

Brf Riksrådsvägens utemiljöpolicy

Uppdaterad 2023-04

Inledning

Du har förmånen att äga och bo i en bostadsrätt i ett område som tillhör ett av de mest representativa 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. Läs mer på hemsidan riksradsvagen.se.

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 av boendet i vårt område. Utemiljöpolicyen gör 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.

Medlemmarna ansvarar själva för att åtgärda fel och brister om det inte uttryckligen framgår att det är föreningens ansvar. Åtgärderna ska göras i enlighet med föreningens riktlinjer, historik och områdets blåklassning (Stadsmuseets kulturmärkning).

Gemensamma riktlinjer för utemiljön

Utemiljön är 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 husen.

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.

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 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, till exempel en ny altan, som styrelsen inte har godkänt kan du behöva återställa den direkt eller vid avflyttning. Detsamma gäller t.ex. fastgjutna cykelställ vid entrén.
- Om underhåll behöver göras och det du uppfört själv är i vägen för arbetet och därför behöver rivras, kommer föreningen inte ersätta dig.
- Om du kommer som ny medlem i föreningen och övertar något som tidigare ägare gjort (till exempel träaltan, plantering av träd) så blir det ditt ansvar att sköta om och underhålla.

Den egna 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 ditt hus är beläget. Grovt sett kan man säga att området sträcker sig längs husgränsen rakt ut tills det att de gemensamma ytorna eller stadens mark tar vid.

I ursprungsplanen har de egna tomterna inte någon tydlig gräns till de allmänna gårdarna och samspelet mellan hus, trädgård och natur är tydligt och medvetet utformat. Bostaden övergår successivt i uteplatsen och den ordnade trädgården är en arkitektonisk länk mellan bostaden och den fria naturen.

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 egna, 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 ritningarna och förslagen till planteringar i området samt växtförteckningar finns på vår hemsida, [rikradsvagen.se/För medlemmar/Utemiljö](https://riksradsvagen.se/För_medlemmar/Utemiljö). 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.

Tänk också på att en del av de växter som föreslogs då nu ses som invasiva. Plantera inte blomsterlupin, parkslide, jättebalsamin, kanadensiskt gullris eller vresros. Läs gärna mer på naturvårdsverkets [hemsida](#).

Som boende förväntas du sköta området kring ditt hus genom att hålla det snyggt och städat. Det gör du genom att

- klippa gräs eller anlägga en blomsteräng
- skotta och sanda vintertid
- sköta plantering och beskära buskar och egenplanterade träd
- 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 eller går upp på tak och växer in i hängrännor
- sköta den plattlagda uteplatsen.

Föreningen ansvarar för större underhåll av

- de asfalterade gångarna mellan gemensamma ytor och husens entréplatser
- de ursprungliga trappor som finns fram till vissa entréer
- de ursprungliga stödmurarna
- dagvattenanläggningar som rännor, stuprör, dagvattenbrunnar och stenkistor
- ursprungliga större träd på egna områden.

Gator, trottoarer och annan mark utanför föreningens fastighet tillhör Stockholm stad och det är deras ansvar att sköta och vinterväghålla. Ett tips är appen "Tyck till" där man kan skicka in en anmälan till Stockholms stad.

Riktlinjer för skötsel och användning av 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 till marken så att det skapas en onaturlig kant mot omgivningen eller mot dina grannar. Det är heller inte tillåtet att anlägga nya stödmurar. De ursprungliga stödmurarna i området är föreningens ansvar att sköta. Vill du ändra på marknivåer ska du vända dig till styrelsen med skiss och beskrivning av önskad åtgärd för att få den godkänd.

Träd

Träd är föreningens ansvar att sköta.

Undantaget från regeln är sly inne i de egna trädgårdarna och träd planterade av den boende (eller tidigare boende) som inte finns med på originalritningarna. De träden ansvarar den boende själv för underhåll av. De övriga träden sköts av arborister som föreningen anlitar.

Träden tillför omistliga värden för vårt område och därför finns en långsiktig skötsel- och återplanteringsplan. Det pågår ett arbete med att återplantera träd som tidigare har fällts. 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 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. I de fall styrelsen beslutar om fällning av träd beror det på ett flertal faktorer som vägs samman.

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

- Sly som kommit upp och efter hand vuxit upp till stora träd, kan ibland behöva tas bort för att bevara områdets karaktär och förhindra igenväxning.
- Träd som är svaga eller sjuka.
- Träd som riskerar att stöta i byggnaderna vid blåst eller på grund av snötyngd kan behöva beskäras eller fällas i sin helhet.

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 egen mark hållas öppet. Önskar man nyplantera växter som gränsar till gångstråk och allmänna ytor ska styrelsen först kontaktas 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.

Klätterväxter

De putsade väggarna ska inte ha klängväxter! Putsen har på en del håll delvis släppt från underlaget. För att inte riskera skador får putsen inte utsättas för extra belastning. Alla 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. Se själv till att hålla nere klängväxter så att de inte växer högre än att du kommer åt dem från marken.

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 om utemiljö: ([länk till hemsidan: För medlemmar/Utemiljö](#)). En spaljé är tänkt att följa betongplattorna på uteplatsen, inte längre.

Plattlagda ytor

Plattyornas 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 plattyta är inte tillåten utom vid särskilda skäl som anpassning för tillgänglighet eller liknande.

Asfalterade gångar, storgatsten

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

Altaner / trädäck / växthus, mm

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.

Dessa regler ska följas:

- Altanen får inte ligga utanför husets ursprungliga plattlagda uteplats; se trädgårdsritningarna på [riksradsvagen.se/for medlemmar/utemiljo](https://riksradsvagen.se/for-medlemmar/utemiljo) för storleken på plattläggningen vid aktuellt hus.
- Altanen ska 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.
- Altanen ska inte ha räcken.
- Den befintliga plattsatsen måste bevaras under altanen eller trädäcket.
- Altanen ska vara enkelt att avlägsna så att uteplatsen kan återställas.
- Vid förekomst av fler utgångar åt samma håll från ett enskild hus får ett trädäck byggas som sträcker sig mellan dessa.
- Nybyggen på höjden såsom tak eller uterum är inte tillåtna. Inte heller växthus eller liknande.

I de fall altaner behöver rivas för att sköta underhåll på fasader, dränering eller annat kommer dessa inte att ersättas eller återuppbyggas av föreningen.

Installationer, bl.a. markiser

Man får inte fästa saker i fasaden eller göra genomföringar i fasaden (t ex vattenutkastare) utan tillstånd. Inte heller i betongbalkarna. Montering av 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 NCS S 4005 - Y20R (beige) för att harmonisera med fasaden.

Brevlåda / Postlåda

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 Karl användas. Färgen ska vara olivgrön. För mer detaljer, se [hemsidan: riksradsvagen.se/for-medlemmar/utemiljo](https://riksradsvagen.se/for-medlemmar/utemiljo).

Belysning

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

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