

Uteveilederen

Retningslinjer for uteområder i Hallagerbakken borettslag



Versjon: [2016.03.08](#)
Faglige råd: Grøntutvalget i borettslaget
Utgiver: Hallagerbakken borettslag v/styret

Innhold

1. Uteområdene i borettslaget.....	3
1.1 Hovedmål for uteområdene i Hallagerbakken.....	3
2. Naturhagen mellom husrekkene	4
2.1 Beskjæring og felling av trær.....	4
2.2 Behandling av søknader	6
3. Andelseieres parseller.....	7
3.1 Definisjon av andelsleilighetenes forhage/parsell:	7
3.2 Generelle regler for beplantning i forhager/parseller	8
3.4 Generelle regler for terrasser, plattinger og gjerder	8
4. Markiser, parabolantenner og annet tilbehør	10
5. Dugnader og beboeransvar	10
5.1 Sommerjobb for borettslagets ungdom	10
5. Oppsummering.....	11
Andre dokumenter:.....	11
6. Oversiktskart	13

Hallagerbakken borettslag består av 219 andeler, fordelt på borettslag og rekkehus. Borettslaget er omgitt av høye furutrær, og mellom bebyggelsen vokser det bær, lyng og blomster til fri benyttelse for alle. Slik har det vært siden borettslagets opprinnelse og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Uteområdene i borettslaget består også av sandkasser og møteplasser med benker og beplantning. Det er plantet frukttrær og bærbusker på noen fellesområder. Utearealet er i utgangspunktet et fellesareal for alle beboere. Noen leiligheter har likevel fått privatisere deler av fellesarealet.

Hvor mye av fellesarealet kan andelseiere beslaglegge til privat hage? Hvem ivaretar fellesområdene og hvordan? Hva er styrets ansvar og hva er den enkelte andelseiers ansvar? Hva er retningslinjene og prosedyrer for å felle et tre eller plante en hekk?

Styret i Hallagerbakken borettslag er opptatt av å tydeliggjøre retningslinjer og ansvarsroller i uteområdene. Uteveilederen skal tydeliggjøre gjeldende regler og skal komplettere borettslagets gjeldende husordensregler og Byggeveileder.

Retningslinjene skal:

- Gi føringer til arbeid og endringer som skal utføres utendørs slik at uteområdene bevares best mulig til nytte og glede for alle beboere
- Gi føringer i forhold til trepleie og annet inngrep i naturen, slik at vi opprettholder en balanse mellom natur, arkitektur og beboernes behov.
- Hjelp med å klargjøre ansvarsforholdene og handlingsrommet i samspill mellom andelseier, naboer, borettslagets styre og kommunale myndigheter

Styret vil jobbe for at:

- Uteområdene skal være fremkommelige for alle
- Sikkerhet for barn og andre skal prioriteres
- Dreneringsbehovet i borettslaget skal ivaretas, blant annet med beplantning
- Særpreget i naturhagene og den unike arkitekturen i borettslaget skal bevares

Det er søknadsplikt på alle endringer utendørs.

1. Uteområdene i borettslaget

Hallagerbakken borettslag er omgitt av furutrær og skog. Mellom husrekkene vokser det naturlig og stedstypisk vegetasjon. Fellesområdene kan benyttes fritt og er en trivselsfaktor for beboere i alle aldre. Særlig er områdene verdifulle i barns lek.

Styret i borettslaget har ansvar for å vedlikeholde uteområdet. I tillegg legges ansvar på den enkelte andelshaver i form av deltakelse i dugnader o.l.

1.1 Hovedmål for uteområdene i Hallagerbakken

Uteområdene i Hallagerbakken borettslag er fellesområder og skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige.

Naturlig stedstypisk vegetasjon mellom husrekkene skal i størst mulig grad bevares.



2. Naturhagen mellom husrekkene

Uteområdet er vår felles eiendom, og styret er ansvarlig for vedlikehold og pleie. Den stedstypiske og naturlige vegetasjonen mellom husrekkene skal i størst mulig grad ivaretas. Truede og verdifulle arter og habitater for dyr/innsekter skal vernes om og bevares. Men selv naturhager trenger vedlikehold og pleie for å beholde sin egenart. Det finnes planter (og skadedyr) som er uønsket og svartelistet i Norge. Disse skal fjernes straks de dukker opp. Beboere har ansvar for å melde fra til styret dersom svartelistete skadedyr eller vekster dukker opp i Hallagerbakken borettslag.

Borettslaget ligger i en vestvendt skråning med gode vekstforhold. Busker og trær vokser og tetter igjen både de åpne rabbene og for sola og siktlinjer. Styret åpner derfor for at beboere kan søke om å beskjære eller fjerne trær, busker og kratt etter visse kriterier.

2.1 Beskjæring og felling av trær

Styret inviterer beboere til, innen fastsatte frister, å søke om beskjæring og felling av trær. Fristen settes av styret, og informasjon om søknadsfrist gis med minimum tre ukers frist. Søknadsfristen kunngjøres på egnede steder. Eget (web)skjema benyttes.

Det er syv kriterier for beskjæring og felling. *Styrets vektlegging ved behandling av søknader innebærer ulike elementer og et helhetlig bilde, og samsvarer ikke nødvendigvis alltid med søkeres vektlegging.*

1. **Sikkerhet** (Eksempel: trær med dårlige røtter, fare for velt, store grener som løsner, vekst som skaper farlige trafikkforhold m.m.)
2. **Solforhold og lys** (Eksempel: trær har vokst seg store og hindrer lys inne, hindrer lys og vekst for andre planter, uteplasser og verandaer ligger i konstant skygge m.m.)

3. **Skjerming/innsyn** (Eksempel: noen leiligheter ligger slik til at det kan være nødvendig med vekster som hindrer innsyn)
4. **Utsikt** (Eksempel: trær har vokst seg til og hindrer all utsikt. Ingen har krav på utsikt, men kriteriet vurderes ved søknader.)
5. **Avstand til bolig/belastning og skade på bolig** (Eksempel: trær vokser for tett inntil husvegg og ødelegger panel, svære grener lener seg over tak og tetter igjen takrenner)
6. **Borettslagets særpreg** (Skogen er en del av borettslagets særpreg. Vekster skal fremme arkitektur og beliggenhet. Åpne rabber med lyng og bær skal bevares.)
7. **Annet** (biologisk mangfold, beboeres helse, skadet tre, drenering, lek, fri ferdsel, siktlinjer m.m.)

Styret skal ved behandling av søknadene også ta hensyn til følgende faktorer:

- Borettslaget ligger i en skråning. Trær binder jorda, noe som gir mindre fare for jorderosjon.
- Trær forbedrer jordsmonnet. De fleste løvtrær har en viss evne til å nøytralisere sur nedbørs skadevirkning på jordsmonnet, og løvtrær gir et bedre jordsmonn enn nåletrær.
- Trær har stor evne til å binde/ redusere luftforurensninger og støv.
- Trær er viktig for å opprettholde det rike fuglelivet i borettslaget, samt være tilholdssted for insekter som er nødvendige for plantelivet.
- Trær kan være lekeplasser for barn.
- Trær kan dempe støy og skjerme innsyn.
- Det skal *ikke* kuttes kroner av trær i borettslaget. Resultatet ved topping kan bli kraftigere topp eller utvekst av flere topper på treet.
- Når trær felles, skal det vurderes om det skal plantes nye trær/vekster som binder jorda og trekker til seg vann.
- Åpne rabber med lyng og mose er også en del av naturhagen. Dette skaper mer tilgjengelighet mellom husrekkene og tilrettelegger for barns lek.
- Om det påvises verdifulle trær og arter, skal disse vernes. Arter som ikke har naturlig tilhørighet i området, kan fjernes.
- Som hovedregel skal en arborist eller gartner befare området før vedtak om felling av trær gjøres.
- Det må være en balanse mellom natur, arkitektur, vern av verdifull vegetasjon, biologisk mangfold og den enkelte beboers behov for skjerming og siktlinjer.

2.2 *Behandling av søknader*

- Søknader sendes styret på gjeldende skjema.
- Styret innhenter råd fra utomhus-utvalget og det gjøres befaringer med arborist eller andre fagpersoner.
- Styret gjør et foreløpig vedtak før saken legges til høring på borettslagets hjemmeside.
- Styrets foreløpige vedtak har en klagefrist.
- Styrets endelige vedtak ligger til grunn for avtale med trefeller. Utføring av felling og beskjæring skal skje på profesjonell måte og i perioder som er mest skånsomme for plantene/trærne.
- Søknader om fjerning av mindre trær og busker skal legges frem på samme skjema og til samme frister som søknad om beskjæring/felling av trær.
- Noe av arbeidet med beskjæring og felling av mindre busker og trær, samt beplantning av nye vekster, kan utføres av beboere på dugnad, av vaktmester eller av ungdom som har sommerjobb i borettslaget.



3. Andelseieres parseller¹

I Byggeveilederen 2015 (3.1. Arealet rundt boligen) heter det:

«Borettslaget er reist på èn tomt med ett gårds- og bruksnummer. Det vil si at alt utearealet i Hallagerbakken i utgangspunktet er et fellesareal. Hovedidèen for utenomhusanlegget i Hallagerbakken var og er at det naturlige terrenget og den naturlige stedstypiske vegetasjonen i størst mulig grad skal bli bevart mellom husene. Husrekkene følger høydekotene og danner varierte uterom i samspill med det naturlige terrenget. Borettslaget var i utgangspunktet ikke planlagt med private hager - kun med mindre uteplasser og forhager...

...Likevel er det naturlig at rekkehusene og blokkleilighetene på bakkeplan disponerer umiddelbart tilliggende areal på utsiden av leiligheten som «sitt» uteareal.»

Det er verdt å merke seg at arealet avhenger av leilighetstype og beliggenhet i terrenget. Det er derfor vanskelig å sette en eksakt felles standard eller regel for hvor stor del av fellesarealet som kan benyttes av andelshaverne.

3.1 Definisjon av andelsleilighetenes forhage/parsell:

Uteplass/forhage defineres som hovedregel av utebodens lengde ut fra hovedfasaden. Der det er etablert en avgrensing på forhager utenfor bodene med mur/sviller e.l., skal denne følge en linje for en rekke. *Nye gjerder eller hekker skal ikke plasseres utenfor denne linjen.*

- Det er styret som tar beslutning om størrelsen på andelshavernes uteområder.
- Andelshavernes uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.
- Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.
- Andelseier kan, etter gjeldende regler, benytte plassen til privat formål som beplantning av prydblomster, dyrking av urter og grønnsaker, sitteplass o.l.



¹ En parsell (fra fransk parcelle) er en lite jordstykke eller tomt som er utskilt fra en større eiendom. Uttrykket kan også brukes om en avgrenset del av en tomt som ikke er rettslig utskilt som en egen enhet.

Kilde: <http://no.wikipedia.org/wiki/Parsell>

3.2 Generelle regler for beplantning i forhager/parseller

- Trær som er plantet, skal generelt ikke vokse høyere enn husets høyde.
- Hekker og beplantning skal ikke henge utover veien. Det skal sørges for god sikt og fremkomst. I følge husordensreglene bør «hekker ikke overstige øyehøyde til en voksen person».
- Hekker skal trimmes slik at utebelysningen ikke hindres.
- Hekkens loddlinje skal ikke være ute i den asfalterte delen av gangveien.
- Det må unngås at trær og andre vekster som er plantet av andelseiere, skjerner for sol/lys og utsikt for andre andelseiere.
- Det skal unngås å plante trær, busker og vekster som fremmer allergi, er giftige og/eller er til skade for det biologiske mangfoldet.
- Styret kan beslutte at hekker og andre vekster må fjernes eller beskjæres.
- I mellomrom mellom rekkehus (ved trappeganger og gangveier) skal hekker og beplantning være minimal, slik at fremkomsten ikke hindres. Områdene skal ikke privatiseres og tettes igjen.
- Det er andelseieren som er ansvarlig for beplantningen og vedlikeholdet i området man disponerer.
- Ønsker man å felle trær i forhagene, må styret søkes. Samme regler og frister som annen felling gjelder. (Se punkt 2.1 og 2.2)

3.3 Hageavfall

Det er kun ett godkjent område i borettslaget hvor hageavfall kan kastes. Fyllingen er bak vaktmesterområdet ved garasjelegget. Hageavfall skal IKKE kastes i skogen bak blokkene eller i skråningen nedenfor borettslaget. Villfyllinger kan føre til problemer med mus, snegler og åtseldyr og spredning av planter som ikke hører hjemme i naturen.

Hageavfall er biologisk nedbrytbart avfall fra hagene eller fellesområdene, eks:

- Avklipp fra plen og hekk
- Nedfallsfrukt
- Greiner og kvist
- Planterester og ugress

Hageavfallet skal ikke kastes i emballasje. Blomsterpotter, plast, søppel og lignende skal kildesorteres på vanlig måte. Hageavfall kan også leveres gratis til gjenvinningsstasjonene.

3.4 Generelle regler for terrasser, plattinger og gjerder

De fleste rekkehusene i Hallagerbakken disponerer en forhage/parsell i tillegg til balkong. Det er opp til den enkelte andelseier å velge om uteplassen skal være dekket av gress/beplantning eller et fast belegget av tre eller stein. Det er muligheter for å sette sitt personlige preg på uteplassen, og variasjonene er med på å skape borettslagets karakter. Den enkelte andelshaver må likevel utøve utforming med ansvar overfor fellesskapet. Det må tas hensyn til at uteområdet i utgangspunktet er et fellesområde og at man ikke skal privatisere med for store uteplasser og for høye gjerder og hekker. Det skal være fremkommelighet mellom boligene. Det må også tas hensyn til at enkelte utrykningskjøretøy krever en veibredde på **3,5 meter**.

I Husordensreglene punkt 8 c, heter det: «Plattinger, gjerder og andre bygningsmessige utførelser må det søkes tillatelse om.»

- Ved høydeforskjeller større enn 50 cm. overfor bakken skal plattinger sikres med rekkverk.
- Styret anbefaler i utgangspunktet at terrasser og plattinger plasseres mest mulig på bakken. Større høydeforskjeller må unngås.
- Støttemur bør brukes med ytterst varsomhet og i begrenset omfang.
- Sørg for å lede vann ut fra husveggen.
- Plattinger skal ikke festes i fasaden.
- Det må aldri fylles jord inn mot fasadekledningen. Det skal være minimum 15 cm. mellom bed og fasadekledning.
- Maksimal høyde på gjerde er 120 cm. over bakken, målt fra gangveiens laveste punkt langs gjerdet.
- Gjerder skal oppføres med mellomrom mellom bordene, i hovedsak med beplantning foran for å myke opp inntrykket.
- Det skal alltid søkes styre om oppsetting av plattinger, gjerder eller beplantning av hekker.

Mer informasjon om plattinger og gjerder finnes i Byggeveilederen for Hallagerbakken borettslag.



4. Markiser, parabolantenner og annet tilbehør

Det skal søkes styret om all endring på fasaden som: markiser, utvendig solskjerming, antenner, varmepumper, katteluker og annet tilbehør.

Det kal også sendes forespørsel til styret om flyttbare installasjoner som partytelt, trampoliner, drivhus, større opplåsbare svømmebasseng o.l. Mer informasjon om dette finnes i Byggeveilederen. Det er også føringer for utendørs belysning i Byggeveilederen.

5. Dugnader og beboeransvar

Alle beboere og besøkende til Hallagerbakken borettslag skal sørge for at området ikke forringes med søppel eller hærverk. Det oppfordres også til å ta opp søppel eller rydde litt ekstra i søppelskuret ved behov.

Andelseierne har ansvar for vedlikehold av uteområder som de disponerer.

Styret arrangerer årlige dugnader slik at alle beboere i fellesskap kan delta i opprydding og vedlikehold av fellesområdene. Styret bestemmer dato og arbeidsoppgaver for dugnader.



5.1 Sommerjobb for borettslagets ungdom

Hallagerbakken borettslag ansetter hver sommer ungdom fra borettslaget til enkle arbeidsoppgaver i sommerferien. Oppgavene består i stor grad av utendørs vedlikehold, slik som maling, luking, beskjæring, beplanting m.m.

Styret har ansvar for ansettelse, tilrettelegging og oppfølging av ungdommene.

5. Oppsummering

- Uteområdene er felles og skal kunne benyttes av alle.
- Det er søknadsplikt til styret på alle endringer utendørs.
- Sikkerhet og fremkommelighet vurderes i alle saker som angår uteområdene
- Alle har et ansvar for felles trivsel.



MERK:

*Styret har det overordna ansvaret for borettslaget, dette gjelder også uteområdene.
Styret kan omdisponere utearealer etter de behov som foreligger.*

Andre dokumenter, som kan være av betydning:

- Husordensregler for Hallagerbakken borettslag (www.hallagerbakken.no)
- Vedtekter for Hallagerbakken borettslag. (www.hallagerbakken.no)
- Byggeveilederen Hallagerbakken borettslag, 2016 (www.hallagerbakken.no)
- Lov om borettslag



Etterord

Det har naturligvis vært retningslinjer tidligere i Hallagerbakken borettslag for hva man kan og/eller bør gjøre utenfor boligene. Uteveilederen er et forsøk på å samle det som er av retningslinjer og føringer² i et dokument, og styret har en klar ambisjon om at dette dokumentet skal forbedres og vokse i tiden framover. "Veksten" skal ikke nødvendigvis være i form av flere reguleringer, men i form av gode råd som kan fremme et godt utemiljø som en del av vårt gode bomiljø!

Styret, Mars 2016

² Dette dokumentet er ikke komplett. Ved å stille konkrete spørsmål til styret og/eller søke om tiltak ute, så vil flere forhold bli belyst :-)

6. Oversiktskart

