



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

Plan for Tretommerparkens grønne fællesarealer

VEDTAGET PÅ GENERALFORSAMLINGEN 16. JUNI 2015

Bestyrelsen
2015



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

1. Indledning

I de seneste år har det været en tilbagevendende problemstilling, at beboere rundt om i Tretommerparken har ønsket, at et eller flere træer på fællesarealerne skulle fældes eller beskæres.

Spørgsmålet om træer er et emne, der ikke altid er en fælles holdning blandt beboerne til. Bestyrelsen, der bl.a. skal arbejde for det gode naboskab, har derfor til tider haft vanskeligt ved at håndtere de forskelligrettede ønsker. Nogle vil gerne have høje træer, andre lave. Nogle vil gerne have flere træer, andre færre. Bestyrelsen har som konsekvens flere gange bedt beboerne om at stille forslag om fældning og beskæring til generalforsamlingen – foreningens øverste myndighed.

Bestyrelsen har samtidig haft den opfattelse, at det ikke er holdbart i længden at tage stilling til fældning og beskæring af træerne ét for ét rundt om i parken. Der er behov for en samlet plan for Tretommerparkens grønne fællesarealer. Opgaven med at lave en 'haveplan' har tidligere været udlagt til en mindre gruppe af beboere i Tretommerparken, men uden resultat. På generalforsamlingen i 2014, blev det vedtaget, at *"Bestyrelsen får mandat til at arbejde videre med en haveplan med et budget på 20.000 kr."*

Bestyrelsen har brugt en del timer på at arbejde sig frem til det forslag, der hermed fremlægges. Bestyrelsen har haft den tilgang, at nok er der sat økonomi på opgaven, men inden vi bruger af foreningens midler, er det bedst, at vi ved, hvad vi har – og hvad vi gerne vil have fremover.

Bestyrelsens tilgang til opgaven blev således, at vi først ønskede at beskrive de grønne fællesarealer, som de tager sig ud i dag. Det er bestyrelsens opfattelse, at rigtig meget fungerer rigtig godt. Der er et skønt udeliv i parken og nogle fællesarealer, der i bund og grund fungerer. Vi inddelte parken i 11 delområder og beskrev herefter, hvordan områderne i dag anvendes (funktion), og hvilken beplantning der er.

Herefter ønskede vi i bestyrelsen, at beboerne skulle have mulighed for at komme med input og forslag. Der var derfor beboermøde i starten af februar, hvor alle kunne deltage. Vi gennemførte tre runder, hvor det var muligt at komme med input og forslag til 1) den beskrivelse, bestyrelsen havde lavet, 2) generelle principper og 3) Konkrete forslag til udvalgte områder og problemstillinger.

På beboermødet var der stort engagement og mange gode forslag. Meget peger i den samme retning, men der er også steder, hvor vandene skilles. Det har været bestyrelsens lod at søge kompromisser og arbejde frem mod et forslag, der forhåbentlig kan vinde generel opbakning på generalforsamlingen. Det er ikke alle forslag og ønsker, der har kunnet tilgodeses, men forhåbentlig kan alle se sig selv i dele af den plan, der hermed foreligger. Nu er forsøget i hvert fald gjort!

I bestyrelsens overvejelser er indgået en række hensyn:

- At vi må bevare det, der fungerer i dag – og udvikle de steder, hvor der behov for nyt
- At vi har blik for æstetikken – Fællesarealernes udtryk må passe til Tretommerparkens arkitektur



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

- At vi har styr på juraen. Der skal være klarhed om grundlæggende regler og principper
- At vi har en plan for den løbende vedligeholdelse, og at det er tydeligt hvilken økonomi, der er knyttet hertil.

Planen for de grønne fællesarealer er disponeret på følgende måde:

1. Først følger en kort historisk beskrivelse af Tretommerparkens fællesarealer.
2. Dernæst fremlægges de generelle principper, som planen hviler på.
3. Herefter gennemgås de 11 delområder, som planen er inddelt i. For hvert område er områdernes nuværende funktion og beplantning gengivet. Herefter følger bestyrelsens forslag til området.

Rigtig god læselyst!

Bestyrelsen, maj 2015



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

2. Baggrund

På foreningens hjemmeside (Tretommerparken.dk) er gengivet et kort historisk rids af Tretommerparkens historie. I beskrivelsen spiller de små private have og de store grønne fællesarealer en central rolle:

Tretommerparken blev tegnet i 1951-52 af arkitekt Thorkild Ry Andersen.

En del af inspirationen til Tretommerparken kan han have hentet på en af sine rejser til udlandet.

"Jeg tror, at kombinationen af en lille intim gårdhave og et stort fællesanlæg, som det findes her i Tretommerparken, er den ideelle byggeform for den "dovne" haveejer." udtaler Thorkild Ry Andersen i en artikel i Århus Stiftstidende i juni 1962. Videre udtaler han: "Mange mennesker, der gerne vil have eget hus, er ikke interesseret i at få en stor have at luge og slå græs i. Til gengæld er børnene interesseret i bevægelsesfriheden på store grønne arealer, og denne interesse-kombination opnår man netop ved bebyggelser af denne art, hvor det fælles grønne anlæg ikke belaster de enkelte beboere i rækkehusene med arbejde. Endeligt kan det fremhæves, at samlede bebyggelser med rækkehuse eller klyngehuse økonomiserer mere med den dyrebare byggejord, end tilfældet er ved spredt bebyggelse."

Dette var hele grundideen, da Tretommerparken blev tegnet i starten af 50'erne.

Det har senere vist sig, at Ry Andersen var 20 år forud for sin tid, idet Tretommerparken er det første i Danmark, der er opført i den såkaldte "tæt/lave" arkitektur, der er den brede betegnelse for byggeri af rækkehuse, klyngehuse gårdhavehuse og lignende, hvori der indgår en vis form for fællesskab imellem beboerne.

Det karakteristiske udseende med skråt afskårede hvide gavle og grantræer ses direkte i Ry Andersens originale skitser. Dette er formentlig det tætteste, vi kan komme på, hvad arkitekten bag tænkte om, hvordan arkitektur og beplantning skulle spille sammen. I dag indgår dette udtryk i foreningens brevpapir, som bl.a. anvendes på siderne her.

Tretommerparkens grønne fællesarealer har skiftet udseende over tid. I den første periode fremstod området med meget åbne grønne arealer med enkeltstående graner samt birketræer. Senere kom flere hække og buske til, som tilsammen giver de tilvoksede omgivelser, vi kender i dag. Legepladsen har skiftet placering og legeredskaberne er blevet skiftet ud ad flere omgange. Træer er fældet, og nye er kommet til. Med andre ord: Fællesarealernes udseende er ikke en fastlåst størrelse. Det er grønne arealer som altid har udviklet sig – og fortsat vil udvikle sig i årene fremover.



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

3. Generelle principper

1. Det første princip som planen for fællesarealerne hviler på, er i virkeligheden ret banalt. Fællesarealerne er vores fælles arealer. Der er enkelte undtagelser til dette, som fremgår eksplicit af beskrivelse af de enkelte områder, men som hovedregel er de fælles arealer et fælles ansvar, og ingen kan handle på egen hånd. Det betyder:

- **Den daglige drift af fællesarealerne varetages af bestyrelsen. Ingen enkeltpersoner kan således selv plante, beskære, fælde osv.**

Bestyrelsen fastlægger på den baggrund, hvordan fællesarealerne kan plejes. I øjeblikket har vi aftale med et eksternt firma om græsslåning samt aftale med en havemand (Ivan som selv bor i parken) om den løbende vedligeholdelse. Opgaver der ikke kan løses indenfor disse rammer forestås af beboerne i fællesskab på foreningens to årlige grønne dage (forår og efterår) evt. med eksternt bistand til større opgaver. Bestyrelsen fremlægger hvert år et forslag til budget for plejen af de grønne arealer (dvs. udgifter til klipning af græs, havemand samt beskæring/fældning og/eller nyplantning udover den almindelige vedligeholdelse). Budgettet skal vedtages af generalforsamlingen jf. foreningens vedtægter.

2. Nærværende haveplan omhandler alene de fælles arealer. Hvordan den enkelte beboer disponerer, beplanter og vedligeholder sin egen private matrikel er alene reguleret af den tinglyste deklaration fra 1955 og lokalplanen fra 2006. Det betyder ikke, at der er frit spil! Lokalplanens §10 indeholder bl.a. regler om levende hegn, plankeværker, hvor langt inde på egen grund hækplanter skal plantes, hvordan havelåger må ses ud samt hvilke belægningsmaterialer der er tilladte i forhaverne. Det er helt afgørende, at disse regler respekteres.

Samtidig er det væsentligt, at skel mellem de private matrikler og fællesarealerne respekteres. Det er således ikke tilladt at inddrage dele af fællesarealerne til privat have ved indhegning eller ved at lade hækplanter brede sig ind på fællesarealerne.

På beboermødet var der et bredt udtalt ønske om, at der strammes op i forhold til hæk/hegn. Det betyder, at vi med denne plan fremlægger følgende tre principper:

For det første fastsættes en max højde for hæk/hegn. Maxhøjden følger hegnsloven, der også gælder i Tretommerparken. Det betyder:

- **En hæk/et hegn må som udgangspunkt være 1,80 m. Intet hegn må overstige 2,00 m uden naboens samtykke. Evt. afvigelser skal godkendes af bestyrelsen.**

For det andet fastsættes en max bredde for hæk/hegn. Følgende fremgår allerede af lokalplanens §10, stk. 4 *"Hækbeplantning mod færdsselsarealer og fællesarealer skal ske mindst 0,30 m inde på egen grund."* Det betyder:

- **En hæk/et hegn må ikke brede sig ind på fællesarealet. Evt. afvigelser skal godkendes af bestyrelsen.**

For det tredje ønsker bestyrelsen stadfæstet, at hæk/hegn mod fællesarealerne skal vedligeholdes af den enkelte beboer. Det betyder:



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

- **Beboerne skal selv vedligeholde/klippe hæk/hegn. Det gælder både på indersiden mod egen matrikel samt ydersiden (evt. ydersiderne) mod fællesarealerne.**

Det er vores forhåbning, at vi alle i parken med disse tre regler og lidt selvransagelse har et godt udgangspunkt for at få og fremadrettet have 'orden i tingene'.



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4. Delområder

I det følgende gennemgås parken område for område. For hvert område er angivet nuværende funktion og beplantning gengivet. Herefter følger bestyrelsens forslag til området. Nogle områder behandles sammen, da de er ensartede og samme problemstillinger derfor knytter sig til dem.

Beskrivelsen og det fremadrettede forslag har udgangspunkt i nedenstående kort, der inddeler parken i 11 delområder (benævnt A-K).





Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.1. Områderne A, B og C

Funktion: at fremtræde som pryddareal mod offentlig vej.

Beplantning og udseende i dag:

Område A:

Anlagt med græs mod off. vej (Tretommervej) samt hækbeplantning mod tidligere varmecentral, hæk formklippet midt i græsareal, lærke træ ca. 10 m. højt, vandgran (Kina), træstamme bevokset med efeu ca. 8 m. højt, kirsebærtræer x 2 (japanske- opstammede), krat af buske og småtræer mod nr. 89 og vej.

Område B:

Anlagt med græs mod off. vej (Tretommervej) samt tujatræ ca. 10 m. højt.

Område C:

Anlagt med græs mod off. vej (Tretommervej) samt nøddetræ midt i arealet (ca. 3 m. efter beskæring), birketræ i skel (ca. 10 m. højt), tujatræer x 3 i klynge, hækfirkant mod skel nr. 45.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af områderne A, B og C. Områdernes nuværende funktion og udtryk bevares. Dog således:

- At tujaen ud for nr. 71 klippes/beskæres (nu og herefter løbende)
- At birketræet i skel ved nr. 47 (som er ønsket fældet i forbindelse med arbejdet med fællesarealerne) fældes (nu)
- At buskadset mellem nr. 89 og varmecentralen beskæres (nu og herefter løbende)
- At der på længere sigt ved udskiftning af træerne i disse områder plantes fyrre- og nåletræer i overensstemmelse med Thorkild Ry Andersens oprindelige skitser. Dette gælder fx når mirabelletræet beklædt med efeu ud for nr. 89 skal erstattes. Bestyrelsen foreslår, at en sagkyndig (anlægsgartner eller havearkitekt) inddrages i det konkrete valg af trætype(r)
- At der på længere sigt kan etableres bøgehæk (i stedet for liguster) i område A for at binde området visuelt sammen med område B og C



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov



Område A



Område B



Område C



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.2. Område D

Funktion: at fremtræde som delvis forlængelse af private haver.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt delvist i tilknytning til grundejernes (nr. 47 – 59) private haver med græs samt diverse buske samt hæk omkring tørregård.

Hegn/rækværk med beplantning mod sydnaboer.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Områdets nuværende funktion og udtryk bevares.

Dog foreslås det stadfæstet, at beboerne har pligt til at vedligeholde området selv (hver beboer vedligeholder bag egen matrikel). Desuden indføres en fremadrettet spilleregul om, at ønsker til ændringer i træbeplantningen – eller hvor der måtte være uenighed mellem beboerne – skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Det bemærkes samtidig, at området ved tørregården samt græsset og beplantningen ved p-pladsen og ved gavlen til nr. 59 uændret vedligeholdes af foreningen.



Område D



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.3. Område E

Funktion: at udgøre en funktionel adgang til *Grønthul*.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med grus og græs – tilkørsel til *Grønthul*.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Områdets nuværende funktion og udtryk bevares.



Område E



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.4. Område F

Funktion: at fremtræde som afskæring mod fællesvej.

Beplantning og udseende i dag: Anlagt med hæk – og buskbeplantning med kampestenskant mod privat sydvendt fællesvej samt kirsebærtræ (japansk ? – nyplantet) og potentilla bundbeplantning.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Områdets nuværende funktion og udtryk bevares.



Område F



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.5. Område G

Funktion: at fremtræde som fællesareal med ret til parkering for de pågældende grundejere og dermed pligt til vedligeholdelse – jf. lokalplanen.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med græs/fliser med plads til parkering for grundejerne nr. 1 – 16 samt
 birketræ (nr. 7),
 grantræ og buksbom (nr. 8/9),
 æbletræ (nyplantet ?) (nr. 9),
 træer x 2 (syren ?) (nr. 10),
 tuja og hæklign. Beplantning mod væg (nr. 11),
 tujatræ (nr. 12),
 elefantgræsbeplantning mod væg (nr. 14),
 tuja og træ ? (nr. 14 / 15),
 tujatræer x 3 (nr. 15).

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår, at det stadfæstes at beboerne hver især har pligt til at vedligeholde området foran egen matrikel.

Bestyrelsen foreslår, at dette område fremadrettet tilstræbes harmoniseret med et mere ensartet udseende langs husene:

- Det fælles udtryk skal bestå af græs som bunddække – evt. græsarmering på parkeringsarealerne – samt enkelte og ikke for høje træer foran husene.
- Træer i/ved skel kan beskæres efter nærmere aftale mellem de enkelte grundejere og bestyrelsen
- Som udgangspunkt skal der ikke herudover være beplantning foran de østvendte mure.



Område G



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.6. Område H

Funktion: at udgøre et fritliggende græsareal til boldspil og lign.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med græs med henblik på boldspil (2 flytbare mål) samt kastanjetræ ca. 2 m.,
hækbeplantning mod garageanlæg,
træer ca. 5 m. høje i hjørnet nr. 71 – 73.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Områdets nuværende funktion og udtryk som græsareal til boldspil og lignende bevares. Det betyder at:

- Hække/hegn i området klippe ned og klippes ind jf. de generelle principper
- Buskads bag hækkene fjernes
- Kastanjetræet på græsarealet fældes, evt. flyttes til område K



Område H



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.7. Område I

Funktion: at udgøre foreningens legeplads til børn.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med sand med legehuse, legeredskaber, gynger m.m. samt fyrretræ ca. 20 m. højt, hækbeplantning omkring tørregård, æbletræ ved tørregård, serbisk søjlegran samt flagstang og infotavle.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Området er efter beslutning på ekstraordinær generalforsamling i 2013 anlagt med ny legeplads. Denne funktion og udtryk bevares.

På lidt længere sigt foreslår bestyrelsen:

- At der plantes nye fyrre- og nåletræer, der kan erstatte de træer, der måtte fældes ifm. kloakarbejdet i 2012.
- Træerne skal være i overensstemmelse med Thorkild Ry Andersens oprindelige skitser. Bestyrelsen foreslår, at en sagkyndig (anlægsgartner eller havearkitekt) inddrages i det konkrete valg af trætype(r).
- Træerne må gerne være klatrevenlige givet området funktion.



Område I



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.8. Område J

Funktion: at udgøre et særligt område til fællesarrangementer.

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med græs og halvmur (grillplads) samt piletræ ca. 15 m. højt,
træ ? udfor nr. 95-97, æbletræ,
rønnebærtræer x 2 (under opretning),
lærketræ udfor nr. 89,
hæk-,busk, kratbeplantning udfor haverne 91 – 99,
æbletræ udfor nr. 91.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår ingen grundlæggende forandringer af området. Dog forudses på lidt længere sigt behov for stillingtagen til beplantning der kan erstatte piletræet. Bestyrelsen har i foråret 2015 foranlediget en beskæring af pilen af sikkerhedsmæssige grunde. Desuden vurderer bestyrelsen, at der er behov for opstramning ift. buskads bag matriklerne. Det betyder:

- At der tilstræbes et mere ensartet udseende fremadrettet med kun græs og enkelte træer bag husene.
- At hække/hegn i området klippes ned og klippes ind jf. de generelle principper
- At buskads bag hækkene herudover fjernes (gælder ikke træer)
- At der indhentes en faglig vurdering af piletræets levetid og muligheder på lidt længere sigt.
- At en sagkyndig (anlægsgartner eller havearkitekt) inddrages i det konkrete valg af erstattende træ(er).



Område J



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov

4.9. Område K

Funktion: Området er ikke i dag kendetegnet ved en grundlæggende funktion

Beplantning og udseende i dag:

Anlagt med græs og beplantning mod støjværn/Grenåvej og private haver samt Træer x 10 (bl.a. lærk,fyr og tax).
Rækværk/hegn (støjværn) delvis tilgroet med slyngplanter.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen foreslår, at området søges udviklet, så flere beboere fremadrettet anvender området. Bestyrelsen havde specifikt til beboermødet fremsat forslag om, at området evt. kunne udgøre fremtidig frugthave for beboerne, hvilket mange beboere tilsluttede sig. Det bemærkes, at området efter beslutning på generalforsamlingen i 2014 nu er helt lukket mod lyskrydset Grenåvej/Tretommervej, hvilket giver nye muligheder for områdets anvendelse.

Samtidig er det et hensyn, at husene 109 og nedeft er ligger ganske tæt på Grenåvej. Der er derfor behov for/ønske om lyddæmpende beplantning.

Endelig er der i forbindelse med arbejdet med planen for fællesarealerne fremsat forslag om fældning af konkrete, høje træer.

Disse behov og ønsker foreslås balanceret på følgende måde:

- At der langs hegnet mod Grenåvej bør være relativt tæt beplantning med højere træer (fx 5-10 meter) med henblik på at reducere støjgener
- At en sagkyndig (anlægsgartner eller havearkitekt) inddrages i valg af ny/supplerede støjdæmpende beplantning.
- At der på indersiden af denne randbeplantning (langs hegnet) plantes gradvist lavere træer med hovedvægt på frugttræer og/eller træer, som børn kan klatre og lege i. Der vælges langsomt voksende trætyper af hensyn til fremtidig højde/vedligehold.
- At det høje fyrretræ mod Grenåvej bevares indtil ny, støjdæmpende beplantning har nået en højde og tæthed, der kan erstatte fyrretræets støjdæmpning. Løvtræet på 'indersiden' heraf (ud for garagen ved nr. 16) fældes og erstattes med et frugttræ jf. ovenfor.
- At kastanjetræet fra område H evt. flyttes til dette område.
- At buskads bag hækkene fjernes (gælder ikke træer)



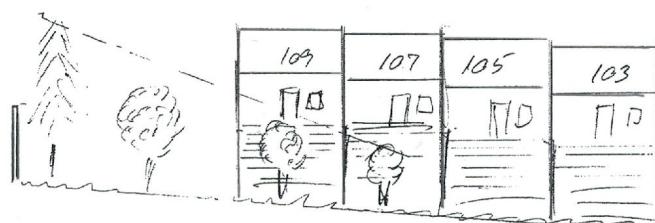
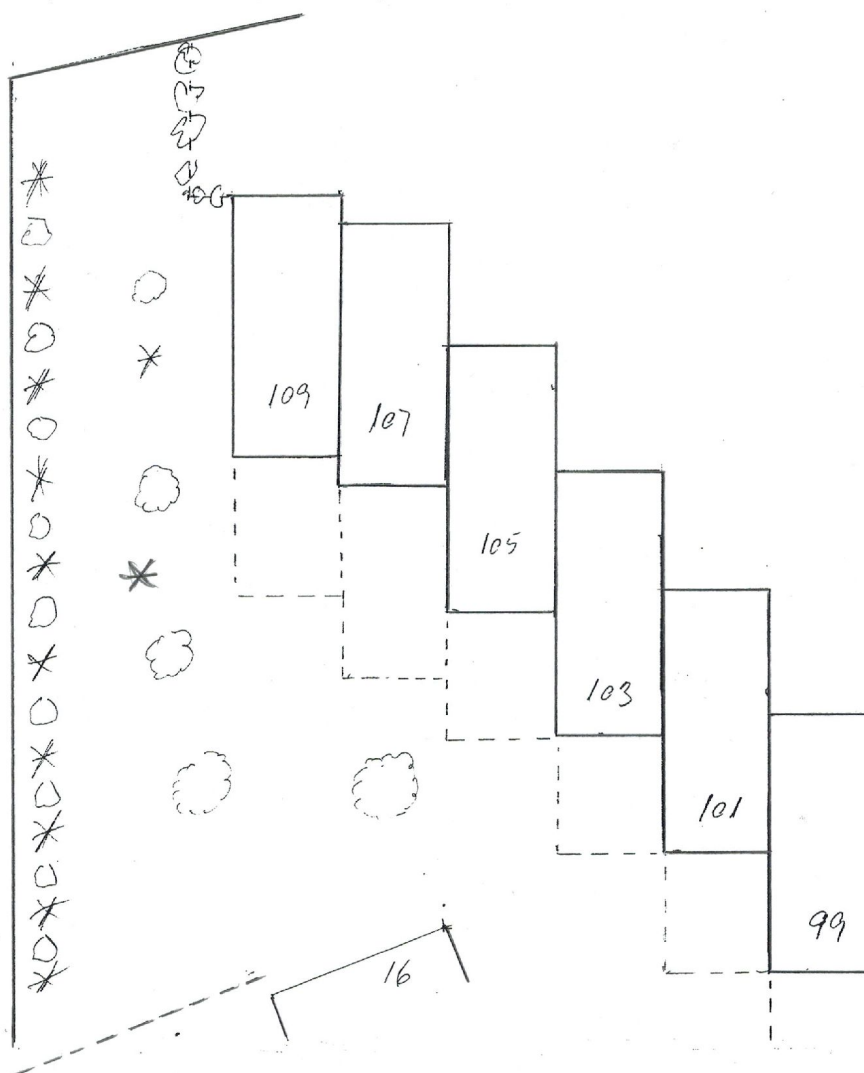
Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov



Område K i dag



Tretommerparkens Grundejerforening - 8240 Risskov



Område K - principskitse for ny beplantning