

Brf Riksrådsvägens utemiljöpolicy

Uppdaterad 2019-04-09

Inledning

Du har förmånen att äga och bo i en bostadsrätt i ett område som tillhör en av de bästa representanterna från 1950-talets bostadsbyggande. Hit kommer regelbundet besökare för att uppleva miljön, studera arkitekturen och få inspiration till ny bebyggelse. Vi som bor här nu är på det sättet förvaltare av en miljö som är av större intresse och betydelse än bara för oss, och genom vårt gemensamma arbete kan vi verka för att områdets kvalitéer lever vidare i framtiden.

Syftet med utemiljöpolicyen är att göra det tydligt vilka regler som finns för förvaltning och skötsel, både när det gäller de gemensamma ytorna och de egna uteplatserna. Boendes trivsel och de arkitektoniska kvaliteterna är båda viktiga aspekter på boendet i vårt område. Utemiljöpolicyen ska göra det tydligt vilka regler som vi i föreningen kommit överens om för skötsel och byggnation av anläggningar på uteplatser, vid entréer och på de gemensamma ytorna.

Områdets idé och arkitektur

Radhusområdet Riksrådsvägen är ett fint exempel på modernistisk arkitektur från 1950-talet. Området ritades av de schweiziska arkitekterna Léonie och Charles-Edouard Geisendorf. Radhusen placering och höjdsättning har anpassats efter den omgivande naturen och den kuperade terrängen. Naturen är karaktärsskapande och av stort värde för området. Mellan husen finns tydliga gårdsrum med varierande vegetation.

De privata tomterna har ingen tydlig gräns till de allmänna gårdarna och samspelet mellan hus, trädgård och natur är tydligt och medvetet utformat. Detta var faktorer som förespråkades inom stadsplaneringen under 1950-talet. Radhusen har en enhetlig utformning med en variation av material som betong, tegel, spritputs och fibercementplattor.

Den omgivande naturen har en stor betydelse för den arkitektoniska helheten och återspeglas i byggnadernas färgsättning och i valet av material. Genom sin mycket medvetna utformning av både stadsplan och bebyggelse har området ett högt byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och konstnärligt värde.

Riksrådsvägen är en gestaltad helhet där samspelet och utblickarna mellan hus, trädgård och utemiljö är en del av kulturvärdet. Vid sidan av arkitekterna Leonie och Gandalf Geisendorf gestaltade landskapsarkitekten Nils H Orénto utemiljön på Riksrådsvägen.

Riksrådsvägen

Området projekterades med utgångspunkt i en ”kuperad, tätbevuxen och bergig skogsterräng” (Byggmästaren 1956). Landskapsarkitekt Nils Orento har berättat att utsättningen skedde med pinne och snöre i syfte att anpassa husens placering efter framför allt tallarnas läge. Träden i området - och framför allt tallarna - är karaktärsträd och får inte fällas av enskilda, oberoende av storlek eller var de växer.

De privata uteplatserna och entréplatsen

Karakteristiskt för området är att uteplatsen är en förlängning av bostadsrummen. Bostaden övergår succesivt i uteplatsen och den ordnade trädgården är en arkitektonisk länk mellan bostaden och den fria naturen. Den plattlagda uteplatsen är ett uterum som tydligt ”pratar” med rummen inne genom att material, form och byggnadselement upprepar sig. Detta är särskilt tydligt, till exempel i B-husen vardagsrum där innertaketets form och material upprepas på uteplatsen eller genom de frilagda tegelväggarna som avgränsar uteplatserna. Utanför den rumslika plattlagda uteplatsen tar trädgården vid.

I de ursprungliga trädgårdsritningarna finns rabatter med prydnadsväxter närmast husen, men längre ut i trädgården är växterna friväxande och fritt placerade. Det är fritt och öppet och den privata, insynsskyddade sfären finns bara helt nära huset. Tydliga avgränsningar som formklippta häckar eller staket saknas helt, likaså saknas tät vegetation som insynsskydd, tvärtom är trädgårdarna öppna ut mot de gemensamma ytorna.

De ursprungliga förslagen till planteringar i området och växtförteckningar finns på www.riksradsvagen.se. Varje uteplats hade sin individuella utformning med träd, buskar och perenner. Sedan 1950-talet har de ursprungliga träden och buskarna delvis dött och ersatts. Ritningarna är avsedda att ge inspiration och idéer, men också för att förstå den arkitektoniska uppbyggnaden mellan byggnadernas rum och trädgårdens rum.

Gemensamma regler - varför då?

Som boende på Riksrådsvägen har du rätt att bo i din lägenhet och har ansvar för det invändiga underhållet. Utemiljön är däremot vårt gemensamma ansvar. Det innebär att vi måste ta hänsyn till helheten och det samlade intryck som skapas av hur vi inrättar, använder och sköter om våra uteplatser, entréer och gemensamma ytor runt lägenheterna. I skötsel och underhåll av området ska vi tänka på att vara trogna den ursprungliga arkitektoniska idén i formgivning, materialval och färgsättning, många små avsteg kan göra att det kulturhistoriska värdet blir otydligt och att området förvanskas.

Riktlinjer för utemiljön

Det som skiljer vårt radhusområde från många andra är att vi äger en andel i föreningen och nyttjar den mark som föreningen betalar tomträttsavgäld för. Det ställer krav på oss såtillvida att vi måste ta hänsyn till helheten och det samlade uttryck som skapas av de lösningar och detaljer vi använder oss av runt våra lägenheter.

Riksrådsvägen

För att underlätta för alla, finns i dagsläget några riktlinjer som är viktiga att känna till. Riktlinjerna är relativt detaljerade i vissa fall och mer allmänt hållna i andra.

Utemiljöpolicyen är ett levande dokument som kontinuerligt kan komma att uppdateras och förändras.

Ansvar och områden - vilken uppdelning finns?

Den privata uteplatsen och entréplatsen

All mark inom bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen tillhör Stockholms stad som upplåter marken till föreningen genom tomträttsavtal. Som bostadsrättshavare äger man ingen tomtmark. Däremot har man ansvar för sin egen skötselyta – uteplatsen på baksidan och ytan utanför entrén. Som såväl bostadsrättshavare som hyresgäst ansvarar du själv för att hålla efter dessa ytor. Storleken på skötselytan varierar beroende på var i området din lägenhet är belägen. Grovt sett kan man säga att området sträcker sig i lägenhetsgränsen rakt ut tills det att de gemensamma ytorna tar vid eller kommunens mark tar vid.

Den privata uteplatsen och entréplatsen innehåller i sitt grundutförande

- en plattlagd entréplats utanför ytterdörren
- en asfalterad gång fram till den
- i vissa fall en trappa upp till ytterdörren
- i vissa fall planteringar och gräsmatta på entrésidan
- en plattlagd terrass på uteplatsen
- i vissa fall stödmurar med eller utan staket för att ta upp höjdskillnader

Som boende förväntas du sköta detta

- klippa gräs
- skotta och sanda vintertid
- sköta plantering och beskära buskar och mindre träd
- sköta växter så att de inte hänger i stuprännor, hängrännor eller går upp på tak
- sköta växter så att de inte skadar byggnader eller växer ut över gemensamma ytor eller trottoar
- sköta växter som klättrar på fasad så att de inte förstör fasad

Föreningen ansvarar för större underhåll av

- den plattlagda uteplatsen och entréplatsen
- den asfalterade gången mellan "gemensamma ytor" fram till entréplatsen
- de ursprungliga trappor som finns fram till vissa entréer
- de ursprungliga stödmurarna
- dagvattenanläggningar som rännor, stuprör, dagvattenbrunnar och stenkistor
- större träd på privata områden

Om du vill ändra på anläggningar eller göra nya ska det godkännas av styrelsen. För att behålla sämjan ska du också prata med dina grannar. Om du vill göra någon förändring av

Riksrådsvägen

ytorna närmast ditt hus, kontakta styrelsen i god tid så hjälper de till att hitta en fungerande lösning. Tänk på att:

- Om du bygger en fast anläggning, t ex en ny terrass, som styrelsen inte har godkänt kan du behöva återställa den direkt eller vid avflyttning. Detsamma gäller fastgjutna cykelställ vid entrén.
- Om underhåll behöver göras och anläggningar som du uppfört själv är i vägen för arbetet och därför behöver rivs för att komma åt, kommer föreningen inte ersätta dig.

Träd och klätterväxter

Träd är föreningens ansvar att sköta oavsett var i området de står. Undantaget från regeln är små träd och sly inne i de privata trädgårdarna.

Växter som klänger på väggarna eller växer för nära byggnader kan föreningen komma att ta ned om bedömning görs att de riskerar att skada fasader eller tak, eller om det behövs vid underhåll av fasader eller tak.

De gemensamma ytorna, se bilder

- Gång- och körytor genom området
- Torget (mellan butiken och Rrv 55)
- Gräsytor, träd och buskar utanför uteplatserna
- Lekplatsen Brandmannaparken (bakom Rrv 70 - 80)
- Lekplatsen Träsket (mellan Rrv 119 och 107)
- Lekplatsen nedanför Gräddhyllan (bredvid miljöstugan)
- Parkeringsplatserna
- Trappor
- Cykelparkering vid Rrv 58

Föreningen anlitar entreprenörer som gör följande:

- Snöröjning och sopning av vägarna i området
- Årlig översyn, beskärning och fällning av träd, samt återplantering
- Hängrännor rensas 2 ggr / år
- Tak skottas vid behov
- Avfallskärnen för mat rengörs 2 ggr / år

All annan skötsel gör vi tillsammans och med gemensamma krafter.

- På **utemiljödagar**na en gång på våren och en gång på hösten gör vi ett gemensamt arbete där alla förväntas delta efter förmåga. Vi hjälps åt med att sköta buskar, ta bort ogräs, kratta löv och "städas" i området. Måla fartguppen, se över lekplatserna.
- **Utemiljögrupp**: Det finns en utemiljögrupp som består av frivilliga boende som har extra ögon på utemiljön och kommer med förslag på saker som behöver göras. Gruppens medlemmar och aktivitet varierar över åren och är just nu vilande.

Riksrådsvägen

- **Längledare** - området är indelat i sex områden som har varsin längledare. Ledarens uppgift är att ha koll på utemiljön och leda städningen under utemiljödagen för sitt område. Om större åtgärder behövs meddelas utemiljöansvarig i styrelsen.
- **Gräsklippning** sköts av en grupp frivilliga som varierar över åren - föreningen har en större åk-gräsklippare och två mindre motorgräsklippare. De som klipper de gemensamma ytorna kan också som bonus klippa sin egen trädgård.
- **Lekplatserna** sköts under utemiljödagarna och av frivilliga krafter som gör punktinsatser.
- **Parkeringarna** sköts av frivilliga krafter.
- **Förrådet i miljöstugan:** Här förvaras föreningens redskap och gräsklippare. Skottkärra kan du låna men annan trädgårdsutrustning står du för själv. Service och skötsel av våra maskiner och redskap sköts av frivilliga krafter. Nyckel till förrådet kan du få om du sköter en uppgift som gräsklippning, är längledare eller liknande. På hemsidan ser du vem som ansvarar för nycklar i föreningen.
- **Belysning utomhus** - sköts av frivilliga krafter
- **“Kulturmiljöbevakare”** - i styrelsen finns en ledamot med ansvar för kulturmiljöfrågor. Några medlemmar med särskild kunskap inom området fungerar som frivillig remissinstans när kulturmiljöfrågor behöver diskuteras.

Gator, trottoarer och annan mark utanför föreningens fastighet

Områdena tillhör Stockholm stad och det är kommunens ansvar att sköta och vinterväghålla.

Riktlinjer för skötsel och användning utemiljön

Marken

Trädgården får inte utökas på bekostnad av gemensamma och allmänna ytor. Trädgården är en länk mellan bostaden och naturen och marken kan därför vara ojämn och luta. En utgångspunkt är att det inte är tillåtet att jämna av marken så att det skapas en onaturlig kant mot den naturliga omgivningen eller mot dina grannar. Det är heller inte tillåtet att anlägga nya stödmurar. Det ursprungliga stödmurarna i området är inventerade och föreningens ansvar att sköta. Vill du ändra på marknivåer så ska vända dig till styrelsen med skiss och beskrivning av önskad åtgärd för att få den godkänd.

Spaljé

Avgränsningar mellan uteplatser bör i första hand ordnas med enbart växtlighet, i andra hand med stöd av spaljéer. Föreningens policy är att spaljé ska följa den ritning som finns på hemsidan. En spaljé är tänkt att följa betongplattorna på uteplatsen, inte längre.

Häck och vegetation

Växtlighet mellan grannar får inte vara högre än 1,80 m. För att möjliggöra ljusinsläpp hos grannar ska buskar och träd hållas på en rimlig nivå. Häckar ska inte formklippas utan vara friväxande. I princip ska området mellan allmän och privat mark hållas öppet. Önskar man

Riksrådsvägen

nyplantera växter som gränsar till gångstråk och allmänna ytor, kontakta först styrelsen för att rådgöra om växtval etc. Staket får inte uppföras.

Om du upplever att du behöver extra skydd, föreslå hur du vill lösa det med vegetation och eller spaljé och vänd dig till styrelsen. Prata också med dina grannar.

Invasiva växter

Vårt område vetter mot skogen och vi måste därför vara extra noga med att undvika invasiva arter. Undvik att nyplantera blomsterlupin, parkslide, jättebalsamin, kanadensiskt gullris och vresros. Läs gärna mer på naturvardsverket.se.

Plattlagda ytor

Plattytornas ursprungliga utbredning på uteplatsen är 7-8 rader. Plattorna är släta, ofärgade betongplattor med måtten 35 x 35 cm och plattorna ska ligga i förband. Det innebär att man på varannan rad börjar med en halvsten, varannan helsten, så att det aldrig är mer än tre fogar som möts i hörnen. Vill du göra en förändring ska den först godkännas av styrelsen. Utökning av befintlig plattsats är inte tillåten utom vid särskilda skäl som exempelvis tillgänglighetsanpassning eller liknande. Om underlaget för plattsatserna har sjunkit undan kan detta förbättras av boende om det sker på ett fackmannamässigt sätt. Huvudansvaret för underhåll av de plattlagda ytorna ligger annars på föreningen.

Asfalterade gångar

Vissa gångar består ursprungligt av asfalt som är kantsatt med storgatsten. Storgatstenen har ibland funktionen som dagvattenrännor och de behöver därför rensas från växter och mossa för att fungera.

Altaner / trädäck

Det är tillåtet att bygga altan på uteplatsen efter styrelsens godkännande så länge den byggs på så sätt att den harmonierar med omkringliggande miljö och inte stör grannarna.

Altanen ska:

- inte ligga utanför husets ursprungliga plattlagda uteplats; se trädgårdsritningarna på www.riksradsvagen.se för storleken på plattläggningen vid aktuellt hus
- ha minst 30 cm synlig sockel mellan puts- eller tegelfasad, för att fukt inte ska skada fasad, och inte bygga mer än en decimeter över ursprunglig plattsats
- inte ha räcken
- befintlig plattsats måste bevaras under däck
- vara enkelt att avlägsna så att uteplatsen kan återställas
- vid förekomst av fler utgångar åt samma håll från en enskild lägenhet får ett trädäck byggas som sträcker sig mellan dessa

I de fall altaner behöver rivas för att sköta underhåll på fasader, dränering eller annat kommer dessa inte att ersättas eller återuppbyggas av föreningen. Nybyggen på höjden såsom tak eller uterum är inte tillåtna.

Installationer

Man får inte göra fast saker i fasaden eller göra genomföringar i fasaden utan tillstånd. Montering av vattenutkastare, eluttag och markis är tillåtet, men först efter godkännande av styrelsen. Lämpligen monteras markisen på en så kallad grå nischkonsol i aluminium. Kulören på väven ska vara 4097/926 S 4005 - Y50R (beige) för att harmonisera med fasaden.

Brevlåda

För att behålla den enhetliga stilen i området har föreningen enats om att modellen Albert från Flexbox ska användas. Om man har behov av en större låsbar låda ska modellen Ludvig användas. Färgen ska vara olivgrön. Inga adressuppgifter ska stå på lådan utan den ska vara neutral.

Träd

Träden tillför omistliga värden för vårt område och därför behövs en långsiktig skötsel- och återplanteringsplan för att säkra värdena inför framtiden. Det pågår ett arbete med att återplantera träd som tidigare har fällt.

Kontroll av träden i området görs varje år för att följa upp konditionen och säkerställa att inga riskträd finns. Detta gäller särskilt träd som behöver en regelbunden säkerhetskontroll och de träd som boende rapporterat om av olika anledningar. Ett antal av träd lider av svampangrepp och liknande. De flesta kan trots det stå kvar i många år till, andra kan behöva fällas. Den årliga översynen innebär att farliga och döda grenar tas bort. Arbetet koncentreras till de delar som gränsar till vägar, lekplatser och gångvägar. I de fall styrelsen beslutar om fällning av träd, beror det på ett flertal faktorer som vägs samman.

Att träd skuggar, fäller barr, löv, kottar eller orsakar ojämna asfalt är inget skäl för fällning eller beskärning. I följande fall kan fällning eller beskärning övervägas av styrelsen:

- När sly kommit upp som efter hand har vuxit upp till stora träd. Dessa träd kan ibland behöva tas bort för att bevara områdets karaktär och förhindra igenväxning. Genom att titta på de ursprungliga planteringsplanerna kan man få en uppfattning om hur det var tänkt från början.
- När träd riskerar att stöta i byggnaderna vid blåst eller på grund av snötyngd kan fällning av grenar eller hela träd övervägas av styrelsen.

Belysning

Exteriör belysning (entré och uteplats) bör i samband med byte ersättas med armaturer av originaltyp.

Exteriör belysning på fasader och vid gångvägar i övrigt ansvar föreningen för.

Återställning - om du byggt något som inte är originalutförande

Föreningen har ansvar för underhåll av alla anläggningar i utemiljön. Eftersom föreningen inte kan åta sig att underhålla anläggningar som är individuella lösningar som bostadsrättshavare uppfört på egen hand, har föreningen som policy att anläggningen måste rivas och att marken ska återställas senast vid avflyttning. Under den tid du bor här får du själv underhålla de anläggningar som inte är enligt originalutförandet.