

Gröna Fakta



Skötselmanual för bostadsgårdar

Skötselmanual för bostadsgårdar är framtagen för att stödja alla som på ett eller annat sätt arbetar med förvaltning av bostadsgårdar. Den kan fungera som ett underlag att utgå ifrån vid upprättandet av skötselbeskrivningar, oavsett om man har skötseln i egen regi eller står inför att handla upp den.

Av Bengt Persson, Anders Kristoffersson och Hanna Fors

GRÖNA FAKTA 4/2009

Gröna Fakta produceras i ett samarbete mellan Utemiljö och Movium

Viktigt att beskriva det som ska arbetsplaneras och utföras

Sveriges bostadsgårdar omfattar lika stor yta som alla anlagda parker i Sverige. Kostnaderna att sköta dem är minst dubbelt så höga som den sammanlagda omkostningen för alla landets parkförvaltningar. Trots det uppmärksammas skötselfrågorna mindre i bostadsföretagen än hos de flesta andra förvaltare av utemiljöer som fastighetskontor, park- och kyrkogårdsförvaltningar.

Utemiljön är en central del av hyresgästernas boendemiljö och viktigt för trivselen. Skötseln av utemiljön är således ett omfattande arbete. I upphandlingar och arbetsplanering är det viktigt att kunna beskriva och bestämma hur arbetet ska utföras och vilken kvalitet som ska levereras.

För att stödja alla som på ett eller annat sätt arbetar med förvaltning av bostadsgårdar har *Skötselmanual för bostadsgårdar* tagits fram. Den kompletteras av en bok som är en handledning till Skötselmanual för bostadsgårdar. Handledningen är tänkt att vara ett stöd för den som använder Skötselmanual för bostadsgårdar, och kan vara vägledande i arbetet med att strukturera skötselarbetet inom bostadsföretaget.

Tanken är att Skötselmanual för bostadsgårdar ska fånga in huvuddelen av de yttyper som finns på en bostadsgård. Vi utgår från 80/20-regeln, det vill säga att 80 procent av totalytan kan beskrivas med 20 procent av det totala antalet yttyper. Resterande 20 procent av ytan kräver 80 procent av yttyperna för att låta sig beskrivas. Det är i denna senare femtedel som alla specialfallen finns, men dessa tas inte upp här. I landets bostadsföretag dras gränsen mellan vad som räknas som skötsel och vad som är underhåll på olika sätt. I Skötselmanual för bostadsgårdar behandlas skötsel samt vanligt förekommande underhåll. För att man lätt ska kunna hitta i texten finns särskilda symboler för skötsel, underhåll och kontroll.



Skötsel: Årligen återkommande åtgärder för att upprätthålla funktion och kvalitet. *Frekvenserna som anges är förslag.* De är skrivna som ungefärliga intervall, men var och en bör välja ett visst antal ogräsbekämpningar, sopningar och så vidare.



Underhåll: Åtgärder som sätts in efter kontroll och beslut för att återställa eller utveckla funktionen.



Kontroll: Vilka detaljer man ska titta på för att kontrollera att kvalitén på den utförda skötseln stämmer överens med det man kommit överens om i skötselbeskrivningen. Texten vid förstoringsglaset är en kortversion av "skötselmomentbaserad kontroll", se vidare i handledningen till skötselmanual för bostadsgårdar.

Anpassad manual

Sedan tidigare finns en mer generell skötselmanual som kom ut 1989. En reviderad upplaga, *Skötselmanual 98*, gavs ut 1998. Den var tänkt att fungera som en rikslinje för beteckningar och produkter som används i skötselplaner och andra sammanhang där skötsel beskrivs. Skötselmanual 98, som omfattade all slags utemiljö, har här anpassats till de förhållanden som råder på bostadsgårdar.

Skötselmanual för bostadsgårdar är inte ett färdigt system för skötselbeskrivningar eller skötselupphandlingar, utan tänkt som ett underlag att utgå ifrån vid upprättandet av skötselbeskrivningar, oavsett om man har skötseln i egen regi eller står inför att handla upp den.



Alla anlagda planteringar och andra ytor har en etableringstid, som kräver speciella skötselinsatser. Skötselmanualen omfattar inte denna etableringsskötsel utan tar vid när etableringsfasen är över.

Bostadsgårdens delar

Utemiljön delas in i 8 olika typer av objekt, som i sin tur delas in i 21 skötselprodukter.

Gräs	Bruksgräsmatta
Träd	Park- och prydnadsträd
Buskar och häckar	Prydnadsplantering Bruksbuskage Klippt häck Klätterväxter
Rabatter	Utplanteringsväxter Urnor Perenner Rabattrosor
Natur	Trädbevuxen naturmark och skog
Markbeläggningar	Grusytor Asfalt- och betongytor Sten- och plattytor Konstgräs
Vattenanläggningar	Brunnar och dagvatten
Markutrustning	Bord, bänkar, plank och spaljéer Lekredskap Sandytor Fallskyddsplattor och gummiastfalt Belysning

Produktövergripande skötselåtgärder

Städning	Regelbunden städning Vår- och höststädning Snöröjning och halkbekämpning
----------	--





GRÄS

Bruksgräsmatta

Betecknar gräsytor som primärt är avsedda för och som ska tåla att användas för vistelse, lek, bollspel m.m. De ska ha ett vårdat utseende. Gräs får inte bilda strängar och högar efter klippning vid normala tillväxtförhållanden.



Klippning utförs så att gräsets längd är 4–8 cm. Putsning utförs vid varannan klippning. Gräsklipp på hårdgjorda ytor ska tas bort.



Kantskärning utförs vid behov. Reparation av skador utförs vid behov.



Gräshöjden är 4–8 cm, det är putsat runt stolpar, inget gräsklipp på hårdgjorda ytor, inga strängar och högar av klippt gräs vid normala tillväxtförhållanden.



TRÄD

Park- och prydnadsträd

Betecknar enskilda friväxande träd och trädgrupper. De ska ha ett välutvecklat och vackert utseende.



Beskärning av grenar som hänger ut över entréer eller vägar och därmed utgör ett hinder.



Beskärning utförs sällan och då endast vid för arten rätt tidpunkt och i erforderlig omfattning på ett för respektive art lämpligt sätt.



Inga grenar som utgör ett hinder hänger ut över entréer eller vägar.



BUSKAR OCH HÄCKAR

Prydnadsplantering

Betecknar planteringar som i första hand har ett prydnadsvärde, och som kan bestå av olika träd, buskar, perenner, rosor, lökväxter och klättrväxter. Planteringen förändras med åren och olika växter lyfts fram i olika skeden.



Skötsel anpassad efter vart växtslag, se respektive skötselprodukt.



Beskärning vid behov, och med fokus på helhetsintrycket av planteringen. I övrigt underhåll anpassat efter vart växtslag, se respektive skötselprodukt.



Ytan upplevs som ogräsfri, inga fröplantor av träd och buskar av annan sort, inga störande vissna delar, inga grenar som utgör ett hinder hänger ut över entréer eller vägar, ingen närings- eller vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp, tillräcklig uppbindning.



Bruksbuskage

Betecknar buskar som har funktioner för lä eller rumsavgränsning och för lek. De har ofta även prydnadsvärden som blomning m.m. Buskaget kan antingen vara ensartat eller bestå av flera olika arter.



Beskärning av grenar som utgör ett hinder utförs vid behov. Luckring och/eller ogräsbekämpning utförs så att buskaget ger ett vårdat intryck, särskilt i kanter mot gångvägar, gräsmattor och liknande. Utförs vanligen 4–6 gånger/säsong. Misspyrdande fröplantor av träd och buskar av annan sort får inte förekomma.



Beskärning vid behov. Kompletteringsplantering vid behov.



Ytan upplevs som ogräsfri, inga fröplantor av träd och buskar av annan sort, inga grenar som utgör ett hinder hänger ut över entréer eller vägar.



Klippt häck

Betecknar buskar av samma sort, vanligtvis 1–2 rader i bredd, som klipps årligen i en bestämd form och har en rumsavgränsande eller avskärmande funktion. Häcken ska ha bredare basbredd än toppbredd.



Luckring och/eller ogräsbekämpning utförs så att det inte finns några misspyrdande ogräs, särskilt inte fröplantor av träd och buskar av annan sort. Utförs vanligen 4–6 gånger/säsong. Klippning utförs 1–2 gånger/år.



Gödsling och jordförbättring så att häcken har en optimal utveckling och aldrig uppvisar tecken på näringsbrist. Kompletteringsplantering.



Ytan upplevs som ogräsfri, inga fröplantor av träd och buskar av annan sort, fackmannamässig klippning, ingen näringsbrist.



Klätterväxter

Betecknar klängande och klättrande växter på spaljéer, hus, vägar m.m. som ska se frodiga och välutvecklade ut. Klätterväxter på fasader får inte täcka fönster och dörrar.



Luckring och/eller ogräsbekämpning utförs så att det inte finns några misspyrdande ogräs. Kontroll av uppbindning utförs minst 1 gång/år.



Beskärning utförs vid behov, anpassad till växtplatsen och arten. Gödsling och jordförbättring så att växterna inte visar tecken på näringsbrist.



Ytan upplevs som ogräsfri, fackmannamässig beskärning, entréer, fönster och källartrappor hålls fria, ingen näringsbrist.



Utplanteringsväxter

Betecknar växter som planteras ut årligen och som ska ge upplevelse av färg och växtprakt. Rabatten ska vara välskött och frodig och i stort sett ogräsfri.



Utplantering. Jordförbättring utförs före plantering så att växtbädden ger optimala växtbetingelser. Puts utförs vid behov, så att rabatten är prydlig och fri från störande vissna delar. Uppbindning utförs vid behov. Luckring och/eller ogräsbekämpning så att rabatten aldrig innehåller störande ogräs och så att jorden alltid hålls lucker, vanligen 6–8 gånger/säsong. Gödsling så att växterna får en optimal utveckling. Vattning utförs vid behov. Kompletteringsplantering. Bekämpning av skadedjur och sjukdomar utförs vid behov. Iordningställande efter växtsäsongen.



Inga vissna delar, tillräcklig uppbindning, ytan upplevs som ogräsfri, ingen närings- eller vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp, inga plantor saknas.



Urnor

Betecknar krukor, urnor, lådor och andra lösa eller fasta arrangemang för utplanteringsväxter. Urnan ska vara ogräsfri.



Förarbete med utplantering. Puts utförs vid behov, så att växterna är prydliga och fria från störande vissna delar. Uppbindning utförs vid behov. Luckring och/eller ogräsbekämpning så att jorden är ogräsfri. Gödsling utförs så att växterna får en optimal utveckling. Vattning utförs så att växterna aldrig slokar. Kompletteringsplantering. Bekämpning av skadedjur och sjukdomar vid behov. Iordningställande av urnor efter växtsäsongen.



Inga vissna delar, tillräcklig uppbindning, ytan upplevs som ogräsfri, ingen näringsbrist, ingen vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp, inga plantor saknas.

Formklippta buskage – vaktmästarklippning

På bostadsgårdar är det mycket vanligt att buskage formklippas, vilket i folkmun kallas för "vaktmästarklippning". Det är en vana som de som sköter andra typer av utemiljöer som t.ex. parker inte omfattas av. Det finns inga biologiska eller tekniska skäl för att klippa buskar på detta sätt utan det görs av gammal vana eller för att det anses prydligt. Buskage framför fönster kan vara planterade med för kraftigväxande buskar och då kan det leda till formklippning för att inte buskarna ska växa upp och skymma. I de fallen är det bättre att byta ut buskarna till lägre sorter. I övriga situationer är "vaktmästarklippningen" nästan alltid ett direkt felaktigt sätt att sköta buskarna. Vi har inte tagit upp denna skötsel som en skötselprodukt då vi inte vill sanktionera en felaktig skötsel, men formklippta buskage finns i en stor del av landets bostadsområden och är således mycket vanligt förekommande.





Perenner

Betecknar fleråriga örter och gräs med rik blomning och andra skönhetsvärden. Rabatten ska vara i stort sett ogräsfri.



Puts vid behov. Beskärning/nedskärning. Luckring och/eller ogräsbekämpning utförs så att rabatten aldrig innehåller störande ogräs (6–8 gånger/år). Vattning vid behov.



Gödning och jordförbättring vid behov. Kompletteringsplantering. Bekämpning av skadedjur och sjukdomar vid behov. Omplantering och delning anpassad till varje arts behov.



Inga vissna delar, ytan upplevs som ogräsfri, ingen närings- eller vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp.



Rabattrosor

Betecknar polyantha- och storblommiga rosor med rik blomning. Rabatten ska vara i stort sett ogräsfri.



Puts vid behov under blomningstiden. Beskärning. Luckring och/eller ogräsbekämpning så att rabatten är i stort sett ogräsfri och jorden alltid är lucker (6–8 gånger/år). Vattning vid behov.



Gödning och jordförbättring utförs så att rosorna får en optimal utveckling. Kompletteringsplantering. Bekämpning av skadedjur och sjukdomar utförs vid behov.



Puts har utförts (under blomningstid), ytan upplevs som ogräsfri, ingen närings- eller vattenbrist, inga skade- eller sjukdomsangrepp.



Trädbevuxen naturmark och skog

Betecknar natur vars huvudsakliga växtlighet består av träd och/eller buskar. Det får inte förekomma träd som kan skada allmänhet eller egendom.



Naturmarkens säkerhet kontrolleras genom tillsyn 2 gånger/år. Vid tillsynen ska åtgärdsbehov och träd som kan utgöra skaderisker lokaliseras och rapporteras till beställaren.



Röjning utförs vid behov. Gallring utförs vid behov.



Det finns inga träd som kan utgöra en skaderisk.



Grusytor

Betecknar ytor belagda med naturgrus eller stensmjöl. Det ska upplevas som trivsamt och säkert att använda och att gå och färdas på ytan.



Ogräsbekämpning utförs 3–6 gånger/år.



Pågrusning utförs vid behov. Reparationer utförs vid behov.



Ytan upplevs som ogräsfri, ytan är jämn.



Asfalt- och betongytor

Betecknar ytor belagda med asfalt, samt platsgjutna betongytor. Det ska upplevas som trivsamt och säkert att använda och att gå och färdas på ytan.



Ogräsbekämpning utförs 3–6 gånger/år. Sopning utförs 2–4 gånger/år, varav en gång grovsopning och en gång finsopning på våren. På de ytor som inte kan maskinsopas ska framsopning ske manuellt.



Reparationer utförs vid behov.



Ytan upplevs som ogräsfri i möten med andra material, ytan är sopad.



Sten- och plattytor

Betecknar ytor belagda med natursten eller betongplattor. Det ska upplevas som trivsamt och säkert att gå och färdas på ytan.



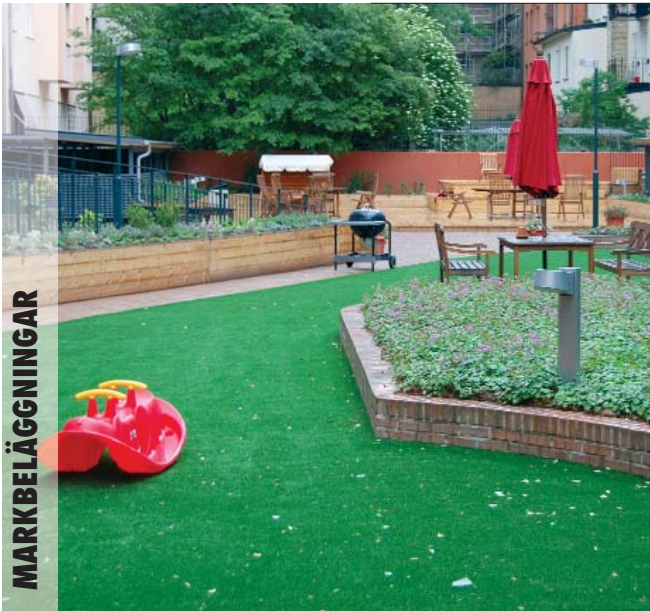
Ogräsbekämpning utförs 3–6 gånger/år. Sopning utförs 2–4 gånger/år, varav en gång grovsopning och en gång finsopning på våren. På de ytor som inte kan maskinsopas ska framsopning ske manuellt.



Reparationer utförs vid behov.



Ytan upplevs som ogräsfri, ytan är sopad.



Konstgräs

Betecknar konstgräsytor som primärt är avsedda för lek och bollspel eller som prydnad.



Avlägsning av organiskt material för att undvika alger, mossa och ogräs på konstgräsytan utförs 2 gånger/år. Borstning av nedliggande fiberstrån med styv borste eller kratta utförs 2 gånger/år.



Påfyllning av sand utförs vid behov. Reparationer utförs vid behov.



Konstgräsytan är fri från alger, mossa och ogräs, fiberstråna står upp.



Brunnar och dagvatten

Betecknar dagvattenbrunnar, brunnar i källartrappor, hängrännor, stuprör och lövsilar. Takavvattning och dagvattenhantering ska fungera väl, så att inte olägenheter eller skador på fastigheten uppstår.



Tillsyn/rengöring av betäckningar och galler till brunnar, tillsyn/rensning av rännor och lövsilar samt tillsyn/ städning av källartrappor utförs varannan vecka till 2 gånger/vecka. Rensning av hängrännor och stuprör på garage, förråd och sophus utförs 2 gånger/år.



Rensning och spolning av dagvattenbrunnar vid behov. Rensning av dammar vid behov.



Betäckningar och galler till brunnar är rengjorda, rännor och lövsilar är rensade, källartrappor är så städade att brunnar inte riskerar att täppas igen.



Bord, bänkar, plank och spaljéer

Betecknar fasta och lösa utemöbler, plank, spaljéer, staket, skyltar, papperskorgar och trädäck. Utrustningen ska skötas på ett sådant sätt att optimal funktion och livslängd uppnås. Den ska vara hel och riktad, och ytskikten ska vara rena och väl ytbehandlade.



Omålade utemöbler i trä oljas 1 gång/år. Lösa utemöbler tas ut på våren och in före vintern.



Reparationer vid behov. Rengöring, ytbehandling och målning vid behov. Frekvenser och krav på utförande är specifikt knutna till olika typer av markutrustning. Plank, spaljéer, skyltar, staket och papperskorgar riktas vid behov.



Utrustningen är hel och ren, inga lutande plank, spaljéer, skyltar, staket eller papperskorgar.



Lekredskap

Betecknar lekredskap på bostadsgårdarnas lekplatser. Lekredskapen ska skötas på ett sådant sätt att optimal funktion och livslängd uppnås. De ska vara i ett tillräckligt bra säkerhetsmässigt tillstånd.



Tillsyn utförs 1 gång/vecka. Mindre brister åtgärdas direkt och större rapporteras till beställaren. Säkerhetskontroller utförs 1 gång/år.



Reparationer och rengöring vid behov. Ytbehandling och målning vid behov.



Inga lösa/trasiga delar, lekredskapen är rena.



Sandytor

Betecknar ytor belagda med sand som ska fungera som lekmaterial (bakbar sand) eller som stötdämpande underlag för lekredskap och gungor (strid sand). Sandytorna ska vara jämna och fria från ogräs och främmande föremål.



Ogräsbekämpning utförs 1–4 gånger/år. Utjämning av sanden utförs 1 gång/år. Kontroll av strid sands stötdämpande funktion.



Påfyllning/byte av sand utförs vid behov.



Det förekommer inget ogräs, den strida sandens stötdämpande funktion är bibehållen.



Fallskyddsplattor och gummi-asfalt

Betecknar ytor belagda med fallskyddsplattor eller gummi-asfalt som är avsedda för lek. Ytan ska vara ren och ha en stötdämpande funktion.



Kontroll för att säkerställa att den stötdämpande funktionen bibehålls. Sopning av fallskyddsplattor och gummi-asfalt utförs vid behov. Ogräsbekämpning i materialmöten utförs vid behov.



Ytan är ren, inget ogräs i materialmöten, ytans stötdämpande funktion är bibehållen.



Belysning

Betecknar belysningsarmaturer och ljuskällor. Belysningsstolpar och belysningspollare ska vara riktade, och ljuskällor ska vara hela.



Byte av ljuskälla vid behov. Rengöring av belysningsarmatur utförs vid behov.



Riktning av belysningsstolpar och belysningspollare vid behov.



Inga lutande belysningsstolpar eller belysningspollare, inga trasiga ljuskällor, belysningsarmaturer är rena.



Produktövergripande skötselåtgärder



Regelbunden städning

Bostadsgården ska vara välvårdad och fri från skräp.



Tömning av papperskorgar varannan vecka till 2 gånger/vecka. Skräpplockning varannan vecka till 2 gånger/vecka.



Bostadsgården upplevs som skräpfri, papperskorgar är inte överfyllda.



STÄDNING

Vår- och höststädning

Efter städningen ska bostadsgården vara fri från löv, kvistar och skräp. Halkbekämpningsmaterial får inte ligga kvar efter vintersäsongen.



Vårstädning: Löv, kvistar och skräp tas bort. Asfalt-, betong-, sten- och plattytor rensas från halkbekämpningsmaterial. **Höststädning:** Kvistar och skräp tas bort. På gräsytor klipps mindre mängder löv ned medan större mängder löv tas bort. Löv tas bort från vägar och gångytor. Löv i buskage lämnas kvar.



Vårkontroll: Bostadsgården upplevs som fri från löv, kvistar och skräp, inget halkbekämpningsmaterial på asfalt-, betong-, sten- eller plattytor. **Höstkontroll:** Bostadsgården upplevs som fri från kvistar och skräp, inga stora mängder löv på gräsytor, inga löv på vägar och gångytor.



STÄDNING

Snöröjning och halkbekämpning

Snö och halka får inte hindra framkomligheten eller äventyra trafiksäkerheten. Fara för halkolyckor ska undvikas.



Snöröjning utförs vid behov. **Halkbekämpning** utförs vid behov. Sandningslådor ska fyllas inför vintersäsongen och hållas fyllda så länge halkrisk föreligger. Prioriteringslista/körschema ska upprättas i samråd med beställaren och följas.



Uppföljning av utförarens ifyllda snöröjningslistor samt stickprovskontroller av angivna tider och/eller angivna tillåtna snödjup.



Foto: Cecilia Ek



Foto: Hanna Fors



Foto: Hanna Fors

Skötselmanual för bostadsgårdar är skriven av, från vänster, Bengt Persson, landskapsarkitekt och adjungerad professor, Anders Kristoffersson, civilingenjör och lektor, och Hanna Fors, landskapsarkitekt och forskningsassistent, alla verksamma vid Landskapsutveckling, SLU Alnarp.

Fotografer:

Bengt Persson flakmoped sid 3, bruksgräsmatta sid 4, park- och prydnadsträd sid 4, klippt häck sid 5, formklippt buskage sid 1 sid 6, asfalt- och betongytor sid 8, brunnar och dagvatten sid 9, lekredskap sid 10 samt sandytor sid 10. Charlotte Horgby prydnadsplantering sid 4. Elisabeth Lindkvist formklippt buskage 2 sid 6. Konstgräsexperten i Sverige AB konstgräs sid 9. Sabina Richter fallskyddsplattor och gummiastfalt sid 10. Lennart Wahlstedt regelbunden städning sid 11 samt vår- och höststädning sid 12. Sverker Moritz snöröjning och halkbekämpning sid 12. Övriga foton är tagna av Hanna Fors.

Handledningen till Skötselmanual för bostadsgårdar (trycksaksnummer 13583) kan beställas från SABO. www.sabo.se
Telefon 08-406 55 00. Handledningen kommer att vara färdig hösten 2009.

Detta Gröna Fakta...

... är resultatet av arbetet med Skötselmanual för bostadsgårdar, som har samfinansierats av Partnerskap Alnarp, SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation), samt de allmännyttiga bostadsföretagen AB Bostaden i Umeå, Bostads AB Poseidon, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, ÖrebroBostäder AB och MKB Fastighets AB samt AB Sigtunahem. Representanter för SABO och alla företagen har varit aktiva i projektets referensgrupp. Förutom denna grupp har personal från en rad bostadsföretag, entreprenörer och konsultföretag aktivt bidragit till kvalitetssäkring och utveckling av innehållet.



Gröna Fakta sammanställs av Movium, SLU, Box 54, 230 53 Alnarp. Telefon 040-41 50 00.
Redaktör: Titti Olsson. ISSN 0284-9798. Publicerat i Utemiljö 4/2009.