

# BRF Hamnkaptenen

## Långsiktsplan



# Långtidsplan för BRF Hamnkaptenen

## Introduktion

*Målsättning att satsa på gårdsunderhåll och förbättring av utemiljö i ett längre perspektiv.*

Bakgrund till arbetet föreligger av marksyn samt tillsyn under tidigare år och har påvisat behovet av underhåll av grönytor, hårdgjorda ytor mm. (Bilaga 1)

Den strategiska inriktningen på framtida arbeten följs av en gemensam målbild:

- ! Säkerhet
- ! Funktion
- ! En vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö

Föreningens närhet till hamn och vatten ska spegla miljön, val av växtlighet och material.

## Förutsättningar

*Ekonomi: Beroende på ambitionsnivå samt behov, se över budgetplan. Övergripande kostnadsbild ges som förslag (obs ej offert).*

*Behov av underhåll: Status på stenläggning, brunnar och fasad, samt grad av välmående växtlighet, materialkvalitet på fasta installationer; lekutrustning, staket, papperskorgar och stolpar etc.*

*Tid: Prioriterande och beslutade åtgärder genomförs under innevarande budgetår och budgetram (se budget BRF Hamnkaptenen). Förslag inkluderas på både kort tidsperspektiv (år 1) och i det längre tidsperspektivet (år 2–4). Beroende på ambitionsnivå samt ekonomi kan tidsperspektivet förlängas (t.ex. år 2–6)*

*Vad: Prioriteringsordningen ska följa vår gemensamma målbild där säkerhet och funktion efterlevs i första hand och förarbeten och grundläggande insatser görs för kommande större arbeten.*

*Hur: Långtidsplan i en första version som uppdateras/ses över inför verksamhetsplaneringen (sep-okt 2018). Information om BRF medlemmars behov och användning av utemiljön kan vara en idé att inrikta planen på men ej avgörande i det längre tidsperspektivet.*

## Planering i tre delar

- ! Säkerhet: *brunnar, avrinning från stuprör, ojämnheter hårdgjorda ytor, hindra isbildning och vattenansamlingar, lekutrustning etc.*
- ! Funktion: *underlag och hårdgjorda ytor, kanter, staket, papperskorgar etc.*
- ! En vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö: *beskärning av buskar samt träd, perennrabatter, blomurnor etc.*

Områdesindelning:

De privata uteplatserna innefattas ej i nuvarande plan, men kan efterfrågas. Alternativt ange förhållningsregler för de boende (kan utarbetas på förfrågan)

- ! Gård A – innerområde
- ! Gård B – innerområde
- ! Ytterområde/lindallé samt vändplan

## År 1: fokus på funktion och säkerhet, upprätta åtgärdsplan samt trädvårdsplan, prioritet Gård A+B.

### Upprätta åtgärdsplan:

- ! Se över alla brunnar och avrinning Gård A + B samt lämpliga åtgärder (ta fram underlag). Förberedelser år 1 kan inbegripa stenläggning och eventuell dränering i samband med kommande markomläggningar **KLART**
- ! Byta ut BTG (betongplattor) till mindre marksten närmast husfasad samt i portiker, justera befintlig STG (storgatsten/kanter/rännal) Gård B / **DELVIS UTFÖRT, EJ MOT SOCKEL, INVÄNTAR FASADRENOVERNG..**
- ! Se över skador på fasadsockel SE OVAN

### Underhåll av grönområden samt plantering:

- ! Inventering av träd samt upprätta en trädvårdsplan (1-5år) tillsammans med arborist, **KLART.**  
Påbörja beskärning enligt trädvårdsplan. Enligt tidigare förslag ta bort två små äppelträd samt skadat träd (Prunus) Gård B, höjning av lindar (ca 7 st gård B) **KLART**
- ! Beskärning av buskar enligt plan Gård A + B samt ytterområde (Bilaga 2) **KLART O PÅGÅR**
- ! Plantering av buske (idegran) vid vändplats (insynsskydd), Gård B **UTGÅTT, BLEV EN BLOMPOTTA ISTÄLET.**

### Underhåll av fasta installationer:

- ! Måla om 'pergolor' (uteplats med tak mot fasad) Gård A+B, förnya och måla låga staket runt lektyr Gård A (Gård B beroende på planering av lektyr) **KLART**
- ! Byte till nya papperskorgar Gård A + B **DELVIS**
- ! Byte till nya blomlådor Gård B **UTGÅTT, BESLUTAT AV VO SKA BIBEHÅLLA TIDSTYPYSKA**
- ! Byte till nya sidoplank på de yttre privata uteplatserna, 2 st **KLART**

- ! Se över julgransfundamentet/ **PÅGÅR**
- ! Planera och förbereda för eventuell upphandling av större genomgripande arbete samt kommande års aktiviteter /**PÅGÅR VATTEN AVRINNING**

Utarbeta planen för den gemensamma målbilden för en vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö: (Bilaga 3, vår gemensamma målbild)

- ! Lekplatsytor förslag på aktiviteter och växtlighet **DISKUTERAT, GÄLLER GÅRD B**
- ! Ta fram växtförslag för kommande planteringar (Påbörjad, behov av komplettering)

Uppdatera kostnadsförslag till kommande årsbudget samt långtidsplan./**PÅGÅR**

## År 2: Fokus på funktion och säkerhet, plan på en mer tilltalande trädgårdsmiljö, prioritet Gård B

Upprätta åtgärdsplan:

- ! Byta ut BTG (betongplattor) till mindre marksten närmast husfasad samt i portiker, justera befintlig STG (storgatsten/kanter/rännal) Gård A **DELVIS UTGÅTT . SE OVAN**
- ! Lekyta med pingisbord/sandlåda Gård B, ta fram förslag med lekredskap, lekyta samt att lyfta området med mer tilltalande med växter/buskar? **STANNAT UPP .. OKLART HUR LEKYTAN SKA UTFORMAS.**
- ! Påbörja planen för ytterområdet; se över brunnar/avrinning, stenläggning, växter/buskar / **PÅGÅR HÄCKAR KLIPPTA, NYA BUSKAR BESTÄLLDA PLANTERAS I ÅR**

Underhåll av grönområden, hårdgjorda ytor samt planering:

- ! Påbörja arbetet med brunnar och avrinning Gård B /**PÅGÅR**
- ! Påbörja arbetet att byta ut BTG (betongplattor) till mindre marksten närmast husfasad (ev se över dränering) samt portiker samt justera befintliga STG (storgatsten/kanter/rännal) i anslutning Gård B **PÅGÅR OCH VISSA SAKER UTGÅTT**
- ! Beskrining enligt trädvårdsplan Gård A + B **KLART**
- ! Beskrining buskar enligt plan Gård A + B samt ytterområde **KLART**
- ! Påbörja komplettering/delning av perenner enligt plan samt gemensam målbild /**PÅGÅR**

Underhåll av fasta installationer:

- ! Byte till nya blomurnor gård A **UTGÅTT**

- ! Byta ut TR-pollare då bef är sneda **KLART**

Uppdatera kostnadsförslag till kommande årsbudget samt långtidsplan

### År 3: Fokus på funktion och säkerhet, ytor för en vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö, prioritet Gård A

Upprätta åtgärdsplan:

- ! Påbörja planen med ytterområdet; brunnar/avrinning, stenläggning, växter/buskar

Underhåll av grönområden, hårdgjorda ytor samt planering:

- ! Påbörja arbetet med brunnar och avrinning Gård A **PÅGÅR**
- ! Påbörja arbetet att byta ut BTG (betongplattor) till mindre marksten närmast husfasad (ev se över dränering) samt portiker samt justera befintliga STG (storgatsten/kanter/rännal) i anslutning Gård A **SE OVAN**
- ! Påbörja arbetet med lektya med pingisbord/sandlåda samt angränsande område med nytt växtmaterial/ **SE OVAN**
- ! Beskrining enligt trädvårdsplan Gård A + B **KLART**
- ! Beskrining buskar enligt plan Gård A + B samt ytterområde (ej privata uteplatser) **KLART**
- ! Fortsatt komplettering/delning av perenner enligt plan samt gemensam målbild **PÅGÅR**

Uppdatera kostnadsförslag till kommande årsbudget samt långtidsplan

### År 4: Fokus på funktion och säkerhet, ytor för en vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö, prioritet Ytterområde/lindallé

Upprätta åtgärdsplan:

- ! Fortsätta planen för innerområdena Gård A + B, utformning av rabatter samt växtval, förslag att förnya befintliga pergolor till en öppen pergola med klätterväxter, fortsätta med konstgräs på den öppna jordytan vid häggmisplarna (Gård A) /**PÅGÅR/KLART OCH UTGÅTT**

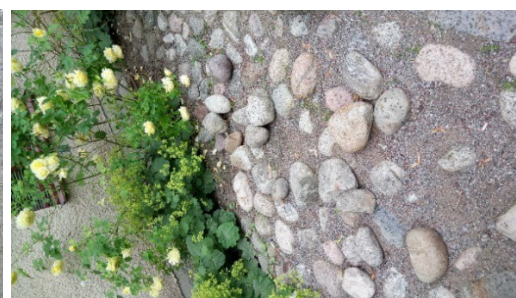
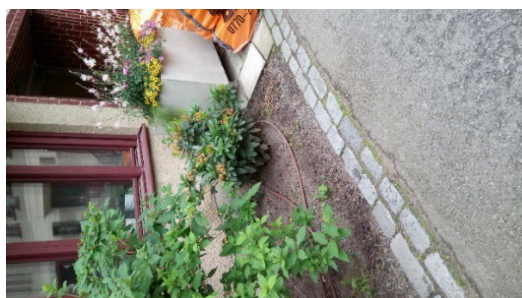
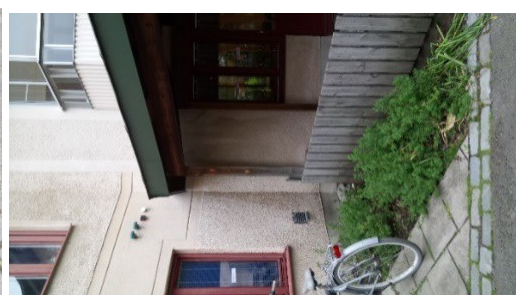
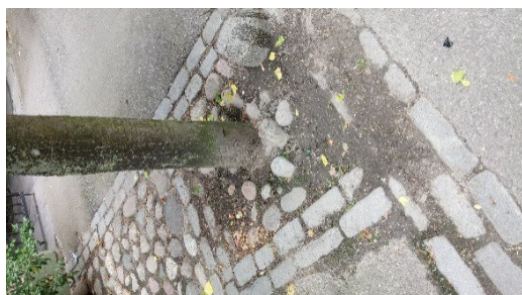
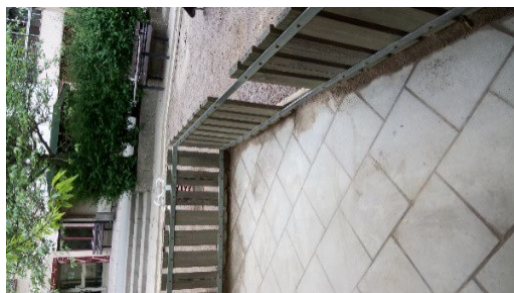
Underhåll av grönområden, hårdgjorda ytor samt planering:

- ! Påbörja arbete med ytterområdet; brunnar/avrinning, stenläggning, växter/buskar

Uppdatera kostnadsförslag till kommande årsbudget samt långtidsplan

Bilder: status av grönytor och hårdgjorda ytor

Bilaga 1



## Beskärningsplan Buskar

Bilaga 2:1

### 2018 - grön markering

#### Gård B:

- ! VTT 52; Föryngring av spirea buskage runt lekyta, för att många grenar är risiga och gamla med målet att förnya buskaget för att få nya friska grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 40-42; Föryngring av 1/3 av paradisbusken, för att se hur denna påverkas av beskärning, detta pga. stora grenar nära fasad med målet att få ett yngre buskage som är lätt att hålla efter. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 66; Föryngring av snöbärsbuskage, målet är att få ett yngre buskage med nya grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 50-58; Föryngring 1/3 av paradisbuske, med målet att få ett yngre buskage med nya grenar som är mer lättskött då denna står nära fasad. Jordförbättra med R-dress.

#### Gård A:

- ! VTT 6-14; Föryngring av spirea buskage runt lekyta/trapp, för att många grenar är risiga och gamla med målet att förnya buskaget för att få nya friska grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 24; Beskärning av buskage i upphöjd yta/rabatt, gäller främst övervuxen Cornell som behöver gallras rejält ev. föryngras på några ställen. Jordförbättra.
- ! VTT 10 utsida; Föryngring av snöbärsbuskage. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 33; Föryngring av 1/3 av buskaget med målet att få ett yngre buskage (nästa del tas år 2020). Jordförbättra med R-dress. Avvaktar utanför hg uteplats för att få buskaget till en höjd på ca 1.50cm.

### 2019 - Blå markering

#### Gård B:

- ! VTT 42-48; Föryngring av buskage runt breda trappen ned mot lekyta, gäller spireabuske samt paradisbuskage med målet att förnya buskaget för att få nya friska grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 40-42; Föryngring 1/3 av paradisbusken, uppföljning av buskaget. Jordförbättra vid behov.
- ! VTT 50-58; Föryngring 1/3 av paradisbuske, med målet att få ett yngre buskage med nya grenar som är mer lättskött då denna står nära fasad. Jordförbättra vid behov.

#### Gård A:

- ! VTT 28 baksida tvättstuga; Sparsam gallring snöbärshäck/buskage, några av de grövsta grenarna tas men formen på häcken/buskaget behålls. Jordförbättra med R-dress.

## ! Bilaga2:2

## 2020 - Orange markering

## Gård B:

- ! VTT 42; Föryngring av schersminbuskage vid sittplatser i mitten av gården, föryngras för att få ett nytt buskage med nya friska grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 56; Föryngring av spirea buskage samt sparsam beskärning av vingad benved vid pergola med tak, för att få ett yngre buskage med nya friska grenar. Jordförbättra med R-dress.
- ! VTT 40–42; Föryngring 1/3 av paradisbusken, uppföljning av buskaget.
- ! VTT 50–58; Föryngring 1/3 av paradisbuske, uppföljning av buskaget.

## Gård A:

- ! VTT 33; Föryngring 1/3 av buskaget med målet att få ett yngre buskage. Avvaktar utanför hg uteplats för att få buskaget till en höjd på ca 1.50cm (ny bedömning detta år). Jordförbättra.

## Rosa markering

Träd/buskar som tas bort i anslutning till buskage. *Uppdateras och planeras mer efter trädinventeringen samt inför ev. stenläggning i anslutning.*

## Gård B:

- ! VTT 42–48; Prunus som står i buskage av paradisbuskar – efter besiktning av arborist 2017
- ! VTT 42; Två små äppelträd som inte får tillräckligt med utrymme pga. buskar/häck runtomkring, står i anslutning till den blåa klätterställningen

## Gård A:

- ! VTT 8; Snöbärsbuskage bredvid uteplats vid port 8–12 tas bort helt, pga. att det står för nära staketet till uteplatsen. Ytan läggs igen i samband med stenläggning av gården.
- ! VTT 20; Syrenträd/buskage tas bort helt då den inte fyller ngn funktion (fönster, avrinning, samt skjuter mkt rotskott) ytan läggs igen i samband med stenläggning av gården. Ersätta mer blomlåda.
- ! VTT 24; Buskage bredvid Handikapsplats/idegranshäck tas bort helt och ytan läggs igen i samband med stenläggning av gården.

*Under 2020 finns möjlighet för att uppdatera planen för kommande år. Då delar av åtgärderna kan upplevas hårda (föryngringsbeskärning) är det viktigt att dessa ytor gödslas samma år som beskärningen görs samt kommande år, detta är inräknat i planen.*

## Vår gemensamma målbild

### Bilaga 3

Vi vill härmed presentera vårt förslag till en långsiktig förbättring av utemiljön på samtliga gårdar på Brf Hamnkaptenen.

Utöver det som står i avtalet vill vi gärna vara med och komma med förslag för att lyfta och förbättra utemiljön för de människor som vistas där. Tanken är att hitta ett gemensamt tema för Brf Hamnkaptenen, ett signum för just er bostadsrättsförening. Föreningens närhet till hamn och vatten ska spegla miljön, val av växtlighet och material. Vi förespråkar ett miljömedvetet arbetssätt och val av material.

### En vackrare och mer tilltalande trädgårdsmiljö

Som första förslag vill vi presentera ett växttema som skulle göra sig fint hos er då utgångsläget idag består av höga gråa hus och mycket gröna växter och träd. Det vi saknar är en röd tråd i växtmaterialet. Vi gillar det gröna men vill tillföra mer blommande perenner. Detta kan vi göra genom att se över planteringar och komplettera/byta ut växtmaterial. En frodig plantering som både är tät och mår bra är i det långa skedet även till en ekonomisk fördel då den kräver mindre skötsel än en rabatt med öppen jord. Vårt val av växter återspeglar vatten, hav och hamn i blå toner med en glimt av sol i gula och vita toner. Med rätt val av växter och lökar kan ni få en lång blomning över hela säsongen.



*Växter vi rekommenderar: nävor, kantnepeta, solhatt, liljor, hakonnegräs, kaukasisk förgätmigej, vit kärleksört, funkia, daggkåpa, salvia, lagerhägg, narcisser.*

### Hårdgjorda ytor och fasta installationer

Som andra förslag vill vi lyfta de hårdgjorda ytorna då dagens betongplattor inte är så tilltalande då mycket är lappat och lagat. Vi vill på sikt byta ut dessa till en mindre marksten och samtidigt se över avrinning, rännalar och brunnar, men även skapa en tydlighet mellan gångyta och planteringar med en kant av granitsten.

För att få in temat hamn har vi ett bra utgångsläge från bänkarna som är oljade i en mörk kulör och får en att tänka på båtarna i hamnen. Detta tema är vad vi vill fortsätta med i kommande underhåll, tex målning av staket, blomurnor.

Fördelen med att våga satsa på er utemiljö ger på lång sikt en attraktiv bostadsrättsförening som både gynnar boende och förening.

*Anna Sjöberg, Etni AB*