



## Rätt och fel på bostadsgården

– en checklista för översyn av vegetationsanvändning på planerade eller befintliga gårdar

### **Tim Delshammar**

Område landskapsutveckling, SLU Alnarp

### **Elisabeth Lindkvist**

Område landskapsutveckling, SLU Alnarp

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap

**Rapport 2011:23**

ISSN 1654-5427

ISBN 978-91-86373-74-0

Alnarp 2011





**LANDSKAP TRÄDGÅRD JORDBRUK**

Rapportserie

# Rätt och fel på bostadsgården

– en checklista för översyn av vegetations-  
användning på planerade eller befintliga gårdar

**Tim Delshammar**

Område landskapsutveckling, SLU Alnarp

**Elisabeth Lindkvist**

Område landskapsutveckling, SLU Alnarp

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap

**Rapport 2011:23**

ISSN 1654-5427

ISBN 978-91-86373-74-0

Alnarp 2011



## Abstract

Residential yards are important as they are a part of the everyday landscape for most people living in urban areas. Vegetation is one important component of the yards. The aim of this report is to suggest a way of systemizing the way vegetation on residential yards is being planned, maintained and renewed. The most common perspectives on plant use are *plant ecology* or an *aesthetic perspective*, focusing on either habitat or on colours, textures and other architectural values. In this report we introduce a third concept: *plant technology* in which we emphasize sustainable plant design: design for fairly easy maintenance, and design that can last over time. With the concept of plant technology we have aimed to include aspects of plant use that are easy to understand by a layman. It contains aspects of plant use that are related to the context where the plant is used. It concerns basic, but never the less, important aspects, like: if the plant will grow larger than what is suited for the design; if it will cover the ground to reduce weeds; if leaves, thorns or root sprouts will cause inconveniencies; if the design will cause unnecessary maintenance problems. Obviously, using the concept of plant technology is not a strategy to reach a good design, but rather to avoid a bad design. In this report we suggest a guide to detect problems related to plant technology in residential yards in south Sweden. The guide can be extended and adapted to be useful in other types of areas, like parks, cemeteries and other types of technical infrastructure.

## Förord

Denna rapport är utförd inom projekt ERUF EKO, ett samarbetsprojekt mellan SLU, Malmö stad, IVL, Malmö högskola, Lunds universitet samt MKB Fastighets AB. Projektet har delfinansierats av Europeiska regionala utvecklingsfonden. Rapporten är en fristående bearbetning av LTJ-rapport 2011:11 *Vegetation på MKB Fastighets AB:s bostadsgårdar* av Elisabeth Lindkvist. Den kan betraktas som en utvidgad diskussion med konkreta råd. Rapporten innehåller därför inga referenser, utan hänvisar till LTJ-rapport 2011:11. Texten har skrivits av Tim Delshammar utifrån Elisabeth Lindkvists rapport samt de diskussioner som fördes under arbetet med inventeringen av vegetationen på MKB Fastighets ABs bostadsgårdar. Elisabeth har kommenterat texten. Även landskapsingenjör Lina Lindgren vid Utetjänst AB har bidragit med synpunkter.

## Inledning

Väl utformade utemiljöer i flerbostadsområden är betydelsefulla för de boendes trivsel. Gårdsmiljön kan påverka ett bostadsområde attraktivitet. En bra bostadsgård kan därför påverka fastighetsförvaltarens ekonomi genom att den bidrar till att färre lägenheter står tomma och till att omflyttningshastigheten minskar. Ur fastighetsförvaltarens perspektiv är det också viktigt att gården är rimligt enkel att sköta. En svårskött miljö innebär antingen att onödiga resurser läggs på skötsel eller att miljön inte får den skötsel som behövs för att den ska fylla sin funktion. En bra bostadsgård svarar alltså mot de boendes behov och är rimligt enkel att sköta. Ambitionen med föreliggande rapport är att bidra till en systematisering av arbetet med att skapa och förvalta bra bostadsgårdar.

### Vad är problemet?

Utformningen av bostadsgård påverkas i flera led, ofta av flera olika aktörer. Bostadsgården planeras, anläggs, sköts och förnyas. I denna process kan till exempel landskapsarkitekter, trädgårdsanläggare, fastighetsskötare och boende vara inblandade vid olika tillfällen och på olika sätt. Det är mycket sällan en enskild person följer hela processen. Det är därför inte konstigt att det ibland görs insatser som leder till en mindre bra eller till och med dålig gård. Vad som är en bra gård finns det naturligtvis olika åsikter om. På en grundläggande nivå är en bra gård en gård som svarar mot den vardagliga användningen och förvaltningen av gården. Avvikelse från en gård som svarar mot grundläggande krav på en bra bostadsgård, är sådana som såväl boende som skötselpersonal kan notera. Vi har valt att kalla dess avvikelser för växttekniska problem.

### Växttekniska problem

För att förstå vad ett växttekniskt problem är kan vi utgå från ett av de vanligare problemen: en allt för hög buske som planterats framför ett fönster. Busken kan ha hamnat där därför att den som ritade anläggningen inte hade tillräckliga kunskaper för att känna till hur hög busken blir; den kan ha hamnat där därför att planteringsplanen inte följts; den kan ha hamnat där fel buske har levererats av plantskolan. Den kan också ha planterats i efterhand av hyresgäster eller



fastighetsskötare. Det finns många tänkbara felkällor. Busken gör att det blir mörkt i rummet innanför och den hindrar utsikten från rummet. För att undvika olägenheten med att busken växer framför fönstret kan skötselpersonalen regelbundet skära ner busken. Det innebär att man tvingas lägga tid på ett arbete som kunde ha undvikits om en lägre buske planterats framför fönstret. En buske som inte är avsedd att skäras ner regelbundet får med stor sannolikhet ett sämre utseende än avsett. Skötseln av gården blir alltså dyrare och resultatet sämre än det annars skulle ha blivit. Alternativt prioriteras andra skötselinsatser bort. En enskild buske spelar kanske inte någon större roll, men om det finns ett stort antal växttekniska problem på en bostadsgård kommer detta att påverka gårdens funktion eller kostnaden för skötseln av gården.

## Rätt och fel

Bra växtteknik handlar om att undvika onödiga problem. Bra växttekniska lösningar leder därför inte självklart till en god miljö, men utan bra lösningar är det svårt att skapa bra miljöer. Den triviala kunskapen om vegetationsanvändning är grunden för en mer avancerad användning. I en komplex process är det en fördel med att utgå från en grundläggande kunskap om vegetationsanvändning. Det innebär att aktörer utan fackkunskaper kan förstå och bidra till processen på ett konstruktivt sätt.

## Checklista

För att systematisera arbetet med att undvika växttekniska problem har vi föreslagit en checklista. Denna utgår från olika objekt på en bostadsfastighet, till exempel byggnader och hårdgjorda ytor. Checklistan är avsedd att användas i planerings- bygg eller förnyelseskede. Den kan också användas för att göra en översyn av åtgärdsbehov i en befintlig miljö. Vid en inventering av en befintlig miljö kan checklistan användas av såväl boende som personal utan särskilda kunskaper om vegetationsanvändning. I ett planerings- bygg eller förnyelseskede bör användare ha en viss kunskap om vegetationsanvändning och skötsel för att kunna använda checklistan. Checklistan är begränsad till att gälla vegetationsanvändning på bostadsgårdar, men den har en struktur som kan byggas på för att omfatta fler aspekter av vegetationsanvändning på bostadsgårdar, vegetationsanvändning i andra miljöer eller användning av markmaterial och andra byggda detaljer.

Checklistan bygger på erfarenheter från en inventering av cirka en fjärdedel av bostadsgårdarna i MKB Fastighets ABs bostadsbestånd i Malmö, 73 gårdar. Inventeringen finns återgiven i rapporten *Vegetation på MKB Fastighets AB:s bostadsgårdar – Inventering av växttekniska problem* (LTJ-rapport 2011:11). Rapporten finns tillgänglig på följande länk: [http://pub.epsilon.slu.se/8137/1/lindkvist\\_e\\_110517.pdf](http://pub.epsilon.slu.se/8137/1/lindkvist_e_110517.pdf).



## Problem och möjliga åtgärder

Beskrivningen av de växttekniska problemen utgår från olika typer av objekt i gårdsmiljön samt de funktioner som dessa har. Ett växttekniskt problem innebär att vegetationen förstör objektet, försämrar objektets funktion eller kräver onödiga skötselåtgärder. Listan är utformad för att identifiera växttekniska problem i befintliga miljöer och för att förebygga problem i en planeringsfas. Vad som är ett problem beror på sammanhanget. Det är en fråga om tolkning. En lösning som är ett problem i en miljö kan mycket väl fungera utan problem i en annan miljö. Checklistan beskriver alltså inte vad som är fel, utan hur arbetet med att systematiskt identifiera och förebygga problem kan gå till.

### Byggnader

Vegetation i direkt anslutning till byggnader kan innebära olika typer av problem.

Om träd eller buskar har grenar nära fasaden kan detta innebära oljud när det blåser och vegetationen skrapar mot fasaden. Detta kan också ge skador på fasaden.



Träd eller buskar som står framför fönster eller balkong kan ge skugga där man vill ha solbelyst. Det kan också hindra utsikt från fönster eller balkong. Problemen kan ibland åtgärdas genom en beskärningsinsats, till exempel genom att höja en trädkrona. Ofta krävs dock återkommande beskärningsinsatser. Det kan också krävas byte eller borttagning av växt.



## Hårdgjorda ytor

Träd eller buskar som växer ut över en hårdgjord yta kan på olika sätt påverka framkomligheten på ytan. Vegetationen kan minska den tillgängliga ytan. Problemen kan ibland åtgärdas genom en beskärningsinsats, men ofta krävs återkommande beskärningsinsatser. Det kan också krävas byte eller borttagning av växt.



Bär, frukter eller nötter som faller på ytan kan minska framkomligheten och göra ytan hal. Bär, frukter eller nötter som faller på bilar kan skada fordonen. Problemen kan ibland åtgärdas genom en beskärningsinsats, men ofta krävs dock återkommande beskärningsinsatser. Det kan också krävas byte eller borttagning av växt.



Rötter som växer under den hårdgjorda ytan kan lyfta delar beläggningen och göra ytan mindre framkomlig. Detta måste normalt åtgärdas genom att växten tas bort. Vid återplantering bör växtbädden. Den hårdgjorda ytan kan behöva läggas om.



## Lekytor

En lekyta är ofta helt eller delvis hårdgjord och vad som gäller för hårdgjorda ytor gäller även för lekytor. Utöver detta ska vegetationen vara anpassad för barns lek. Det innebär att det inte ska finnas vegetation med kraftiga taggar eller tornar i anslutning till en lekyta. Det ska inte heller finnas vegetation med giftiga växtdelar. Olämplig vegetation ska tas bort.





## Belysning och skyltning

Belysning och skyltar kan skymmas av vegetation. I bästa fall kan det lösas med en enstaka beskärning, till exempel genom att de understa grenarna på ett träd tas bort. Men ofta krävs återkommande beskärningsinsatser. Att flytta belysning eller skyltning kan också vara en lösning.



## Gräsytor

En gräsyta ska fungera för användning, vilket kräver att ytan är i gott skick. För att gräsytan skall tåla hårt slitage krävs att den är väleteblerad och vital. För lite gödning, kompakterad och/eller dåligt dränerad mark eller tunn växtbädd kan orsaka nedsatt vitalitet. Gödning, dränering eller andra åtgärder kan behövas.



Gräsytor är oftast relativt enkla att sköta, men det finns utformningslösningar som innebär att skötselpersonalen måste använda små och ineffektiva maskiner, växla mellan olika storlekar på maskiner eller hantera maskiner på ett sätt som innebär arbetsmiljörisker. Svårskötta lösningar ska vara välmotiverade eller undvikas. Smala passager eller många små ytor är svåra att klippa.



Branta slänter är svåra att klippa. Det kan vara ett bättre alternativ att ha marktäckande vegetation i slänter istället för gräs. Ett annat alternativ är att lägga om ytan för att minska lutningen.



Byggda hinder i gräsytan gör ytan svår att klippa. Stolpar och andra detaljer som inte behöver vara lättillgängliga kan placeras i lågvuxen buskvegetation. Cykelställ och andra detaljer som ska vara tillgängliga ska placeras i hårdgjord yta.



Enstaka träd eller buskar i gräsyta eller små vegetationsytor i gräs gör ytan svår att klippa. Träd och buskvegetationen kan byggas på till större sammanhängande ytor. Ett annat alternativ är att ta bort träd och buskar.



### Anlagd träd- och buskvegetation

En planteringsyta ska vara välvårdad på en nivå som motsvarar det sammanhang som ytan finns i. Kraftiga uppslag av ogräs gör att ytan upplevs som ovårdad. I en enhetlig plantering kan ogräs ofta upplevas som mer störande än i en varierad eller naturlig plantering.



Planteringsytor där den anlagda vegetationen inte täcker marken invaderas snabbt av ogräs. De kräver därför på sikt mer skötsel än ytor med heltäckande vegetation. Beroende på vegetationens vitalitet eller omfattningen av eventuellt ogräs kan ytan rensas från ogräs, kompletteringsplanteras, jordförbättras eller nyanläggas.





Anlagd vegetation ska planeras, anläggas och skötas så den är vital och så att dess livslängd inte förkortas. Vitaliteten är betydelsefull för hur vegetationen upplevs. Planteringsytor med svagväxande vegetation invaderas lätt av ogräs. Vegetation med dålig vitalitet kan behöva bytas ut. Andra åtgärder är förbättring av växtbädden, gödning eller bevattning



Att vegetationen är vital är också betydelsefullt för att undvika att den orsakar skador, till exempel genom att grenar eller hela träd faller ner. Vegetation med dålig vitalitet kan behöva bytas ut. Intorkade grenar eller synliga svampar på träd är tecken som kan visa på nedsatt vitalitet.



Felaktig beskärning kan innebära att trädets och buskars livslängd förkortas. Den kan också leda till att träd utvecklas till riskträd, det vill säga träd som faller grenar eller faller vid stark vind. Ofta får träden ett onaturligt och oattraktivt utseende. Felaktigt beskurna träd kan få sådana skador att det inte återstår andra alternativ än att ta bort trädet.



Träd och buskar som inte beskärs trots ett behov av beskärning, kan få nedsatt vitalitet eller minskad blomning. I vissa fall kan de lättare drabbas av skador som förkortar vegetationens livslängd. Det gäller till exempel hamlade träd.



Vegetationsytor måste vara utformade för att tåla det slitage som kan ske. Detta är särskilt viktigt att bevaka vid lekytor och där det kan uppstå spontana genvägar genom planteringsytor.



Planteringsstöd ska tas bort när trädet har etablerats. Två år med planteringsstöd är normalt tillräckligt för att trädet ska etableras. För hårt sittande uppbindningsmaterial kan leda till skador, som i sin tur leder till nedsatt vitalitet och kortare livslängd.



Vegetation som är dåligt etablerad innebär att det tar lång tid innan ytan får den avsedda funktionen. Ofta krävs det extra skötselinsatser för att hålla ytan ogräsfri eftersom etableringen tar längre tid. Dåligt etablerad vegetation är känslig för torka och har i vissa fall lättare för att drabbas av växtsjukdomar.



Stubb- och stamskott måste ofta tas bort, till exempel för att de inte ska hindra sikt eller för att behålla karaktären av stamträd i en anläggning. De skall avlägsnas varje år då stora snittskador på stammen kan ge upphov till svampangrepp och minskad vitalitet och livslängd.



## Diskussion

En väl genomtänkt vegetationsanvändning på en bostadsgård innebär att estetiska/arkitektoniska kvalitéer är förenade med en växtanvändning som utgår från växternas krav på växtmiljö, fungerar på den aktuella platsen och är anpassad för en rimlig skötselinsats. Med en komplex bygg- och förvaltningsprocess är det ibland svårt att åstadkomma och upprätthålla en genomtänkt vegetationsanvändning. Därför har vi i denna rapport föreslagit växtteknik som ett grundläggande perspektiv på vegetationsanvändning. Detta har vi gjort inte för att man bara ska tänka på växttekniken, utan för att man *också* ska tänka på växttekniken eller i värsta fall *åtminstone* ska ta hänsyn till växttekniken. Växtteknik handlar om att undvika onödiga problem när det gäller växtanvändning.

Föreliggande checklista är inriktad på en typ av material – växtmaterial – i en typ av miljö – bostadsgårdar. Underlaget för checklistan är bostadsgårdar hos en förvaltare i Malmö. Hur relevant är då när det gäller andra typer av material, andra typer av miljöer och andra delar av Sverige?

Även markmaterial och andra byggda detaljer har olika funktionella egenskaper. Olika typer av markbeläggningar, till exempel gatsten och asfalt, är olika lätta att använda för fotgängare, barnvagnar och rullstolar. Sammanhanget avgör om det är ett problem att en yta är mer svåränvänd eller inte. Grusytor behöver justeras oftare än asfaltytor för att bibehålla en jämn yta. Träkonstruktioner behöver normalt sett underhållas oftare än stålkonstruktioner för att bibehålla avsedd funktion. Kopplingen mellan skötsel och funktion finns även när det gäller andra material än växtmaterial. Den föreslagna guiden skulle alltså kunna byggas ut för att omfatta även andra material.

De flesta av de problem som kan hittas på bostadsgårdar kan även vara ett problem i andra typer av miljöer. Växter som växer ut över gångtytor kan vara ett problem i parker, kyrkogårdar och i vägmiljö (rastplatser). Men i checklistan saknas troligen en del av de problem som kan hittas i andra typer av miljöer. I vägmiljöer kan vegetation som hindrar sikten vara ett stort problem. Arbetsmiljörisker i vägmiljöer kan göra att det är mer angeläget att satsa på anläggningar som klarar sig med en liten skötselinsats. I kyrkogårdsmiljöer är ofta rikedomerna när det gäller detaljer betydelsefull för helheten, vilket innebär att de är mer tidskrävande att sköta än många andra typer av miljöer. Den föreslagna guiden kan anpassas och byggas ut för att användas även i andra typer av miljöer.

I södra Sverige, inte minst i Malmö, är det ovanligt med naturmark på bostadsgårdar. För att anpassa guiden till andra delar av Sverige måste den kompletteras med naturmark och eventuellt andra typer av element. Sammanfattningsvis kan guiden betraktas som ett koncept som kan byggas ut och anpassas efter olika typer av miljöer.

## Förslag till checklista

Denna checklista får dupliceras med angivande av källa:  
 Delshammar & Lindkvist (2011). *Rätt och fel på bostadsgården – en guide för översyn av vegetationsanvändning på planerade eller befintliga gårdar*. Sveriges lantbruksuniversitet, Fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap. Rapport 2011:23 (Alnarp)

<b>Objekt</b>	<b>Problem och orsak</b>	<b>Förslag till åtgärd i befintlig miljö.</b>
Byggnad	Träd eller buskar är placerade för nära fasad. Skrapande grenverk orsakar oljud och/eller skada på fasad	<i>Återkommande beskärning</i> <i>Uppbyggnadsbeskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
	Träd eller buskar är placerade så att de skymmer fönster eller balkong	<i>Återkommande beskärning</i> <i>Uppbyggnadsbeskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
Hårdgjord yta	Träd och buskar växer ut över yta och dess grenar utgör ett hinder för framkomlighet	<i>Återkommande beskärning</i> <i>Uppbyggnadsbeskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
	Träd och buskar växer ut över yta och har bär, nötter eller frukter kan utgöra ett hinder för framkomlighet när de faller på den hårdgjorda ytan.	<i>Återkommande beskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
	Träd och buskar växer ut över yta och har bär nötter eller frukter som kan skada fordon.	<i>Beskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
	Rötter lyfter markbeläggning	<i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Omläggning av markbeläggning</i> <i>Annat</i>
Lekyta	Försämrad lekbarhet på grund av att vegetation vid lekyta har taggar eller giftiga växtdelar	<i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
Belysning och skyltar	Träd eller buskar skymmer belysning och skyltning	<i>Återkommande beskärning</i> <i>Uppbyggnadsbeskärning</i> <i>Byte av växt</i> <i>Borttagning av växt</i> <i>Annat</i>
Gräsyta	Försämrad användbarhet på grund av att gräset är i dåligt skick	<i>Gödsling</i> <i>Dränering eller luftning</i> <i>Nyanläggning av gräsyta</i> <i>Omläggning till planteringsyta</i> <i>Annat</i>



	Svårskött gräsyta på grund av att ytan är svårtillgänglig, till exempel en smal passage	<i>Omläggning av gräsyta till plantering Omläggning av plantering till gräsyta Annat</i>
	Svårskött gräsyta på grund av branta slänter	<i>Omläggning av gräsyta till plantering Omläggning av slänt till mindre lutning Annat</i>
	Svårskött gräsyta på grund av byggd detalj i yta	<i>Omläggning av gräsyta till plantering Borttagning av detalj Annat</i>
	Svårskött gräsyta på grund av vegetation i yta	<i>Omläggning av gräsyta till plantering Omläggning av plantering till gräsyta Annat</i>
Anlagd träd- och buskvegetation	Ytan ger ett ovårdat intryck på grund av kraftigt uppslag av ogräs	<i>Ogrärensning Nyanläggning av plantering Annat</i>
	Ytan är skötselkrävande på grund av att vegetation ej täcker marken	<i>Etableringsskötsel Kompletteringsplantering Plantering av marktäckare Jordförbättring Nyanläggning av plantering Annat</i>
	Vegetationen ger ett ovårdat intryck på grund av rot- eller stamskott	<i>Borttagning av skott Byte av växt Annat</i>
	Vegetationen ger ett ovårt intryck på grund av att den inte etablerats, drabbats av torka eller växtsjukdom	<i>Etableringsskötsel Beskränning Bevattning / gödning Byte av växt Borttagning av växt Tillförsel av mulch Annat</i>
	Vegetationens långsiktiga vitalitet eller funktion hotad på grund av felaktig beskärning	<i>Uppbyggnadsbeskränning Borttagning av växt Byte av växt Annat</i>
	Vegetationens långsiktiga vitalitet eller funktion hotad på grund av att nödvändig beskärning ej utförts	<i>Beskränning Borttagning av växt Byte av växt Annat</i>
	Vegetationens långsiktiga vitalitet eller funktion hotad på grund av att vegetationen inte tål slitaget på aktuell plats	<i>Borttagning av växt Byte av växt Annat</i>
	Vegetationens långsiktiga vitalitet eller funktion hotad på grund av att trädstöd eller uppbindning inte tagits bort	<i>Borttagning av uppbindning Justering av uppbindning Borttagning av växt Byte av växt Annat</i>