

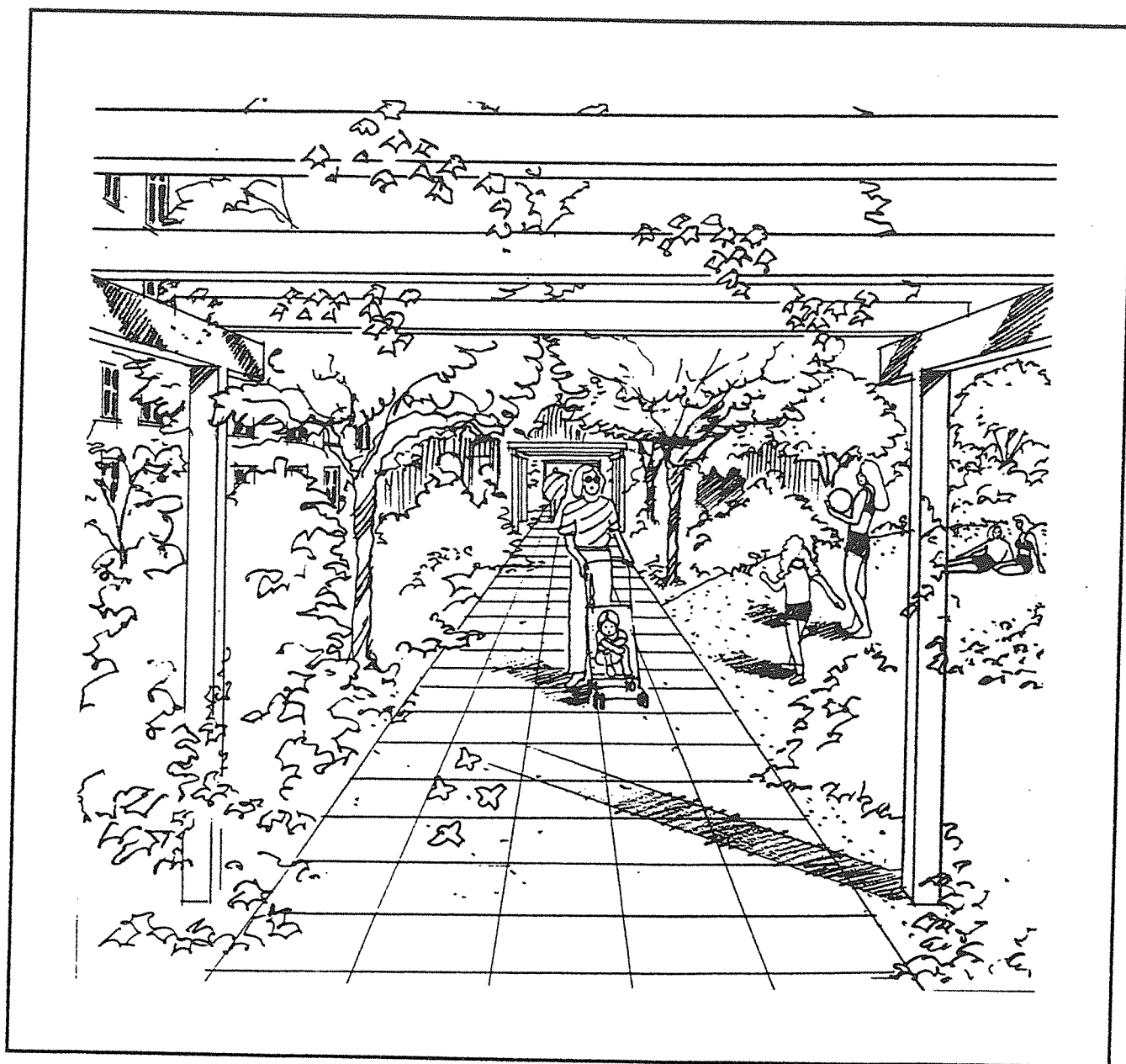
DRIFTSVEJLEDNING

BK 71

FÆLLES GÅRDANLÆG

"FJENNESLEVGAARD"

Asger Rygs Gade 1-19, Sønder Boulevard 59-65, Arkonagade 2-22 og Ingerslevsgade 124-128



KØBENHAVNS KOMMUNES BYGGEDIREKTORAT
GÅRDRYDNINGSKONTORET
FREDERIKSSUNDSVEJ 83C, 2400 KØBENHAVN NV

INDHOLD

1.	INDLEDNING	side	3
2.	FÆLLES GÅRDANLÆGGET	side	4
3.	PLAN AF FÆLLESANLÆGGET	side	6
4.	INVENTARLISTE	side	7
5.	GÅRDLAVET	side	8
6.	ADMINISTRATION	side	9
7.	FÆLLES GÅRDMAND	side	10
8.	DRIFT, REN- OG VEDLIGEHOLDELSE	side	11
9.	VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION	side	15
10.	GARTNERISK VEDLIGEHOLDELSE	side	21
11.	PLEJEINSTRUKTION	side	25
12.	ADRESSER	side	30

1. INDLEDNING

Formålet med denne driftsvejledning er at oplyse om, hvordan driften af fællesanlægget kan tilrettelægges, så gårdanlæggets kvaliteter bevares.

Vejledningen indeholder en beskrivelse af ren- og vedligeholdelsesopgaverne i gårdanlægget, herunder den gartneriske vedligeholdelse og pleje samt en mere generel beskrivelse af gårdlavets, administratorens og den fælles gårdmands arbejde.

Skulle der være spørgsmål til driftsvejledningen eller til, hvordan vedligeholdelsen af gårdanlægget udføres, kan der rettes henvendelse til Gårdrydningskontoret.

Gårdanlægget skal naturligvis bruges - det er indrettet til gavn og glæde for alle beboerne - så nyd det! - og pas på det!

2. FÆLLES GÅRDANLÆGGET

ANLÆGGETS ETABLERING

Fælles gårdanlægget "FJENNESLEVGAARD" er udført efter byfornyelsesbeslutning af 11. december 1997 og blev overtaget af ejerne den 7. januar 1999.

Gårdanlægget er udformet og projekteret af Gårdrydningskontoret. Anlægget er udført i 1998 af Ingermanns Anlægsgartneri A/S, Kollerød Bygade 25, 3450 Allerød.

ANLÆGGETS OMFANG

Fællesgården omfatter gårdarealet mellem bagfacaderne i karreen - herunder belægning, afvanding af belægning, beplantning, skure, pergolaer, stakitter, gårdbelysning og inventar samt portene og gennemgangen mellem vej og gård på ejendommene matr. nr.ne. 1349, 1392 og 1394 Udenbys Vester Kvarter.

Gårdarealet er på 5655 m², og karreen omfatter i alt 274 lejligheder.

ANLÆGGETS IDÉ

Målet med anlægget har været at opnå et grønt gårdrum med havekarakter - indrettet til leg og ophold for beboerne.

Der er indrettet næropholdsarealer langs alle randarealer primært til brug for de enkelte ejendomme. Mellem næropholdsarealerne er der stakitter, så det er muligt at færdigindrette de enkelte arealer efter den enkelte ejendoms smag. Ud over de etablerede plantebede med stauder, roser og slyngplanter kan der sættes f. eks. plantekrukker og borde og bænke.

Som overgang til det store fællesareal i midten er der et ca. 2 meter bredt plantebed med bl.a. Forsythia, Blodribs og Æbleroser. I bunden er der plantet Kranstop, så beplantningen er en tæt afskærmning mellem næropholdsarealerne og det store fælles areal.

På indersiden af det brede plantebed er der en bred sti, der binder hele gården sammen. I hvert af de fire hjørner af stisystemet markerer en pergola beplantet med roser og Clematis retningsskiftet.

Midterarealet er delt op i tre afsnit af to tværgående stier.

I midterarealet er en stor let forsænket grusplads til boldspil. I hver ende af boldbanen er der opsat en stålgittervæg, der skal mindske antallet af vildfarne bolde. Yderligere er der hele vejen rundt om boldbanen en uklippet hæk af Spirea.

I midterarealet gror ligeledes de to store bevarede Kastanietræer, der ligesom de øvrige større bevarede træer er af stor betydning for, at gården er frodig de første år, indtil nyplantningen får fat.

I begge de to andre afsnit i midterarealet er to ovale græsplæner til ophold, leg og pynt. Heromkring er en lav bundplantning af Vedbend med solitære buske som Troldnød, Bærmispel og Dronningebusk og grupper af Paradisæble-træer.

Desuden er der to ovale legearealer med faldunderlagsgrus, hvorpå der er opsat hhv. gynger og diverse klatretræer. På to halv cirkulære grusarealer er opsat legehus og vippe fra det gamle anlæg.

Endelig er der en sandkasse og nogle afskårne træstykker til mindre børns klatreleg i beplantningen ud for Asger Rygs Gade 15.

Ud over legearealerne er der cirkulære opholdspladser i midterarealet.

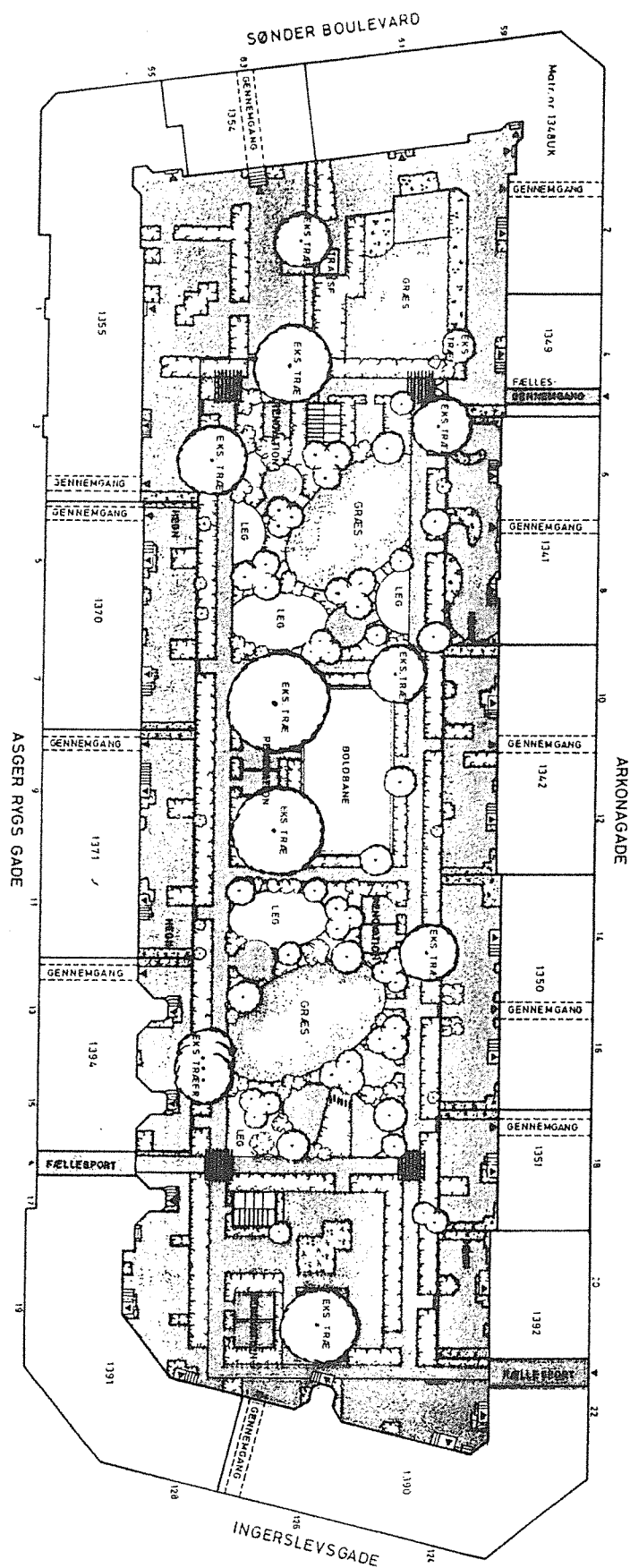
Dagrenovationen er placeret i åbne indhegninger med slyngplanter til at skærme for direkte indkig.

Herudover er der to lukkede skure til hhv. gårdmand og storskrald.

ÆNDRINGER I ANLÆGGET

I henhold til byfornyelsesbeslutningen må der kun foretages ændringer af fællesanlægget med tilladelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen, Københavns Kommune.

3. PLAN AF FÆLLESANLÆGGET



4. INVENTARLISTE

Skure, pergola og stakitter i.h.t. projektet.

Belægning : Cementfliser.

Beplantning i.h.t. beplantningsplan og planteliste.

Legepladsudstyr : Eksisterende gyngesving, vippe, legehus og boldnet suppleret med legeredskaber af fældede træer fra gården.

Kloak : Afvanding af belægning ved hjælp af afløbsbrønde med riste og afløbsrender mini 100.

Belysning : I fællesporte og fællesgennemgang, ved renovationsindhegninger og skure og ved alle køkkendøre er opsat lamper.

Fællesmåler er anbragt i kælderen Arkonagade 20.

Gårdvandhaner : 4 stk. i gårdanlægget på monteret bimåler.

5. GÅRDLAVET

Gårdlavet består af ejerne af alle ejendommene, som gårdanlægget omfatter.

Gårdlavet har ansvaret for gårdanlæggets drift samt ren- og vedligeholdelse.

Generalforsamlingen - der er gårdlavets øverste myndighed - vælger en bestyrelse til at varetage den daglige drift af gårdanlægget.

Bestyrelsen udfører sit arbejde i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger og gårdlavets vedtægter.

Ifølge gårdlavets vedtægter skal fællesanlægget ren- og vedligeholdes under ét.

Bestyrelsen kan ansætte en administrator til at forestå den daglige administration af gårdanlægget.

Der henvises i øvrigt til gårdlavets vedtægter.

6. ADMINISTRATION

ADMINISTRATORENS OPGAVER

Administrationen af gårdanlægget omfatter en række forskellige opgaver vedr. gårdanlæggets drift, ren- og vedligeholdelse.

Administratorens opgaver og honorar fastlægges efter nærmere aftale med gårdlavets bestyrelse.

Administratoren forestår udarbejdelse af regnskaber og budgetforslag og betaler de løbende udgifter til anlæggets drift.

Administratoren koordinerer det daglige arbejde omkring vedligeholdelse af gårdanlægget, herunder kontakt til myndigheder, renovationsselskabet og orientering til beboerne vedrørende praktiske forhold.

FÆLLES GÅRDMAND

Administratoren udarbejder forslag til gårdmandens arbejdsopgaver samt kontrakt og forestår lønanvisninger m.m. Ved ferie og sygdom ansættes evt. en afløser for gårdmanden.

HÅNDVÆRKERE

Administratoren rekvirerer håndværkere til reparationen af inventar, kloak, belægninger m.v. og gartner til den gartneriske vedligeholdelse af fællesanlæggets beplantning.

GARTNER

Administratoren indgår aftale med et gartnerfirma om den gartneriske vedligeholdelse.

Gartnerfirmaet bør komme mindst 2-3 gange om året. Se beskrivelsen af den gartneriske vedligeholdelse.

INFORMATION

Det er af stor betydning, at der er en god information fra administrator til beboere - og omvendt - om de forhold, der vedrører den daglige brug af fællesanlægget.

Beboerne gøres bekendt med ordensreglerne for gårdanlægget og informeres om renovationsordninger, affaldssortering, afhentning af storaffald m.m.

Dette kan ske f.eks. ved nyhedsavis, opslag el. lign.

REVISION

Revisoren foretager revision af gårdlavets regnskab.

7. FÆLLES GÅRDMAND

ANSÆTTELSE

Der kan ansættes en fælles gårdmand til at udføre den daglige ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg.

Der indgås en ansættelseskontrakt med gårdmanden, og der udarbejdes en arbejdsbeskrivelse om gårdmandens arbejdsopgaver.

Ansættelse kan f.eks. ske efter vilkårene i overenskomsten med Ejendomsfunktionærernes Fagforening.

Gårdmandens opgaver kan tilrettelægges med udgangspunkt i arbejdsbeskrivelsen i det efterfølgende afsnit.

Gårdmanden udfører i øvrigt arbejdet efter nærmere aftale med administratoren.

8. DRIFT, REN- OG VEDLIGEHOLDELSE

I dette afsnit beskrives de mest almindelige ren- og vedligeholdelsesopgaver, der forekommer i anlægget. Beskrivelsen kan danne grundlag for gårdmandens arbejdsbeskrivelse. Desuden er der i afsnittet beskrevet nogle mere specielle forhold, som administratoren bør være opmærksom på.

RENHOLDELSE

Der opsamles papir og affald i gårdarealet, belægningen og fællesportene/fællesgennemgangen fejles, der holdes orden omkring renovationsbeholderne og legepladsen.

PASNING AF BEPLANTNING

Ukrudt luges og fjernes - også imellem fliser - og jorden løsnes.

Beplantningen skal i fornødent omfang vandes. Der foretages opbinding af klatreplanter m.v.

GRÆS

Græsset slås ca. en gang om ugen i tidsrummet 1. maj - 1. oktober. Græsafklip må ikke forekomme i klumper, der kan genere græssets vækst. Af hensyn til rodnettets udvikling skal græsset ikke klippes tættere end 4 cm.

I tørre perioder skal græsklipningen begrænses eller undgås helt. For at undgå angreb af sneskimmel i vinterperioden skal sidste klipping om efteråret udføres i 2 cm's højde, og det afklippede græs afrives.

Græsarealerne afrives tillige efter løvfald.

Affald samles sammen i plastposer og lægges som dagrenovation. Evt. kompostering kan være aktuel.

KANTAFSTIKNING

Langs plantebede, hvor der ikke er fast bedkant, skal der udføres én kantafstikning i maj og én i august måned. Affaldet bortkøres eller komposteres.

GRUSPLADS

Gruspladser skal holdes rene for ukrudt, rives og jævnes, så der ikke forekommer lunger, ca. én gang om måneden - fornyelse sker ved gartner. Grusarealer planeres og tromles 2 gange årligt, nyt dæklag tilføres.

GRUS I BOLDBUR

Vedligeholdelse af boldbane foretages med en asfaltskraber ca. én gang ugentlig for at de øverste 2 cm stampet boldgrus ikke slides af.

FÆLLES ADGANGSVEJ

Gårdmanden tilser, at fællesportene/fællesgennemgangen holdes aflåst.

Dørpumpen justeres jævnligt, så den lukker til, men ikke er for stram.

SNERYDNING

Der ryddes sne i et spor på 1 m. Der holdes isfrit fra køkkentrapperne til renovationsrummene og fra renovationsrummene ud til gadens midte.

Der kan evt. gruses med Urea i små mængder og/eller glatføregrus - der henvises til DS 401. Der må **IKKE** anvendes vejsalt.

DAGRENOVATION

Afhentes af renovationsselskabet, forudsat at der er ryddet op, og at beholdere ikke er overfyldte.

Skure og adgangsveje skal holdes ryddet, og der skal spules efter behov.

De ugentlige tømningsdage fastsættes efter aftale med renovationsselskabet.

STORAFFALD

Der kan aftales fast tømningstidspunkt for storaffald med renovationsselskabet. Gårdmanden holder styr på storaffaldet, og beboerne informeres om afhentning af storaffaldet.

AVISAFFALD

Renovationsselskabet opstiller avisbeholdere i et antal svarende til ca. 1 stk. pr. 25 lejemål. Avisbeholderne tømmes af renovationsselskabet hver 14. dag.

KLOAK

Kloakledninger og -brønde, der vedrører afvanding af gårdbelægningen, skal vedligeholdes og oprensnes efter behov.

Nedløbsbrønde, riste og dæksler efterses jævnligt, og afløb oprensnes, så tilstopning undgås. Defekte riste reparerer.

Evt. rotteangreb anmeldes til Miljøkontrollen, der retter henvendelse til ejendommens ejer, der herefter pålægges at udbedre skaderne.

GÅRDVAND

Efter opgravning og reparationer på kloakledninger i gårdarealet skal gårdbelægningen retableres.

Vandforbruget fra de fælles vandhaner måles på de påmonterede bimålere. Ejerne af de ejendomme, hvor de fælles vandhaner findes, skal selv aflæse vandforbruget og fremsende regning herfor til administratoren.

GÅRDBELYSNING

Gårdbelysningen skal holdes i orden og være funktionsduelig.

Belysningsenheder udskiftes, og tændingstidspunktet omstilles forår og efterår.

En el-måler måler fællesanlæggets el-forbrug. Forbruget aflæses af Belysningsvæsenet, der fremsender regning kvartalsvis til administratoren.

BYGGEARBEJDE

Ejerne skal oplyses om, at byggearbejder og reparationsarbejder på ejendommen skal meddeles administratoren, inden det påbegyndes.

Der bør foretages besigtigelse af forholdene i gårdarealet, inden byggearbejdet igangsættes.

Efter arbejdets udførelse foretages en afleveringsforretning. Den pågældende ejendom skal gøres ansvarlig for evt. skader på flisebelægning, beplantning, inventar m.v. i fællesanlægget.

Der afregnes for evt. forbrug af strøm og vand fra fællesanlægget i byggeperioden.

VÆRKTØJ

Det værktøj, der er nødvendigt for fælles gårdmandens arbejde kan f.eks. være:

- græsslåmaskine
- bindetråd
- sneslynge
- hakkejern
- skovl, bred/smål
- lugeklo
- kost, bred/smål
- handsker
- havecaddie, sækkevogn
- reservedele

- beskærersaks
- skruetrækker
- vandslange m. vogn, nødv. fittings hertil
- "Haps" papirtang
- ekstra pærer

Redskaber og værktøj holdes i orden og anbringes i det aflåste gårdmandsrum. Evt. indkøb af nyt værktøj aftales med administratoren.

I gårdmandsrummet opbevares desuden:

- Brugs- og vedligeholdelsesvejledning på inventar og udstyr i anlægget.
- Instruktion i lysnetfunktion og døgnur på belysning.
- Adresse- og telefonliste på administrator, gårdlav, kontaktpersoner m.v.

9. VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION

De følgende sider beskriver vedligeholdelse og reparation af de materialer og større inventardele, som indgår i gårdanlægget.

Rengøring og vedligeholdelse kan normalt udføres af gårdmanden og indgår således i dennes arbejdsbeskrivelse.

Reparation og vedligeholdelse skal udføres som beskrevet. Der henvises i øvrigt til producenternes anvisninger og forskrifter.

Reparationer på inventar, belægning m.v. bør foretages af fagfolk.

Ved større istandsættelser tilrådes det, at der indhentes tilbud fra to entreprenører, inden arbejdet igangsættes.

For at entreprenørerne har det samme tilbudsgrundlag, bør der udarbejdes en tegning og en nøjagtig beskrivelse af det arbejde, der skal udføres.

Det tilrådes, at udbudsmaterialet udarbejdes af en faguddannet rådgiver - f.eks. arkitekt, landskabsarkitekt eller ingeniør.

VEDLIGEHOVELSE OG REPARATION

EMNE	:	Flisebelægning
ANVENDELSE	:	Belægning på gang- og opholdsarealer.
TYPE/FABRIKAT	:	30 x 30 x 5 cm. Modul 30 trekantmærket. Farve :grå. 7,5 x 22,5 x 5 cm, Rustik- belægning trekantmærket. Farve : grå og solrød. 8,6 x 11,2 x 7 cm, 11,5 x 11,2 x 7 cm, 11,5 x 11,5 x 7 cm, Classico trekantmærket. Farve : porphyrbun. 7 x 21 x 7 cm, Klostersten trekantmærket. Farve : rød-mix.
VEDLIGEHOVELSE	:	Alm. affejning - evt. rengøring og spuling med vand. Kalk, maling, cement, salt og metalspånér fra rørarbejde m.v. må ikke komme på belægningen - det kan ikke fjernes igen!
REPARATION	:	Misfarvning eller beskadigelse af belægning udbedres ved udskiftning af belægningssten.
EMNE	:	Terrænstøttemur Grå Albertslund kantsten. 30 x 60 x 20 cm, 30 x 30 x 20 cm. Vedligeholdelse og reparation som ovenfor.
EMNE	:	Boldbane Grå blokke med faset kant. 21 x 35 x 42 cm som kant om boldbanen. Vedligeholdelse og reparation som ovenfor. Vedligeholdelse af boldbane foretages med skraber ca. en gang om ugen, for at de øverste 2 cm stampet boldgrus ikke slides af.
EMNE	:	Støtte trapper Betontrapperne vaskes med brun sæbe.
UDFØRT AF	:	Ingermanns Anlægsgartneri A/S Kollerød Bygade 25 3450 Allerød Tlf.: 48 18 83 63

VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION

EMNE	:	Skure, pergolaer og stakitter
ANVENDELSE	:	Skure til gårdmandog storaffald, pergolaer til pynt, stakitter til rumopdeling og værn omkring renovationsholdere.
TYPE/FABRIKAT	:	Udført i ru trykimprægneret træ, galv. rundjern og 16 mm Douglas Fit Plywood pudsede krydsfinerplader efter Gårdrydningskontorets tegninger. Der er malet med GORI 77.
FARVE	:	Skure Beklædningslister : 102 kalkhvid / kalkgrå. Øvrigt træværk : 270 skifer. Vægelementer : 802 anholt. Stakitter Stolper : 102 kalkhvid / kalkgrå. Pergolaer Træværk : 802 anholt.
VEDLIGEHOLDELSE	:	Afvaskes med vand med klorin 10:1 hvert forår, malerbehandling ca. hvert 3. år.
REPARATION	:	Ved beskadigelse af træværk foretages udskiftning af træemne i samme materiale, samme dimension og med den beskrevne overfladebehandling.
UDFØRT AF	:	Tømrerfirmaet Jørgen v/ Jørgen Christensen Nørregade 32 4100 Ringsted Tlf.: 57 67 64 74

VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION

EMNE	:	Fællesporte/gennemgang
ANVENDELSE	:	Adgang til gårdanlægget.
TYPE/FABRIKAT	:	De eksisterende fælles portrum/gennemgangsrum er istandsat og malet ved aflevering af anlægget. Mod gaden er der isat nye tofløjede portpartier, der er malet med Dyrups Acryl Plast Maling 10. Lys i porten/gennemgangen - se "Belysning". Gulve i portrum er udført af støbeasfalt. Loft og vægge er malet med er malet med Beckers Silikatmaling.
VEDLIGEHOLDELSE	:	Portrummene og fællesgennemgangen fejes og rengøres. Portpartierne og fællesgennemgangsdøren afvaskes hvert år og malerbehandles ca. hvert 3. år. Dørpumperne justeres.
REPARATION	:	I samme materiale og med samme overfladebehandling.
UDFØRT AF	:	Tømrerfirmaet Jørgen v/ Jørgen Christensen Nørregade 32 4100 Ringsted Tlf.: 57 67 64 74 Malerfirmaet Bent Løvenkrands & Sønner ApS. Askevangen 34 3450 Allerød Tlf.: 48 17 47 38

VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION

EMNE	:	Legeredskaber
ANVENDELSE	:	Leg for børn!
TYPE/FABRIKAT	:	Eksisterende legeredskaber fra Lappset og legeredskaber bygget af fældede træer fra karreen.
VEDLIGEHOLDELSE	:	Afvaskning - vand med klorin 10:1 hvert forår. Evt. behandling med maling ca. hvert 3. år. Legeredskaberne er malet med GORI 77. Efterses jævnligt for løse søm, skruer og bolte. Udskiftning af sand i sandkasse hvert forår - inden den 1. maj.
REPARATION	:	Ved alvorlig beskadigelse eller nedslidning udskiftes legeredskaberne.
UDFØRT AF	:	Tømrerfirmaet Jørgen v/ Jørgen Christensen Nørregade 32 4100 Ringsted Tlf.: 57 67 64 74

VEDLIGEHOELDELSE OG REPARATION

EMNE	:	Belysning
ANVENDELSE	:	Lys i porte/fællesgennemgang, på gårdfacader, frit i anlægget og i skure.
TYPE/FABRIKAT	:	Equator TC i Antracit, EAN- nr. 57.03491.134470, El-nr. 25.43.143.260 med 9 watt lavenergipærer moteret på facader, i porte og på standere i anlægget. Eguator BS 1000 standere EAN-nr. 57.03491.134463, El. nr. 25.47. 267.168. Farve : Antracit. Silumin - Skotlamper med minilysstofrør monteret i skure.
VEDLIGEHOELDELSE	:	Udskiftning af pærer, lavenergipære.
REPARATION	:	Al reparation på kabler, armaturer og måler skal udføres af autoriseret el-installatør.
UDFØRT AF	:	BT-Installation v/ Børge Toft Vestvej 4 3450 Allerød Tlf. 48 17 68 64

10. GARTNERISK VEDLIGEHOLDELSE

GENERELT

Efter overtagelse af anlægget bør følgende anvisninger for den gartneriske vedligeholdelse af beplantningen overholdes.

Udover de her foreskrevne anvisninger kan ekstraordinære foranstaltninger være nødvendige under ekstreme vejrligssituationer. Specielt må fugtighedsforhold samt sygdoms- og skadedyrsangreb overvåges.

PLEJE OG VEDLIGEHOLDELSE

URTEAGTIGE PLANTER (stauder o.l.)

Vanding udføres i nødvendigt omfang.

Lidt frøkrudt, men ikke rodukrudt må forekomme. Jordoverfladen skal være nogenlunde løs og granuleret.

Jordbehandling og jorddækning m.v.:

1. år (er indeholdt i etablering af anlægget) - udføres løsning af de øverste 5 cm muld med henblik på fuldstændig renholdelse for uønsket vegetation.

Jordoverfladen behandles med håndhakke eller håndkultivator. Behandlingerne foretages i perioden 15. april til 20. oktober med interval på ca. 3 uger - i alt 10 behandlinger.

2. år - udføres samme behandling som 1. år, dog med reduceret omfang, i gennemsnit en behandling om måneden. I alt ca. 7 behandlinger.

3. år - udføres samme behandling i yderligere reduceret omfang, i alt ca. 4 behandlinger.

4. år - udføres jordplejen alene ved håndlugning i gennemsnit én gang om måneden.

5. år - udføres håndlugning 5 gange i løbet af vækstsæsonen.

Syge plantedele og synlige skadedyrsangreb må kun forekomme i det omfang, de ikke forringer anlæggets

generelle karakter og beplantningens fremtidige vækstmuligheder. Helhedsindtrykket skal være veludviklede planter.

Gødningsbehovet kan kontrolleres én gang årligt ved gødningsanalyse, og der gødes efter behov.

VEDPLANTER (buske og lign.)

Ukrudt, der er over 5 cm højt eller i blomst, må ikke forekomme.

Sygdoms- eller skadedyrsangreb, der giver misdannelser eller stærke forsinkelser i den enkelte plantes udvikling, må ikke forekomme.

Mangel på næringsstoffer eller vand må ikke være en begrænsende faktor for den enkelte plantes udvikling. Knækkede plantedele bortskæres svarende til 4 eftersyn pr. år.

PLEJEPROGRAM

Det er vigtigt for helhedsindtrykket, at planterne holdes i god vækst, så de får den tiltænkte form og funktion.

Beplantningens delelementer, f.eks. træer og busketter og græs, har forskellige karakterer, der skal bevares og fremmes. Således stiller de også forskellige krav til plejen.

I de følgende afsnit beskrives plejen af de enkelte beplantningselementer:

TRÆER

Nyplantede træer skal inden for 2.-5. vækstår sikres en gennemgående stamme og en stærk krone, der er karakteristisk for arten. Herfra undtaget Paradisæblerne, der skal udvikle sig som solitære buske eller flerstammede træer.

Evt. opbinding fjernes, når træet er groet fast, typisk efter 1-2 år. Træer med sidegrene stammes op, når de er i god vækst.

Træerne skal plejes som beskrevet for "fritstående træer"*)).

BLANDEDE BEDE

Beplantningen, der består af buske, stauder, slyngplanter og løgvækster, skal udvikle sig frit. Det er hensig-

ten, at bundbeplantningen i løbet af få år vil danne en tæt, grøn bund under de fritvoksende større buske.

De fritvoksende buske skal kun foryngelsesbeskæres og plejes i.h.t. beskrivelsen af "busket"*) og bundbeplantningen som for "staudebede"*) .

SLYNGPLANTER

Slyngplanter skal opbindes til stakit og begrænses til at vokse op ad stakittet.

Slyngplanter på pergolaer:

Stolper og overliggere skal med tiden fremstå delvis dækket af slyngplanterne.

Slyng- og klatreplanter beskæres efter behov og holdes tilbundne. Afskåret materiale fjernes fra arealet.

Klematiserne på pergolaerne og stakitterne beskæres på følgende måde:

1. forårsblomstrende arter efter blomstring.
2. arter, der blomstrer midt i juli eller senere - om foråret.
3. arter, der blomstrer i forsommeren - om foråret eller efter blomstring.

Rosenbeplantningen omkring pergolaen skal udvikle sig med sit kraftige blomsterflor til helt eller delvist at dække overligger.

Slyngroserne beskæres efter behov og holdes tilbundne. Afskåret materiale fjernes fra arealet.

Pleje foretages som beskrevet for "slyngplanter"*) .

STAUDEBEDE

Stauderne skal dække bunden, vokse frit og sløre kanten mod belægningen.

Plejen foretages som beskrevet for "staudebede"*) .

GRÆS

Græsset skal fremstå grønt og rimeligt pænt hele året!

Plejen foretages som beskrevet for "plæneflader"*) .

GØDSKNING

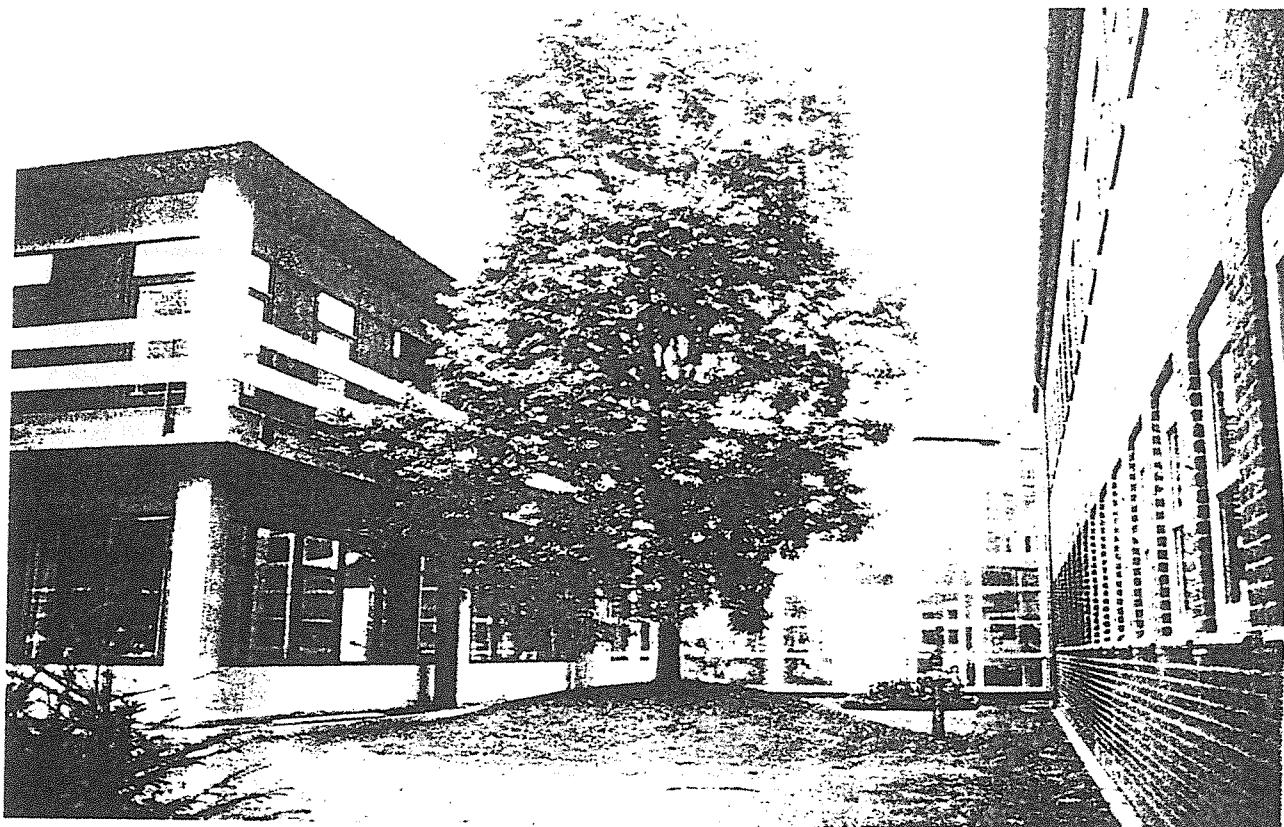
Foretages af gartner.

INSTRUKTION AF GÅRDMAND

Gartner instruerer gårdmanden om den nødvendige pasning og pleje af beplantningen. Gartneren kan udarbejde en detaljeret beskrivelse af dette arbejde.

*) Der henvises til de efterfølgende sider fra "Pleje af grønne områder" udgivet af Landsforeningen Danske Anlægsgartnermestre 1989.

Fritstående træer



Fritstående træer har selvstændige kroner, som vokser frit, eventuelt styret af en »usynlig« beskæring.

Fritstående træer har egne selvstændige kroner, som vokser frit, eventuelt underkastet en »usynlig beskæring«. Træerne kan være *fuldkronede* eller *opstammede*, eventuelt med en *fodpose* af buske. En tæt lille *gruppe* af træer med en fælles krone, som ligner et frit træs krone, defineres også her som et fritstående træ. Træet kan eventuelt stå i en *systematisk sammenhæng* med andre træer, hvilket kan stille krav om en fælles, ensartet vækstform og størrelse trods uafhængige kroner.

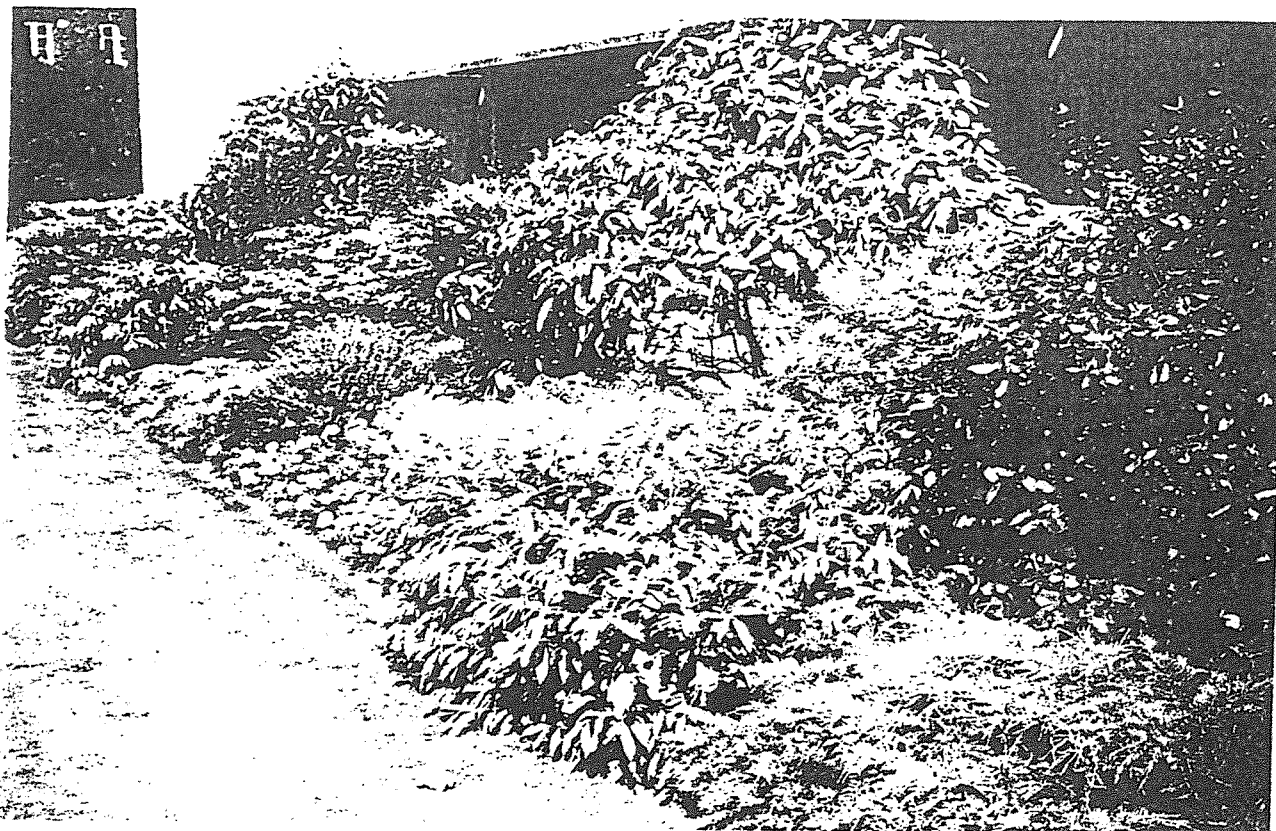
Det fritståendes træs funktion er primært af æstetisk art. Plejen er styret af at opretholde denne status, hvorfor de nævnte tilstandsformer må angives.

Træet skal være i god og sund vækst, som gør træet smukt og tilstrækkeligt robust for det pågældende sted. Det skal også have en form, som er karakteristisk for arten. Der må ikke være døde eller rådne grene, rødder m.v., som enten er en sikkerhedsrisiko, præger udseendet eller truer træets sundhed. Afskårne grene må ikke være at se.

Kravene til arealet ved træets fod indrettes efter de krav der stilles til den omgivende belægning, græstype m.v. I kulturfasen friholdes dog de nærmeste 30 cm fra planten for væsentligt konkurrerende planter, ligesom træet om nødvendigt må være opbundet og beskyttet mod påkørsler og nærværk.

Plejeindsats	Resultat	Gange
Beskæring	Udføres i overensstemmelse med træartens karakteristiske form så sår giver mindst mulig skade på træet og så man på lang sigt undgår store udgifter til træpleje	1x/år
Nedskæring af døde og knækkede grene	Der må ikke forekomme syge, døde eller knækkede grene der skæmmes det generelle synsindtryk eller træets sundhed	1x/år
Fjernelse af afskårne grene	Afskårne grene fjernes lige efter beskæring	1x/år
Justering af opbinding	Opbindinger afpasses træets fastgroning og stammens tykkelse	2x/år
Jordløsning	Jorden skal i etableringsfasen være løs og uden skorpe	5x/år
Ukrudtskontrol	Ukrudt må ikke genere træets vækst eller give et dårligt synsindtryk	5x/år
Sygdomme og skadedyr	Sygdomme og skadedyr må ikke true træets vækst	1x/år
Vanding	Manglende vand må ikke true træets liv	2x/år
Godskning	Træet skal have en god og sund vækst	1x/år
Saltbeskyttelse opsætning og nedtagning	Saltvand må ikke kunne trænge ned i træets rodzone	1x/år
Fældning Rapportering	Døde, ødelagte og udlevede træer må ikke skæmme det generelle indtryk eller påføre for store plejeudgifter	Ekstra pleje
Retablering efter fældning Rapportering	Stød må ikke kunne ses på overfladen, jorden efterlades udjævnet med lille oprunding	Ekstra pleje

Busket



Buskettet er en sammenhængende plantning af flere karaktergivende, blomstrende arter.

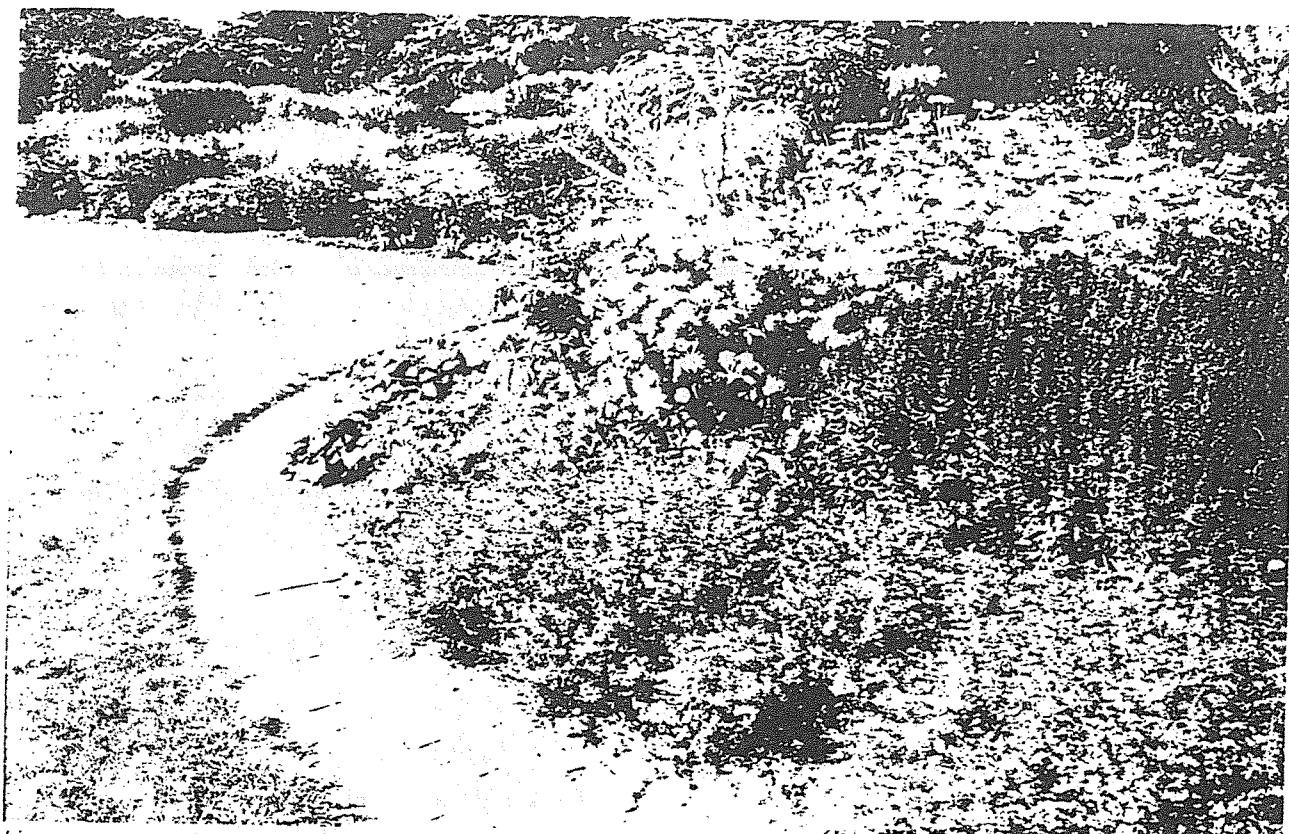
Buskettet er en sammenhængende plantning med mindst to forskellige karaktergivende arter, som er sat sammen sådan at den enkelte arts særpræg er underlagt helhedsvirkningen. Ligesom med de fritstående prydbuske er arterne ofte eksoter, som ikke er robuste udenfor beskyttede miljøer.

Buskettets primære mål er at være smukke i kraft af frodighed, blomster, løv og variation inden for et harmonisk helhedsindtryk. Det skal også opdele og danne rammer i beskyttede miljøer, men det er normalt en sekundær funktion. Væksten, både i den enkelte busk og i buskettet som helhed, skal være sund og god. Døde, knækkede eller rådne grene må ikke være der, hvis de skæmmer buskettet eller truer den enkelte busks sundhed og vækst. Visne blomster må heller ikke være der i det omfang de skæmmer buskettet. Afskærne grene må ikke være at se.

Bunden i buskettet består så vidt muligt af totalt skygget jord. Den skyggede jord afløses i den ofte uregelmæssige kant af bar og løs jord, belægning, dækmateriale, dækurter eller græs. I alle tilfælde skal bunden være ensartet og ukrudt må kun være der i meget begrænset omfang.

Plejeindsats	Resultat	Gange
Beskæring	Udføres i overensstemmelse med arternes form og karakteristika; hensyn tages til helhedsvirkningen	1x/år
Foryngelsesbeskæring	Unge grene skal altid findes i den udstrækning det er nødvendigt i forhold til formålet	1x/år
Afskæring af døde og knækkede grene	Der må ikke forekomme synlige syge, døde eller knækkede grene, der skæmmer det generelle synsindtryk	1x/år
Fjernelse af afskårne grene	Afskårne grene fjernes lige efter beskæring	1x/år
Jordløsning	Jorden skal i etableringsfasen være løs og uden skorpe	5x/år
Ukrudtskontrol	Ukrudt må ikke genere buskenes vækst eller give et dårligt synsindtryk	5x/år
Sygdomme og skadedyr	Sygdomme og skadedyr må ikke true buskettet	1x/år
Vanding	Vand må ikke være en manglende faktor i etableringsfasen, vanding med min. 30 mm	2x/år
Gødskning	Buskettet skal have en god og sund vækst	1x/år
Vinterdækning og borttagning	Hvor der er fare for klimapåvirkninger der kan skade planterne, skal der vinterdækkes	1x/år
Fældning Rapportering	Døde, ødelagte og udlevede buske må ikke skæmme det generelle indtryk eller påføre for store plejeudgifter	Ekstra pleje
Retablering efter fældning. Rapp.	Stød må ikke kunne ses på overfladen, jorden efterlades udjævnet med lille oprunding	Ekstra pleje
Etterplantning Rapportering	Der må ikke opstå hul i buskettet som følge af manglende planter	Ekstra pleje

Staudebede



Ligesom roserne giver stauderne blomsterpragt og duft. De skal opleves på nært hold.

Staudebeddets rolle er at give blomsterpragt og duft. Det opleves derfor på tæt hold, hvilket stiller store krav til plejen. Staudebeddets rolle er en følsom komponent, som skal have et beskyttet miljø og en naturlig baggrund af andre komponenter at virke ud fra.

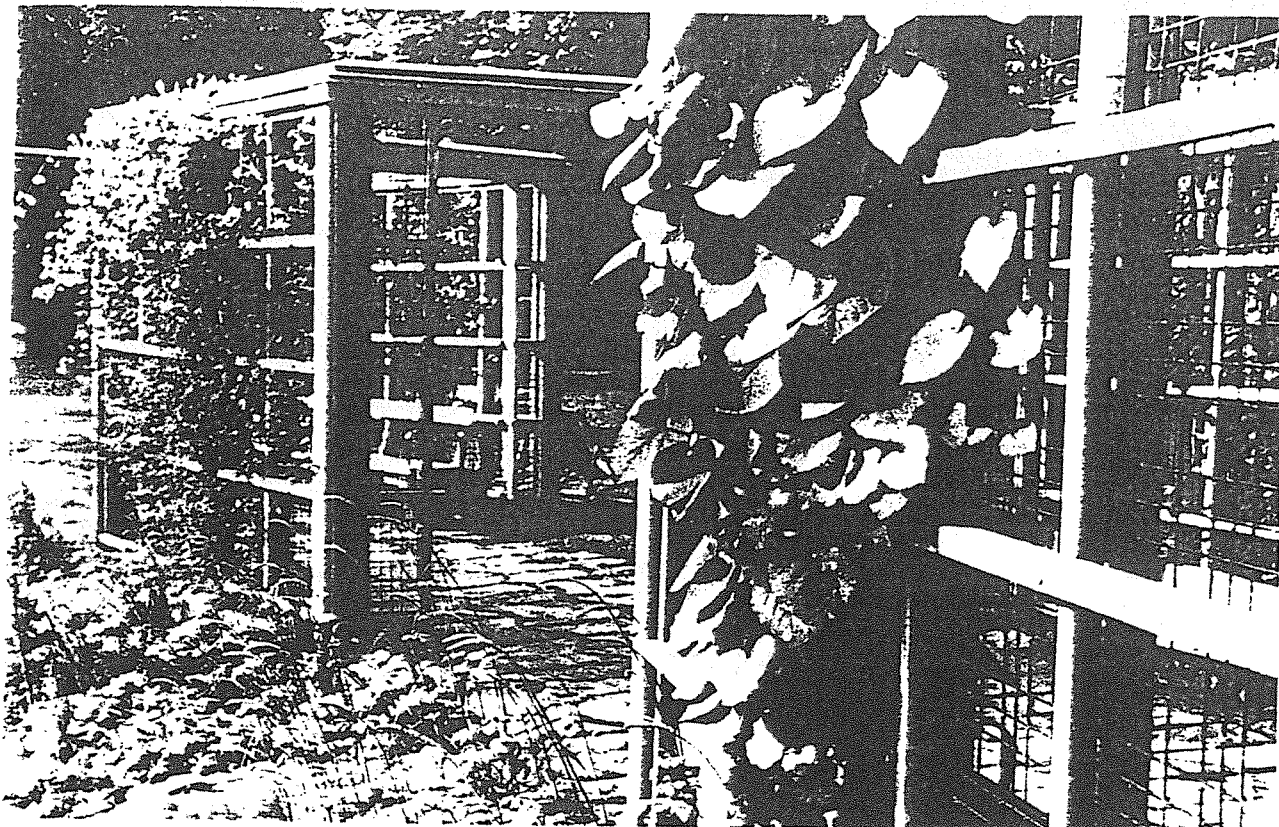
Stauderne virker primært i kraft af at individerne og arterne er samlet i grupper, som eventuelt indgår i en større komposition. Plejen rettes som udgangspunkt mod den samlede virkning, men da blomsterbedene opleves intenst fra tæt hold, må den enkelte plantes pleje også være omhyggelig.

De enkelte planter skal være velformede og de enkelte grupper skal generelt være sunde og oprejste. Visne blade og blomster må kun være der i begrænset omfang i vækstperioden. Store blomster fjernes efter afblomstring. Eventuelt, døde vækster må slet ikke være der. De erstattes i vækstperioden med nye, hvis de efterlader et tydeligt hul i et ellers ordnet system.

Hvis beddets bund er bar jord, skal jorden være skorpefri, og ukrudt må kun findes i meget begrænset omfang. Hvis bunden er dækket med urter eller dækmateriale, skal dækningen være jævn og ukrudt må også her kun være der i meget begrænset omfang.

Plejeindsats	Resultat	Gange
Forårsklargøring	Visne frøstande nedklippes efter vinteren	1x/år
Opbinding	Planter der ikke har den fornødne styrke opbindes	1x/år
Afpudsning af blomster	Visne blomster må ikke skæmme det generelle synsindtryk	5x/år
Jordløsning	Jorden skal være løs og uden skorpe	9x/år
Ukrudtskontrol	Der må ikke findes synligt ukrudt	9 x/år
Sygdomme og skadedyr	Sygdomme og skadedyr må ikke true planternes sundhed	1x/år
Vanding	Vanding foregår kun i forbindelse med omplantning, min. 30 mm	1x/år
Gødskning	Planternes vækst skal være sund og god	1x/år
Vinterdækning	Hvor omgivelser ikke yder tilstrækkelig beskyttelse beskyttes planterne mod sol og vind i vinterperioden, vinterdækning fjernes om foråret	1x/år
Rapportering om efterplantning og omplantning	Ingen plante må blive dominerende, og der må ikke opstå huller	Ekstra pleje

Slyngplanter



Slyngplanterne skal skabe frodighed og eventuelt blomstring ud fra vægge og hegn m.m.

Slyngplanter er betegnelsen for klatrende eller slyngende planter, med eller uden kraftig blomstring. Deres funktion er at skabe frodighed og - i nogle tilfælde - farverig blomstring ud fra eksisterende vægge, hegn m.v.

Den enkelte plante skal være sund og i god vækst. Den skal sidde godt fast på den flade, den dækker og må ikke dække vinduer eller døre. Er blomstringen det primære mål med slyngvæksten, skal blomsterne som helhed være velformede.

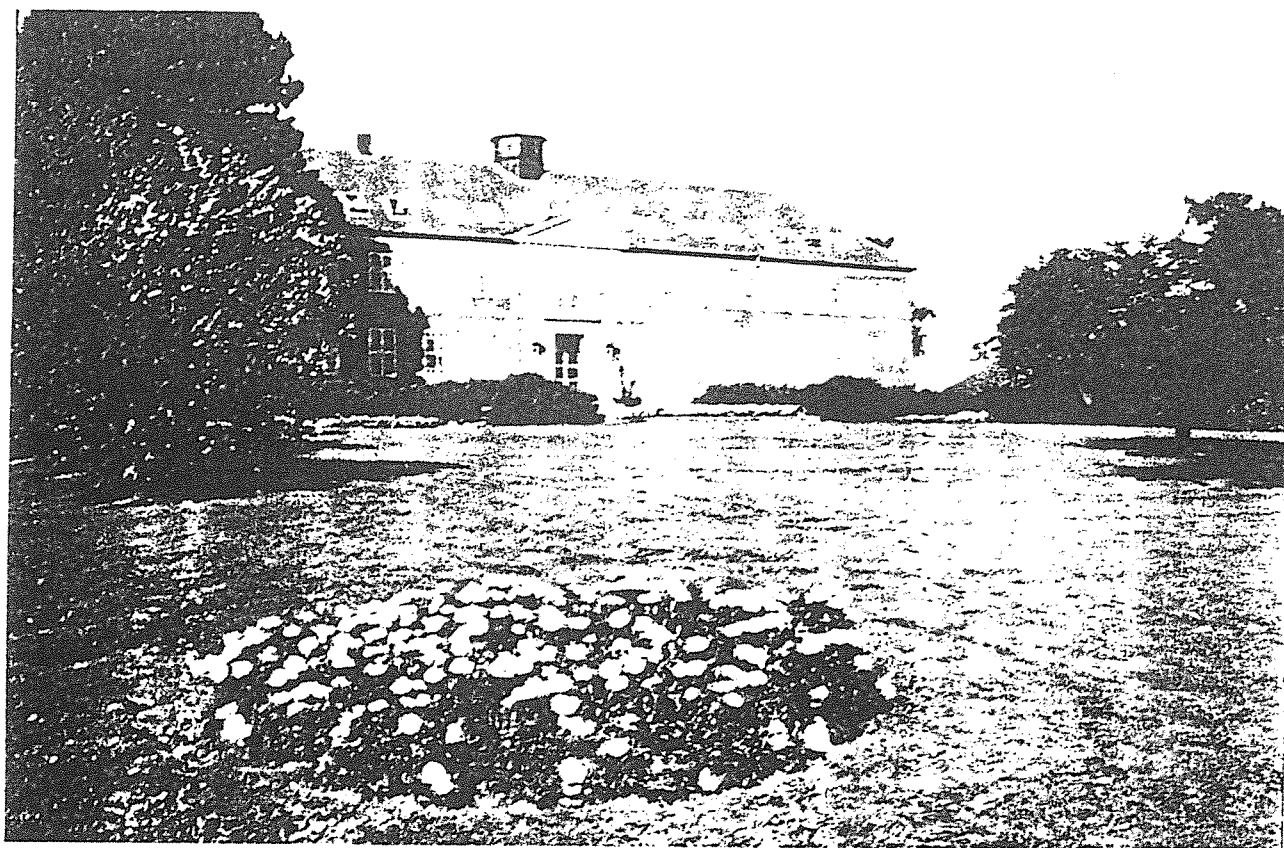
Arealet nærmest slyngplantens fod skal opfylde de krav, som der stilles til den pågældende græstype eller belægning, som slyngplanten står i. Er det et lille bed, skal jorden være skorpefri og højest med meget begrænset ukrudt. Er jorden dækket med urter eller dækmateriale, skal dækningen være tæt og højest med meget begrænset ukrudt.

Plejeindsats	Resultat	Gange
Tilbinding	Planternes skud hjælpes til hele tiden at vokse på den planlagte måde	3x/år
Beskæring	Skud der ikke vokser i overensstemmelse med det planlagte mål eller tynger planten unødigt, fjernes	2x/år
Vanding	Vanding foretages kun når plantens liv trues	2x/år
Gødsning	Plantens vækst skal være god og sund	1x/år



Slyngplanterne skal sidde godt fast og ikke dække vinduer og døre.

Plæneflade



Plænefladen er især til at se på. Fra bygninger og veje skal den give et ensartet, grønt indtryk.

En plæneflades primære rolle er at virke som et grønt gulv mellem bygninger og veje, hvorfra plænen skal give et ensartet, grønt indtryk. Aktiv udfoldelse er en underordnet rolle, som plejen ikke styres efter.

Brugsgræsset er derfor rimeligt kort, tæt, ensartet og sundt. Bare pletter kan accepteres, blot de er små og rimeligt spredte. Plænen skal endvidere på afstand virke helt jævn. Kanterne mod jord

og belægninger skal være nogenlunde regelmæssige.

Vissent afklip må ikke kunne ses på afstand. Mod sokler og udemøbler m.v. må plænefladen gerne være højere end ellers, men ikke danne tuer eller mange dominerende frøstande. Nedfaldsløv accepteres hvis det er rimeligt spredt og ikke kan danne større pletter i græsset. Spredt ukrudt kan også accepteres.



Da plænefladen skal virke på afstand er en del ukrudt i græsset i orden.

Plejeindsats	Resultat	Gange
Græsklipning	Græsset klippes enten ved 8 cm til 5 cm højde eller ved 10 cm til 6 cm højde	17-20x/år
Kant- og efterklipning	Ingen voidsomme tuer eller frøstande	12-17x/år
Opsamling af afklip	Græs i klumper må ikke forekomme	5x/år
Kantstikning	Synlige kanter fremstår regelmæssige	1x/år
Lovrivning	Tæt sammenpakket løv fjernes	1x/år
Ukrudtskontrol	En del toksi-bladet ukrudt accepteres	-
Godskning	Græsset skal være i en god og sund vækst	3x/år
Topdressing	Jævnheden skal svare til max. 8 cm gab på 4 m retskede	1x/år
Rapportering om bekæmpelse af sygdomme og skadedyr	Sygdomme og skadedyr må ikke true græssets eksistens	Ekstra pleje

12. ADRESSER

Gårdrydningskontoret
Københavns Kommune, Byggedirektoratet,
Frederikssundsvej 83C
2400 København NV
Tlf. 33 66 47 60

Renovation:
Renholdningsselskabet af 1898
Kraftværksvej 25
2300 København S
Tlf. 32 66 18 98

El- og varmeforsyning:
Københavns Belysningsvæsen
Vognmagergade 8
1149 København K
Tlf. 33 95 23 99

Kloak:
Byggedirektoratet
Afløbssektionen
Ottiliavej 1
2500 Valby
Tlf. 33 66 56 58

Rotteproblemer - specialaffald:
Miljøkontrollen
Flæsketorvet 68
1711 København V
Tlf. 33 66 58 00

Vand:
Københavns Vand
Studiosstræde 54
1554 København V
Tlf. 33 42 52 62

Pap:
Renoflex
Raffinaderivej 20
2300 København S
tlf. 32 66 18 00