur*) et tilknyttet insektliv på ikke mindre end ca. 200 forskellige arter.

Trafikforhold, kørsel på græsplæner (G-8)

Der er observeret et stigende antal tilfælde af bilkørsel på græsplænerne. Det skyldes sandsynligvis de vanskelige transportforhold mellem boliger og p-pladser, men de skader græsset påføres, må anses for uacceptable. Selvom en enkelt overkørsel ikke giver synlige skader, sker der øjeblikkeligt en komprimering af jorden, som efter få gentagelser ødelægger græssets vækstgrundlag og skaber hjulspor og mudderhuller på overfladen. En retablering fordrer jordløsning og nysåning samt måske udskiftning af jorden til mindst 30 cm dybde. Hvis overkørslerne derefter gentager sig, vil det give endnu dybere komprimeringsskader.

Det må derfor anbefales, at problemet afhjælpes ved at etablere hegn og plantninger, der – udover at have æstetiske kvaliteter – umuliggør biladgang. Til gengæld bør grundejerforeningen investere i trækvogne eller tilsvarende grej til udlån, som kan lette transporten mellem bil og bolig i forbindelse med flytninger, m.m.

P-pladserne (H-9)

P-pladsernes Ildtorn kunne med fordel udskiftes til andre plantetyper uden torne og med lige så stor eller større biologisk og æstetisk værdi. Som erstatning kan foreslås Buskparadisæble, Buskperikon, Glansdværgmispel, Fjeldribs, Blodribs, Surbær, m.fl.

En afhjælpning af p-pladsernes golde udtryk kræver en udvidelse af plantearealet, og vil derfor være ret bekostelig. Der vil også kunne opnås gode resultater ved at etablere slyngplantestativer, hækplantninger, træer eller andre planter langs kanterne af det asfalterede areal.

Da tiltagene er udgiftstunge og ikke så presserende som andre tiltag i bebyggelsen, er det forståeligt hvis grundejerforeningen ikke ønsker at prioritere en renovering af p-pladserne på nuværende tidspunkt. Under alle omstændigheder bør man afvente renoveringen af asfaltbelægningen, som efter planen finder sted om ca. 3 år.



Plantebæltet langs Tværstien trænger både til udtynding og supplerende beplantning.

Tværstiens beplantningsbælte (I-10)

Beplantningsbæltet langs Tværstien trænger til en fortsat udtynding og supplerende plantning i forlængelse af de allerede udførte beskæringsarbejder. Der bør desuden foretages en yderligere renovering på de strækninger, som allerede er udtyndet, og hvor der ses en kraftig opvækst af ukrudt, genvækst fra de beskårne planter og selvsåede træer.

Omfanget af renoveringsindsatsen må afhænge af grundejerforeningens afvejning af økonomi overfor æstetik. Man kan således fortsætte indsatsen på det nuværende niveau, med en fortsat udtynding og nyplantning over 3-5 år, som fortrinsvis retter sig mod beplantningens sundhedstilstand og strukturelle opbygning. Resultatet vil være et udtryk, der over de næste 5-7 år svarer til det forholdsvist "ufriserede" præg, som i dag ses på de udtyndede strækninger.

Man kan også vælge at gennemføre renoveringen af plantebæltets buske og træer over en kort periode, for derefter at iværksætte en indsats overfor bundbeplantningen. Det må forventes på kort sigt at give en tilvækst i bestanden af ukrudt, genvækst og selvsåede træer, med dertil hørende "ufriseret" præg, indtil renoveringen af plantebæltets bund giver resultat.

Under alle omstændigheder bør man på længere sigt planlægge at få rensset bunden for det værste ukrudt og i stedet etablere et mere æstetisk tiltalende jorddække af bunddækkende planter og/eller flis. Dette tiltag bør dog ikke prioriteres på bekostning af den igangværende strukturelle renovering, eftersom denne renovering har afgørende betydning for beplantningens udseende de næste 25-50 år, mens jorddækket ved en målrettet indsats kan etableres i løbet af en ganske kort årrække.

Lunden og andre anlæg til ophold og aktiviteter på fællesarealerne (JK-11,12)

Der er allerede indrettet flere nye legepladser, og de ældre legepladser planlægges renset for sveller. Denne renoveringsindsats bør fortsættes som led i den fortløbende opgradering af RVP's fællesarealer. Der skal i øvrigt gøres opmærksom på, at der altid foregår en vis udsivning af giftstoffer fra svellerne til den omgivende jord / sand. Derfor bør en del af den omgivende jord ryddes i forbindelse med renoveringer, ligesom sand i sandkasser omgivet af sveller bør udskiftes en gang hvert år.

De mange fællesarealer kan udnyttes til en bred vifte af tiltag, lige fra dyrkning af nytteplanter til anlæggelse af "vilde områder", henlæggelse af træstammer og grenaffald til bålpladser eller børneleg, små vandarrangementer, hønsegårde og andre aktiviteter til fælles fornøjelse.

Det kan anbefales, at man i højere grad forsøger at integrere forskellige aktiviteter, så man undgår at fylde de eksisterende haverum op med små, selvstændige anlæg, som hver især kun understøtter et mindre antal aktiviteter. De små legepladser kan således nemt kombineres med f.eks. udendørs opholdsmøbler, prydplanter med blomstringen fordelt over hele året og plantninger til gavn for fugle og andet dyreliv. Se i øvrigt nedenstående bemærkninger vedr. "Samlende aktiviteter".

Skrantende vejtræer (13)

De træer som klarer sig dårligt grundet små plantehuller omgivet af fast belægning, bør enten udskiftes med anden beplantning, eller tildeles forbedrede vækstvilkår med et større jordvolumen. I denne forbindelse kan det overvejes at etablere rodvenlige bærelag.

Golde gavle (14)

Det kan anbefales at plante slyng- og klatreplanter op ad de gavle, som fremtræder unødvendigt golde og dominerende. Moderatvoksende slyngplanter som Kaprifolie og Klematis kan erfaringsmæssigt etableres nemt og uden bygningsmæssige komplikationer. Det vil give bebyggelsen et mærkbart æstetisk løft, og desuden være til gavn for småfugle og andet dyreliv.



Bebyggelsens gavle fremstår flere steder unødvendigt golde og dominerende.

Problematiske plantevalg (16)

I stedet for Buskparadisæble på volden i det nævnte eksempel bør der plantes buske, som kun bliver 1-1,5 m høje. Der kan foreslås Buskperikon, Buskpotentil, Ribs, Solbær, Dværgsyren, m.fl. Man kan eventuelt lade en eller to af de plantede Buskparadisæble stå tilbage, og med tiden lade dem udvikle sig som overhængende parasoller.

Der findes flere andre eksempler på problematiske plantevalg i bebyggelsen. F.eks. en gruppe Hasselbuske på græsbæltet indenfor randplantningen mod Herstedøstervej, der beskæres som hæk til mandshøjde, hvilket Hassel ikke egner sig til. En konkret udpegning af sådanne problemarealer i bebyggelsen med tilknyttede løsningsforslag bør dog foretages ved en gennemgang af bebyggelsen areal for areal.

Den Japanske Stenhavn (17)

Anlægget er i sin nuværende form meget sårbart overfor ukrudt, og kan ikke gives et tilfredsstillende plejeniveau med de ressourcer gartnerne har til rådighed. Det anbefales at rydde den nuværende beplantning og i stedet lade stenene indgå i et mere robust anlæg med inspiration fra svenske klippelandskaber. Der kan f.eks. plantes kraftige bladplanter, som kan udkonkurrere ukrudtet, ligesom der kan etableres et mindre træ med lysgennemtrængelig krone, hvis jordbunden tillader det. Det bør overvejes at foretage en kraftig udtynding / beskæring af det bagvedliggende busket.



"Den japanske stenhavn" er ved at gro til.

Parklamper (18)

Det bør overvejes at udskifte bebyggelsens store parklamper til andre armaturer, der har et mindre industrielt og mere forfint udtryk. Gerne med lavere lyspunkthøjde. Se også bemærkningen vedr. "Lokalplan" under afsnittet Særlige Noter.

Samlende aktiviteter (19)

Selvom det er naturligt for en ejerboligforening, at beboerne i høj grad "passer sig selv", findes der et stort og uudnyttet potentiale for fælles aktiviteter, som kunne styrke bebyggelsens netværk og sociale relationer.

Det gælder indbyrdes mellem de efterhånden mange børnefamilier, mellem unge og gamle, og i forhold til økologiske tiltag. RVP's fællesarealer rummer således mulighed for en lang række aktiviteter lige fra de allerede eksisterende boulespil i Lunden til løppemarkeder, børneteater, skakturneringer under åben himmel, eller hvad man ellers kan forestille sig af rekreative aktiviteter, som kan dyrkes i fællesskab i det fri.

Mulighederne er mange og må afhænge af beboernes konkrete interesser. Men ud fra gode erfaringer andre steder kan der foreslås etablering af hønsegårde og kaninbure, dyrkning af solsikker og andre pladskrævende nytteplanter, etablering af krydderurtehaver, etablering af rislerender og vandhuller, m.m.

Tilsvarende kan de eksisterende faciliteter i Lunden foreslås udvidet med udendørs musiklegetøj og installationer til at gå på opdagelse i biologiens og fysikkens verden. Her tænkes der bl.a. på vandmiljøer, fuglekasser og blomsterhaver. Vindmøller og vandmøller. Pilehytter, totempæle, vikingeborge og indianertelte. Periskoper, vejrstationer og andre "fysikinstrumenter" til at eksperimentere med sol, vand, vind og vejr.



Lunden fungerer allerede som et samlingssted for mange forskellige aktiviteter.

Forslag til plejeplan

Med udgangspunkt i den kontrakt, som RVP allerede har med et eksternt gartnerfirma, samt Danske Anlægsgartneres standard for Pleje af Grønne Områder, foreslås følgende overordnede plejeplan:

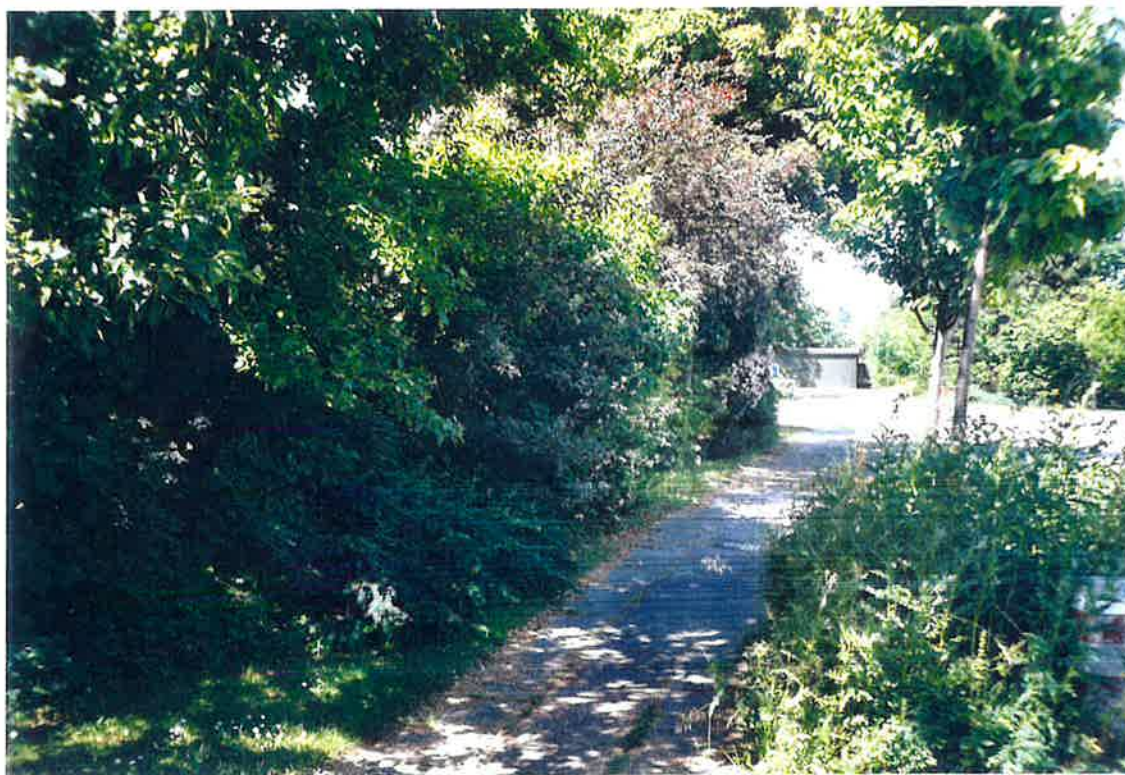
Beplantningsarealer

Jorden renholdes 4 gange i vækstperioden, svarende til standarden for "busket".

Busketter gennemgås en gang om året for syge, knækkede og døde grene. Yderligere beskæring a.h.t. æstetik og fremtidig grenstruktur udføres efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Det bør overvejes at indstille udbringningen af kunstgødning. Det er næppe nødvendigt i forhold til plantningernes frodighed, og det har en række skadelige virkninger på jordbunden. Det bør også overvejes at

anvende bunddækkende planter i større udstrækning, hvor der i dag findes nøgne jordoverflader, som kræver lugning for ukrudt og renholdelse.



Mange af bebyggelsens busketter vil have gavn af en forstærket plejeindsats.

Græsarealer

Græsset klippes 16 gang i vækstperioden, svarende til standarden for "brugsplæne".

Kantklipping langs alle kanter udføres 2 gange pr. sæson.

Uklippet græs på vold i Lunden – samt evt. andre steder – slås 2 gange pr. år. Første slåning skal ske inden græssernes blomstring, a.h.t. pollenallergikere.

Det kan anbefales at indføre en udvidet pleje af græsplænerne i form af vertikalskæring, perforering og topdressing. En sådan plejeindsats har en markant forbedrende effekt på græssets sundhedstilstand og vitalitet. Uden denne vitalisering kan grundejerforeningen derimod risikere, at store dele af græsarealerne i løbet af 20-30 år vil udvikle så høj grad af mistrivsel, at det kun lader sig afhjælpe ved en totalreovering.

Træer

Træer, som ikke er en del af randplantningerne, gennemgås en gang om året for syge, knækkede og døde grene. Yderligere beskæring a.h.t. æstetik og fremtidig grenstruktur udføres efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Beskæringsarbejder, som kræver særligt udstyr i form af lift, etc., aftales særskilt med bestyrelsen.

Randplantninger

Randplantningerne bør snarest gennemgås for en tilbundsående reovering. Denne reovering bør omfatte udtynding af træer, opstamning af træer, udtynding af buske, foryngelsesbeskæring af buske, samt supplerende plantning med nye buske og mindre træer. Også bunden kan tilplantes med egnede bunddækkeplanter.

Derefter kan det aftales, at plantningerne gennemgås en gang hver 3.-5. år for udarbejdelse af tilbud på anbefalet vedligeholdelsesbeskæring.

Renholdelse

Alle arealer renholdes for papiraffald m.m. 4 gange pr. år, fordelt jævnt over hele året, svarende til standarden for "naturpræg". Øvrig renholdelse samt lugning af befæstede arealer udføres af beboerne selv. Asfalterede arealer (stikveje og p-pladser) fejes 2 gange pr. år, fordelt efter aftale med bestyrelsen.

Affald

Affald fra beskæring og renholdelse henlægges i grundejerforeningen efter nærmere aftale.

Grenaffald kan i større omfang flises på stedet og anvendes som jorddække, ligesom en stor del af de mere vandholdige planterester kan efterlades til at henfalde naturligt som jorddække i randplantninger og tætte busketter.

19. juni

Særlige noter

De syge Rødtjørn

Ifølge Haveselskabets konsulenter er det et fænomen, som ses i hele landet, ikke kun Albertslund. Og det skyldes ikke spindemøllet, som også er forekommet i store mængder, men kun anretter begrænset skade. De mange døde Tjørnegrene skyldes derimod svampesygdommen Tjørnerust. Tjørnerust værtsskifter med Enebær, hvor den har haft en kraftig opblomstring de seneste år, p.g.a. de milde, fugtige vintre. Derfor har der været ekstra mange svampesporer i luften om foråret, hvor den smitter Tjørn via de åbne blomster. Den forædlede Rødtjørn er ekstra sårbar p.g.a. sin medfødte svaghed, der er en følge af forædlingen, og fordi de fyldte blomster har en forøget luftfugtighed, som giver svampen gode vækstbetingelser.



Flere af bebyggelsens Rødtjørn trænger til en udtynding af kronen.

Der findes ingen effektive behandlingsmetoder, og man må derfor affinde sig med de opståede skader, bortskære døde grene, fælde kraftigt angrebne træer, og håbe på at sygdommen mindsker sit angreb af sig selv.

I øvrigt er denne sygdom i sig selv et argument for at skabe større variation i bebyggelsens fælles beplantninger. Sådanne sygdomme spredes hurtigt til artsfæller i nærheden, og giver dermed et kraftigt indhug i en bebyggelses samlede herlighedsværdi, hvis bebyggelsens udearealer er præget af mange planter af den samme art. Hvis man derimod planter flere forskellige slags planter, mindskes risikoen for sygdomsangreb, og det giver et mindre indhug i det samlede helhedsindtryk, hvis enkelte arter skulle bukke under for et angreb.

Beskæring af buske og træer på fællesarealerne

Når denne problematik særligt fremhæves, skyldes det, at flere af bebyggelsens plantninger tydeligvis udsættes for beskæring af private beboere. Denne beskæring er i mange tilfælde udført særdeles uprofessionelt, og vil få katastrofale følger for beplantningens fremtidige udseende og sundhedstilstand.



Denne form for beskæring er en stor belastning for såvel udseende som sundhedstilstand.

Når træer eller buske beskæres, som det er sket, reagerer de med at sætte kraftige skud tilfældige steder på de blottede stammer. Plantens naturlige grenstruktur ødelægges, og man får i stedet nogle uregerligt voksende "riskoste", der sender skud i alle retninger, og kræver gentagne beskæringer. Alternativt, eller i kombination hermed, vil der også opstå døde grenpartier, hvorfra rådsvampe skaffes fri adgang til at nedbryde vævet i den levende plante, til stor skade for plantens fremtidige udvikling og stabilitet.

Enhver form for beskæring er i princippet et brud på planternes forsvarssystemer, og giver adgang for sygdoms- og rådgreb. Alligevel kan det være nødvendigt at beskære af hensyn til plantens udvikling og sundhed. Det gælder f.eks. syge grene, grene der sidder for tæt, grene der gnider op ad hinanden og ødelægger barken, grene der vokser uheldigt i forhold til resten af kronen, og så videre. Det kan også være nødvendigt at beskære af hensyn til plantens udseende eller generende skygge.

Men forudsætningen for et godt resultat er, at man ikke bortskærer plantens forsvarszoner, at der ikke efterlades grenstamme som giver adgang for rådgreb, og at snittene placeres rigtigt i forhold til de knopper, som vil overtage væksten. At man i det hele taget ved, hvordan planten vil udvikle sig som følge af beskæringen. Det kræver, at man har en gartneruddannelse og/eller mange års erfaring. Derfor bør fællesarealernes beplantning kun beskæres af det gartnerfirma, som er ansat til at vedligeholde arealerne. Hvis beboerne har særlige ønsker, må det ske via henvendelse til grundejerforeningens bestyrelse.

Randplantninger

Selvom randplantningerne i deres nuværende tilstand fungerer udmærket som afskærmning for støj, støv og ud-/indblik, er der en række grunde til, at en udtynding bør udføres snarest muligt:

- De massive grenpartier kan fremkalde skader på husene i forbindelse med blæst og fysisk kontakt mellem bygningsdele og grene / fugtige blade.
- De tætstående træer presser hinanden i vejret. Det giver en ranglet vækst med en uskøn, svag grenopbygning, og dermed større risiko for stormfald.
- Det bliver sværere at udtynde i bevoksningerne uden at efterlade store, åbne partier som det vil tage mange år at lukke igen, ligesom der vil opstå store huller i randplantningen, hvis nogle af træerne forsvinder som følge af sygdomme eller stormfald.
- Endelig udgør den massive skygge og den sammenfiltrede masse af grene og blade en monoton biotop, som giver mindre gode vilkår for fugle og andre smådyr.

I realiteten burde udtyndingen være foretaget for flere år siden, da de nødvendige indgreb allerede nu vil fremkalde åbne og uskønne partier, som det vil tage nogle år at få lukket. Det vil være en fordel at kombinere udtyndingen med supplerende nyplantning, så randplantningerne sikres en harmonisk, sund og smuk udvikling over de næste årtier. Det anbefales, at der plantes blomstrende, hjemmehørende buske og småtræer, som vi kender dem fra blomstrende skovbryn. Det kan f.eks. være Bærmispel, Kirsebærkornel, Gedeblad, Fuglekirsebær, Røn, Mirabel, Tjørn, Hassel, Hyld, Syren, Roser og Slåen.

Lokalplan

Formuleringen i §9.2 om at udearealerne skal "gives et ordentligt udseende" forekommer lidt gammeldags, i og med at der fokuseres på "orden" fremfor på "et tiltalende udseende" eller "rekreation".

Det er ikke afgørende for lokalplanens retsvirkninger, men man kunne foreslå formuleringen ændret til: "Ubebyggede fællesarealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende tilføres en rekreativ funktion med et passende, tiltalende udseende".

Formuleringerne omkring privathavernes indhegning – som må anses for at være det væsentligste i forhold til ændring af lokalplanen vedr. de fælles udearealer – bør revideres ud fra rapportens betragtninger omkring en revideret hegnspolitik. Konkrete forslag til ændrede formuleringer bør dog afvente en nærmere diskussion i grundejerforeningen på baggrund af denne rapport.

Noget tilsvarende gælder en evt. justering af formuleringen i § 9.7 omkring gener grundet beplantning i nabohaver.

Endelig kan der være grund til at tage punktet vedr. udendørs belysningsarmaturer (§ 9.9) op med kommunen igen, jf. bemærkningerne omkring armaturernes æstetik i denne rapport. Dette bør naturligvis afvejes i forhold til, at armaturerne ikke udgør en dominerende del af bebyggelsens samlede udtryk, og at en udskiftning af armaturerne vil være forholdsvis bekostelig.



Parklamperne fremstår med et unødvendigt industrielt og uforfinet præg.

Bilag 1: Planteoversigt

Nedennævnte planter udgør kun et mindre udvalg af de mange planter, som kan anbefales til udearealerne i Røde Vejmølle Park.

De oplyste planter skal således ikke opfattes som de eneste anvendelige, men som et skønsomt udvalg, der erfaringsmæssigt er anbefalelsesværdige.

Listen omfatter primært de planter, som er nævnt i rapportens tekst.

Navn (dansk) *1	Navn (latin)	Højde (udvokset)	Krav til lys (*2)	Blomstr. mdr.	Blomstr. farve	Ca.-pris pr. stk. (*3)	Fugle, insekter og mikroorganismer (*4)
Træer:							
Avnbøg (Hæk-)	Carpinus betulus	-	o-•	-	-	15,-	A
Bened	Euonymus europaeus 'Red Cascade'	3-4 m	o-•	-	Rød-gul frugt	350,-	ABCD
Bøg (Hæk-)	Fagus sylvatica	-	o-•	-	-	15,-	A
Eg (Stilk-)	Quercus robur	20-25 m	o-°/•	6	Grøn	200,-	ABC
Eg (Rød-)	Quercus rubra	20-30 m	o-°/•	6	Grøn	200,-	A
Kirsebær (Fugle-)	Prunus avium	15-25 m	o	5	Hvid	250,-	BCD
Kirsebær (Japansk)	Prunus serrulata 'Kanzan'	7-10 m	o	5-6	Rosa	400,-	A
Kirsebærkornel	Cornus mas	4-5 m	o-°/•	3-4	Gul	60,- (#)	ABCD
Naur (Hæk-)	Acer campestre	-	o-•	-	-	15,-	AD
Pære (Spise-)	Pyrus hybr. 'Clapps Favorite'	6-8 m	o	5-6	Hvid	300,-	ABCD
Røn (Alm.)	Sorbus aucuparia	5-15 m	o-•	5-6	Hvid	250,-	BCD
Røn (Selje-, Bornholmsk) *7	Sorbus intermedia, latifolia, mougeotti	6-10 m	o-•	5	Hvid	250,-	ABCD
Æble (Paradis-)	Malus hybr. 'Brændkjær'	3-4 m	o	5-6	Hvid	300,-	ABCD
Æble (Spise-)	Malus hybr. 'Ingrid Marie'	5-6 m	o	5-6	Hvid-rosa	300,-	ABCD
Tornede:							
Tjørn (Engriflet)	Crataegus monogyna	5-10 m	o-•	5-6	Hvid	50,- (#)	ABCD
Tjørn (Hæk-)	Crataegus monogyna	-	o-•	-	-	15,-	AD
Tjørn (Rød-)	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	5-8 m	o-°/•	5-6	Rød	400,-	A
Større buske:							
Buskparadisæble	Malus sargentii	2-3 m	o	5-6	Hvid	60,-	ABCD
Bærmispel (Aks-)	Amelanchier spicata	3-5 m	o-°/•	4-5	Hvid	50,-	BC
Gedeblad (Dunet)	Lonicera xylosteum	3 m	o-•	5-6	Gul-hvid	40,-	ABCD
Hassel	Corylus avellana	3-5 m	o-•	3-4	Rak-ler	50,-	ABD

Hyld (*5) (*6)	Sambucus nigra	5-6 m	o-•	6-7	Hvid	50,-	ABCD
Liguster (Hæk-)	Ligustrum vulgare	3-4 m	o-•	6-7	Hvid	15,-	A
Magnolie	Magnolia soulangiana	3-5 m	o	4-5	Hvid-rosa	250,-	C
Sommerfuglebusk	Buddleia davidii	2-3 m	o	7-9	Hvid, Rød, Lilla	75,-	AC
Syren (*5) (*6)	Syringa vulgaris	5-6 m	o	5-6	Violet	50,-	ABCD
<i>Tornede:</i>							
Ildtorn	Pyracantha sp.	2-3 m	o	6	Hvid	40,-	ABC
Mirabel	Prunus cerasifera	5-7 m	o	4	Hvid	45,-	ABCD
Rose (Æble-)	Rosa rubiginosa	2-3 m	o	6-7	Rosa	40,-	ABCD
Slæen (*5)	Prunus spinosa	2-4 m	o	4-5	Hvid	40,-	ABCD
<i>Stedsegrønne:</i>							
Taks (Alm.) *8	Taxus baccata	10-12 m	o-•	-	-	200,-	AB
Taks (Hæk-) *8	Taxus baccata	-	o-•	-	-	20,-	A
<u>Lave buske:</u>							
Buskperikon	Hypericum 'Hidcote'	1 m	o-°/•	7-10	Gul	40,-	AC
Buskpotentil	Potentilla fruticosa, flere forskellige sorter	0,5-1,5 m	o	6-9	Hvid Gul Rosa	40,-	C
Dværgmispel (Glans-)	Cotoneaster lucidus	2-2,5 m	o-•	-	-	50,-	ABD
Fjeldribs	Ribes alpinum	1-1,5 m	o-•	-	-	40,-	A
Pil (Krybende)	Salix repens 'Saret'	1,5 m	o	4-5	Gæsl.	40,-	ABCD
Ribs	Ribes rubrum 'Rondom'	1,5-2 m	o	5	Gul-grøn	40,-	ABCD
Ribs (Blod-)	Ribes sanguineum	2 m	o-°/•	5	Rød	45,-	AC
Solbær	Ribes nigrum 'Ben Lomond'	1-1,5 m	o	5	Gul-grøn	40,-	ABCD
Spiraea	Spiraea nipponica 'Snowmound'	1,5 m	o-°/•	6-7	Hvid	50,-	AC
Stikkelsbær	Ribes uva-crispa	1,5-2 m	o-°/•	4-5	Gul-grøn	40,-	ABCD
Surbær	Aronia melanocarpa	1,5-2 m	o-°/•	6	Hvid	50,-	ABCD
Syren (Dværg-)	Syringa microphylla	2 m	o	6	Lilla	150,-	CD
<i>Tornede:</i>							
Kvæde (Japansk)	Chaenomeles japonica	1,0 m	o-°/•	5	Rød	40,-	ABC
<i>Stedsegrønne:</i>							
Gedebled (Myrte-)	Lonicera nitida 'Elegant'	1,5 m	o-•	-	-	50,-	A
<u>Facadeplanter:</u>							

Kaprifolie (*6)	Lonicera caprifolium	3-4 m	o-°/•	6	Hvid-gul	70,-	BCD
	Lonicera periclymenum 'Belgica'	3-4 m	o-•	6-8	Rød-hvid	70,-	BCD
Klatrehortensie	Hydrangea anomala ssp. petiolaris	2 m	o-•	6-7	Hvid	90,-	AC
Klematis, Alpe-skovranke	Clematis alpina	2-3 m	o-• (*9)	5-6	Blå	90,-	
Klematis, Storblomstret	Clematis hybr. 'Jackmanii'	3-4 m	o-°/• (*9)	7-10	Violet	90,-	
Klematis, Bjerg-skovranke (*10)	Clematis montana	6-10 m	o-°/• (*9)	5-6	Rosa, Hvid	90,-	ABCD
Klematis, Gul Skovranke	Clematis tangutica	2-3 m	o-°/• (*9)	7-9	Gul	90,-	
Klematis, Italiensk Skovranke	Clematis viticella	3-4 m	o-°/• (*9)	6-9	Blå	90,-	
Rose (Klatre-)	Rosa 'New Dawn'	3-6 m	o-°/•	6-9	Hvid-rosa	50,-	C
	Rosa 'Wilhelm Hansman'	2-3 m	o-°/•	6-10	Rød	60,-	C
Vin	Vitis vinifera	3-4 m?	o	6-7	Grøn	90,-	BC
<i>Stedsegrønne:</i>							
Kaprifolie (Stedsegrøn)	Lonicera henryi	3-4 m	o-•	7-8	Gul-rød	70,-	
Bunddække:							
Klokke (Krybe-)	Campanula poscharskyana	0,2 m	o-°/•	6-8	Blå	15,- x 6	C
Kulsukker (Hvid)	Symphytum grandiflorum	0,4-0,5 m	o-•	5-7	Hvid-gul	22,- x 4	CD
Kulsukker (Russisk)	Symphytum uplandicum	0,4-0,7 m	o-°/•	5-7	Lilla	22,- x 4	CD
Kærmindesøster	Brunnera macrophylla	0,3-0,5 m	o-°/•	4-6	Blå	18,- x 5	
Skovjordbær	Fragaria vesca	0,1-0,2 m	o-°/•	6-8	Hvid-gul	15,- x 5	BCD
<i>Stedsegrønne:</i>							
Efeu, Vedbend	Hedera helix, hibernica	0,1-0,3 m	o-•	-	-	20,- x 6	BD
Guldjordbær	Waldsteinia ternata	0,1-0,2 m	o-•	5-6	Gul	15,- x 7	C
Vintergrøn (Liden)	Vinca minor	0,1-0,2 m	o-•	5-6	Blå	15,- x 7	

(#):

Se *3, Priser

***1. Dansk navn:**

De latinske navne bør foretrækkes ved indkøb og planlægning af konkrete plantninger. De danske navne er ofte upræcise, og det samme navn kan dække over mange forskellige planter med vidt forskellige egenskaber.

*2. Krav til lys:

- o Tåler / kræver fuld sol.
- °/• Tåler / kræver halvskygge.
- Tåler / kræver fuld skygge, kan helt undvære direkte sol.

*3. Priser:

Alle priserne i skemaet er inkl. moms, excl. fragt, uden mængderabat.

Priser for træer er baseret på køb af forholdsvis unge, men dog veludviklede eksemplarer, med god fylde.

Træer mærket (#) er dog prissat str. "buske" (barrodede).

For buske svarer prisen til størrelsen "buske" (barrodede).

For bunddækkende planter er prisen angivet som stykprisen ved engros-salg gange det anbefalede antal planter pr. m2.

*4. Værdi for fugle, insekter og mikroorganismer:

- A. Skjulesteder og tætte grene til fuglene at bygge rede i.
- B. Bær og andre fødemuligheder. (Gælder generelt for hjemmehørende planter).
- C. Tiltrækker svirrefluer og andre gavnlige insekter (især i blomstringen).
- D. Gavnlig for jordbunden, danner grundlag for mikroorganismer og en god jordstruktur. (Gælder generelt for hjemmehørende planter).

Markeringen anvendes for planter med særlig værdi. Manglende markering betyder således ikke nødvendigvis, at planten er værdiløs i sammenhængen.

*5:

Sætter mange rodskud.

*6:

Stærktduftende. (I forbindelse med blomstringen).

*7:

Der eksisterer en del navneforvirring omkring disse træer. Men navnet 'Seljerøn' dækker sædvanligvis over robuste træer med kraftige stammer og en kompakt, bred, kegleformet krone.

*8:

Der findes mange andre, lavere typer Taks. Den Almindelige Taks er hjemmehørende. Taks vokser kun 15-20 cm om året, så der vil måske gå 60-70 år, før de når den angivne højde. (Taks er også Danmarks længstlevende plante. Den kan blive ældre end Eg).

*9:

De fleste Klematis tåler kun fuld sol, hvis jorden indenfor rodzonen er dækket af skygge. Det er oprindeligt en skovbundsplante.

*10:

Læg mærke til højden! *Clematis montana* er så vækstkraftig, at den kan give problemer ved en uheldig placering.

Bilag 2: Litteraturliste

Titel	Forfatter	Forlag, Udg.år	Størrelse
<u>Udearealernes indretning:</u>			
15 Friarealer.		Statens Byggeforskningsinstitut, By & Byg, 1998.	Rapport (A4) på 96 sider.
Planter i Miljøet.	Ib Asger Olsen.	Forlaget Grønt Miljø, 1999. (*1)	Bog (A4) på 200 sider.
Livet mellem Husene.	Jan Gehl.	Arkitektens Forlag, 1987.	Bog (A5) på 192 sider.
Facadebeplantning – en undersøgelse af fordele og ulemper	Karen Attwell, m.fl.	Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen, 1993.	Bog (A4) på 84 sider
<u>Økologi på udearealerne:</u>			
Økologisk Havebrug.	Marie-Luise Kreuter.	Gad, 1998.	Bog (A4) på 320 sider.
Fuglevennens Have.	Benny Génsbøl.	Gad, 1999.	Bog (A4) på 255 sider.
Alle Tidens Urskov.	Karsten Thomsen.	Nepenthes, 1996.	Bog (A4) på 160 sider.
Stauder i natur og have.	Sten Porse og Jens Thejsen.	Landsforeningen Praktisk Økologi, 1999	Hæfte (A5) på 35 sider.
Sund have – på naturlig vis	Steen Borregaard	Aschehoug, 1998.	Bog (A5) på 111 sider
<u>Anlægsgartnerarbejde og drift:</u>			
Normer for Anlægsgartnerarbejde.		Landsforeningen Danske Anlægsgartnermestre, 1992. (*1)	Hæfte (A4) på 28 sider.
Pleje af Grønne Områder.		Danske Anlægsgartnere, 2000. (*1)	Hæfte (A4) på 59 sider.
Grøn Pleje.		Specialarbejderforbundet i Danmark, 1994.	Bog (A5) på 125 sider.
Ukrudtets liv og død. En bog om ukrudtsbekæmpelse i plantninger.	Bengt Persson, Britt Berntsson.	Forlaget Grønt Miljø, 1991. (*1)	Hæfte (A4) på 64 sider.
<u>Materialer og teknik:</u>			
Arkitektur og Miljø.	Rob Marsch, m.fl.	Arkitektskolens Forlag, 2000.	Bog (A4) på 128 sider.
Træ 20, Træ i haven		Træbranchens Oplysningsråd, 1968	Hæfte (A5) på 64 sider.
Træ 34, Valg af træ		Træbranchens Oplysningsråd, 1991.	Bog (A5) på 48 sider.
Træ 44. Maling af træ - udvendig træbeskyttelse.		Træbranchens Oplysningsråd, 2000.	Bog (A5) på 48 sider.
Træ – naturligvis. Miljørigtig træanvendelse.		Erhvervsskolernes Forlag, 1998.	Bog (A5) på 78 sider.
Robinie. Et bæredygtigt alternativ til trykimprægneret træ.	Claus Buhl Sørensen	Landsforeningen Praktisk Økologi, Odder. 1997.	Rapport (A4) på ca. 30 sider.
Har du jernbanesveller i din have?		Miljøstyrelsen	Folder
<u>Legepladser og legepladssikkerhed:</u>			
Legepladsen. Indretning, materialer, sikkerhed.	Svend Erik Laursen	Forlaget Børn & Unge, 1985.	Bog (A4) på 186 sider.
Den sikre legeplads. BUPL's	Gert Olsen	BUPL og Gert Olsen, 1994.	Bog (A4) på 63

retningslinier om
legepladssikkerhed.
Ren besked nr. 3 / juli 2001.
Legepladser.

Forbrugerrådet,
Forbrugerinformation, 2001.

sider.
Hæfte (A5) på
30 sider.

(*1):

Hver af disse institutioner har fælles sekretariat og adresse på Sankt Knuds Vej 25, 1903 Frederiksberg C, Tlf. 33 860 860.

Bilag 3: Uddrag af den gældende lokalplan, vedr. udearealer

18.2

- 8.12. På boligparcellernes haveside skal terrasseoverdækninger og havestuer forsynes med et gennemgående 0,30 m højt sternbrædt opsat i det på kortbilag nr. 2 angivne byggefelts ydre linie mod egen have, mod nabo samt mod vej, sti og fællesarealer. Underkanten af sternbrættet skal være anbragt 2,25 m over terræn i flugt med underkanten af sternbrædt på vinkelbygning. ~~Sternbrættet skal fremtræde i sort farvesætning.~~ Terrasseoverdækninger og havestuer skal forsynes med skjult tagrende.
- 8.13. Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes, hvis det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 8.14. Pejseskorstene skal udføres med et materialevalg og en farvesætning, som er i god harmoni med det eksisterende materialevalg på boligparcellerne i området. Stålrørsskorstene o.lign., må kun fremtræde matsorte. Elementskorstene o.lign. må kun udføres i hvidligt materiale- og farvesætning.
- 8.15. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.16. Carporte skal forsynes med farvesætning i dæmpende mørke nuancer. 20)
- 8.17. På de enkelte boligparceller må der ~~ikke~~ ~~anbringes synlige~~ radio- og fjernsynsantenner og ~~hørende~~, uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. 21)

→ § 9 UBEBYGGEDE AREALER

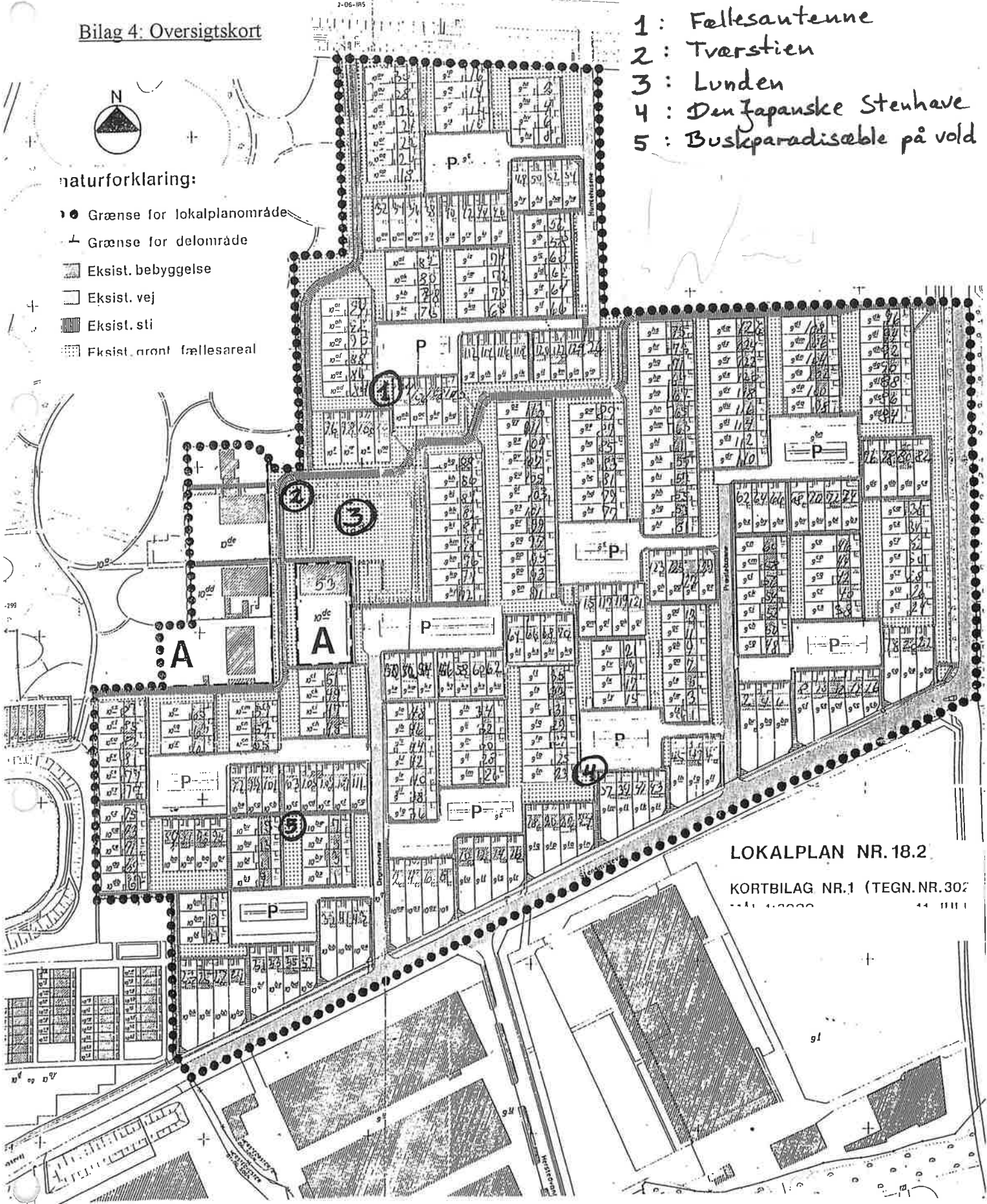
- 9.1. Eksisterende grønne fællesarealer må kun anvendes som sådan, og må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse bebygges eller ændres.
- 9.2. Ubebyggede fællesarealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Fodnote 20: Vejledende skal oplyses, at det umiddelbart vil være tilladt at benytte følgende dæmpede mørke farvesætninger: sortlige, mørkebrune og mørkegrønne.

Fodnote 21: Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at man - bortset fra fællesantenneanlæg - kun i særlige tilfælde er sindet at godkende mindre antenneanlæg til radioamatørbrug, eller lignende. Alle andre former for antenner på de enkelte boligparceller kan ikke forventes godkendt.

- 9.3. Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller må kun anvendes som have eller gårdsplads.
- 9.4. Ubebyggede arealer skal være vel vedligeholdt.
- 9.5. På indgangssiden af boligparceller må hegn enten udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn i beplantningen, eller som træhegn af nye materialer eller materialer der fremtræder som nye.
- Træhegn med en mindre højde end 1,80 m må kun fremtræde i dæmpede mørke farvenuancer, jfr. fodnote 14. (20 ?)
- Træhegn med en højde mellem 1,80 m og 2,25 m skal udføres med samme materialevalg som eksisterende udhuse, og gives samme dæmpede mørke farvesætning som eksisterende udhuse. Hegn mod sti skal opsættes på egen grund.
- Eksisterende hegn i naboskel og i forlængelse af rækkehusgavle forudsættes bibeholdt, jfr. dog §7.6. vedr. udhuse.
- Iøvrigt gælder hegnslovens almindelige bestemmelser, idet intet andet hegn må være højere end 1,80 m.
- 9.6. På havesiden af boligparceller må hegn kun udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn i beplantningen. I naboskel og i forlængelse af rækkehusgavle mod sti må der dog opsættes træhegn af nye materialer eller materialer der fremtræder som nye. Træhegn må kun fremtræde i naturtræ, eller i hvidlige eller dæmpede mørke nuancer, jfr. fodnote 14. Hegn mod fællesarealer m.v. skal opsættes på egen grund. Iøvrigt gælder hegnlovens almindelige bestemmelser, idet intet hegn må være højere end 1,80 m.
- 9.7. På de enkelte boligparceller må ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboer.
- 9.8. Oplagring, herunder henstilling af campingvogne, lastbiler o.lign., må ikke finde sted på ejendomme, vej- og parkeringsarealer og andre ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Dog er det tilladt at opstille affandscontainere til brug for området efter nærmere anvisning fra kommunalbestyrelsen. Parkering må alene foregå på de eksisterende parkeringspladser. 22)
- 9.9. Belysning af stier og andre fællesarealer må kun udføres med parklygter eller lignende, efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

Bilag 4: Oversigtskort



- 1 : Fællesantenne
- 2 : Tværstien
- 3 : Lunden
- 4 : Den Japanske Stenhøve
- 5 : Buskparadisøble på vold

naturforklaring:

- Grænse for lokalplanområde
- ⊥ Grænse for delområde
- ▨ Eksist. bebyggelse
- Eksist. vej
- ▤ Eksist. sti
- ▧ Eksist. grøn fællesareal

LOKALPLAN NR. 18.2
 KORTBILAG NR.1 (TEGN. NR. 302)