

Plan for grøntareal ved Smestad Hovedgård boligsameie

Denne skjøtselsplanen definerer skjøtselsmål for grøntanlegget både for sommer- og vintersesongen.

Formålet med planen er å definere målene og krav til skjøtsel slik at man oppnår en kvalitativ god og jevn utførelse over tid, som sikrer at anlegget har den standard som er ønsket av boligsameiet.

Skjøtselsplanen er delt i to hoveddeler:

A) Plandokument for anlegget

En gjennomgang av viktige elementer i anlegget. Beskrivelse av elementer med forslag til tiltak.

B) Skjøtselsplan for grøntarealet

Teknisk beskrivelse av elementer og utførelse av skjøtsel til bruk opp mot tjenesteleverandør.

Plandokumentet og skjøtselsplanen er utarbeidet av

Jan Høvo – gartner Markerud gård Ans



Målsetting

Smestad hovedgård boligsameie består av 6 moderne bygninger som sammen med leilighetene i den eldre hovedbygningen rommer til sammen 66 leiligheter.

Grøntarealet er en viktig del av anlegget og kan deles inn i disse kategoriene:

- Fellesareal med historisk hage
- Private hageplattinger

Overordnede mål for anlegget er :

Fellesarealer skal til enhver tid fremstå som velstelte.

Fellesarealene skjøttes slik at de har teknisk god stand og er funksjonelle i forhold til fremkommelighet.

Ivareta og utvikle verdiene som den historiske hagen representerer.

Skjøtte grøntarealene på en bærekraftig måte slik at man unngår bruk av kjemiske sprøytemidler og andre tiltak, som kan ha en negativ konsekvens for miljøet.

Del A : Plandokument for grøntareal ved Smestad Hovedgård boligsameie

Fellesarealer

Fellesarealene kan deles i fire hovedgrupper:

- Inngangssone og parkeringsareal
- Beplantninger ved inngangspartiene
- Beplantninger inne mellom bygningene, mot yttergrensene av eiendommen og ved det sentrale tunet.
- Den historiske hagen

Inngangssonen og parkeringsareal



Parkeringsarealet med gjesteparkering er også anleggets inngangssone. Inngangsområder er spesielt viktige da alle beboere og gjester passerer gjennom dette området. Det er her man får et førsteinntrykk av stedet.

Området/grensen ut mot Monolitveien har en beplantning som ikke bidrar positivt til inntrykket av dette området. I dag er det her en blanding av ulike prydbusker og rester av beplantning som er gjort over tid.

Langs østgrensen er det plantet en rekke med lind som skjerm mot Smestadhjemmet. På Smestadhjemmets eiendom er det oppslag av mindre trær og et større asketre som også bidrar til skjerming. Dette fungerer greit.

Forslag til ny løsning for grensen ut mot Monolitveien:

Fjerne all eksisterende vegetasjon mot Monolitveien fra innkjøringen og vestover frem til bergskrenten. Fjerne eller evt. toppe furutrærne da disse nå er i ferd med å vokse inn i ledningsnett. Det gjør at de uansett må beskjæres ganske snart. Furu tåler ikke denne type beskjæring siden det ikke bryter nye skudd fra gammel ved. En topping av furutrærne kan gi et tre et amputert og stygt preg.

Forslag til ny løsning:

Alt A: Bygge natursteinsmuren som i dag står på sameiets grunn noe høyere slik at man kan få et dypere jordsmonn på stedet. Fordelen med bruk av naturstein er at den har et uttrykk som naturlig passer sammen med berget som skråner ned mot parkeringsområdet fra vest.

Alt B: Bygge en mur med samme type lagvis skifer som det er benyttet inne i sameiets fellesarealer. En slik løsning vil bidra til en opplevelse av helhet i anlegget.

Ut mot fortauet legges kantstein av granitt som erstatter dagens løsning med sementstein som har løsnet.

Foreslår en trapp fra parkeringsarealet opp til fortauet. Denne legges i en naturlig sammenheng med eksisterende trapp ned til parkeringsarealet. Dette er en enklere og snarere vei for de som bruker beina. Tråkket som i dag går gjennom buskfeltet viser tydelig at det er et behov.

På toppen av den nye muren plantes en hekk av barlind som gir et grønt dekke hele året. Barlind er forholdsvis sterk mot saltsprut fra veisaltet vinterstid. Denne hekken holdes på en høyde slik at man får en totalhøyde ut mot fortauet på 2 meter. Det er gunstig for skjøtsel at hekken ikke blir for høy. Barlind bryter fra gammel ved og tåler beskjæring svært godt.



Barlindhekk og steinmur



NB- kart i dette dokumentet er forminsket og ikke i målestokk.

Beplantninger ved inngangspartiene

I dag skjøttes disse delvis av beboerne selv, delvis på dugnad og delvis av Marker Park- og Eiendomsservice. Denne løsningen gir et varierende uttrykk i fellesarealene. Der beboerne er interessert i denne type oppgaver, er beplantningen i inngangspartiene godt skjøttet. Andre steder fremstår bedene som mindre pene, med ugress og med tomme felt der det ikke lenger er planter. Det gjelder kanskje særlig der flere deler samme oppgang og ansvaret dermed blir mindre tydelig.

Anbefalt løsning: All skjøtsel av fellesarealene inngår i avtalen med gårdsservice. Dette sikrer et helhetlig uttrykk i anlegget som vil bidra til å heve standarden på hele boligsameiet.

De som har interesse for hagearbeid kan likevel fortsatt bidra til å skjøtte sine inngangspartier. Det er og anledning til å bidra med egne plantevalg som supplerer beplantningene dersom man ønsker dette. Dersom det skulle skje at beboere gjør plantevalg i bed ved inngangspartiene som styret anser som uheldige for helhetsinntrykket av anlegget, har styret anledning til å be vedkommende om å fjerne det som er plantet.



Beplantninger inne mellom bygningene, mot yttergrensene av eiendommen og ved det sentrale tunet

De sentrale områdene av fellesarealet fremstår som pene og i hovedsak velstelte i dag. Områdene har gode plantevalg som krever relativt lite skjøtsel.

Disse beplantningene skjøttes i dag av Marker Park- og Eiendomsservice. I dagens avtale ligger imidlertid kun gressklipp og en enkel tilbake klipping av hekker en gang i året. Luking av bed ligger ikke i avtalen.

Overordnede anbefalinger i forhold til serviceavtale og egen innsats:

Avtalen med tjenesteleverandør bør også omfatte en foryngelsesbeskjæring av buskfelt og hekker. Hvis dette ikke gjøres vil man etter hvert få busker som vokser seg veldig tette. Buskene vil og etter hvert få gamle grener som blir grove og stygge. En foryngelsesbeskjæring kan med fordel gjøres med et omløp på fire års basis, slik at en fjerdedel av anleggets hekker og buskfelt tas hvert år.

Luking av plantefelt i fellesareal bør og inngå i avtalen. Denne jobben kan dimensjoneres i antall gjennomlukinger i sesongen eller som en ramme på et visst antall timer. I tillegg kan sameiet organisere dugnader der man bidrar til dette arbeidet.

Vanning: Beboerne i sameiet sørger selv for nødvendig vanning av grøntarealet. Denne oppgaven kan med fordel delegeres til en hagegruppe. Sameiet sørger for at det er tilstrekkelig med utekraner i anlegget og skaffer nødvendig utstyr; slangevogn og vannspredere.

En slik hagegruppe vil også kunne håndtere generelle skjøtselsoppgaver og innplantning av stauder der det er behov for supplement.

Gjødsling: Gårdsservice sørger for gjødsling av hele anlegget: plener, buskfelt, hekker og staudebeplantninger hver vår.

Særskilt om deler av fellesarealene tilstand/tiltak:

Staudebeplantninger ved inngangspartier og ved bygningenes fasader:

Staudebeplantningene fungerer i hovedtrekk godt og gir disse partiene et frodig og grønt preg gjennom sesongen. Noen av plantene som skulle gi blomstring gjennom sesongen er imidlertid gått ut – det gjelder særlig nepeta. Det er derfor i dag variasjoner der enkelte felt er godt dekket av planter mens andre har flere åpne felt. Ved en del av inngangspartiene er det og plantet krypmispel som gir et friskt grønt preg og pene røde bær på høsten.

Staudebepantningene kan med fordel suppleres med både stauder og løkvekster. Det vil både bidra til bedre dekking i bedene samtidig som flere av disse gir langvarig blomstring.

Staudeliste anbefalt for supplerings i bed:

Geranium 'Rozanne' (storknebb) som blomstrer hele sesongen. Den blir 50 cm høy så den bør stå i bakkant eller midt inne i beplantningene.

Sedum telephium (smørbukk): Blomstrer fra sensommer helt frem til vinteren kommer.

Purpursolhatt – både hvite og rosa – elsket av sommerfugler og insekter.

Cornus canadensis – (skrubb- bær) som danner grønne tette dekker og blomstrer om våren. Skyggetålende.

Heuchera – (alunrot) – rødbladete sorter som gir farge til bedene hele sesongen.

Pinseliljer som blomstrer på våren.

Krokus som blomstrer på våren



Geranium 'Rozanne' - Storknebb



Heuchera - Alunrot



Cornus canadensis - Skrubb bær



Sedum telephium- Smørbukk

Buskfelt og hekker: Disse fungerer i det store og hele svært godt. Det er en fin variasjon av ulike arter både vintergrønne sammen med prydbusker som både gir blomstring og fin bladfarge på høsten.



Et eksempel på fine variasjoner i fargespill mellom vintergrønt og rødbladet lønn.



Den delen av rosa rugosa som står lengre inne i bildet er småvokst. Alle staude- og buskfelt i anlegget trenger gjødsel minimum en gang i året, fortrinnsvis på våren og evt. en spesialgjødsel for bruk høsten. Ved å tilføre kugjødselkompost som moldes ned i bedene vil man sikre god plantevekst. Grønngjødsel med avklipp fra gress kan med fordel legges ved foten av busker på en slik måte at avklippet ikke skjemmer inntrykket av anlegget.



Syrinene ved stabburet vokser for tett på bygningen. Dette vil bidra til et fuktigere klima opp mot bygningen og råte i panel på sikt.



I fronten av stabburet står det syriner på begge sider av trappen. Disse kan med fordel beskjæres. Noen større grener som går ut i gangfeltet bør fjernes slik at de ikke hindrer snømåkingen vinterstid.



Denne prydbusken, Kolkwitzia har vokst seg veldig tett etter at den er blitt feilaktig trimmet med hekksaks. Her anbefales en beskjæring der målet er å få mer luft inn i busken. Det gjør man ved å fjerne noen av eldre grenene i busken. Busken skal ha en fritt voksende form slik at man får en høyere vaseformet busk. Beskjæring gjøres ved at man fjerner døde grener, grener som vokser innover i busken og grener som gnisser på andre grener. Disse prinsippene for beskjæring anvendes på tilsvarende busker slik som syrin, skjærsmine og gullregn.



Eksempel på en gruppe på tre Kolkwitzia som viser buskens uttrykk ved riktig forming/beskjæring.

Thuja ved tunet i anlegget:



Denne thujaen anbefales fjernet. Den fungerer ikke sammen med barlinden den står sammen med og har ikke kvaliteter som tilsier at den bør stå som en solitær plante.

Området ut mot Monolitveien:



I skråningen ut mot Monolitveien vokser det i dag en del mindre trær som har frødd seg selv. De gir i dag en viss skjerm mot veien, men ikke tilstrekkelig til at man opplever det som er dekkende skjerm for de leilighetene som vender denne veien og som har sitt uteareal her.

For å skape en tett skjerm anbefales å plante en hekk av barlind eller bøk på toppen av skråningen. Fordelen med barlind er at den er grønn hele året og tåler beskæring godt. Fordelen med bøk er at den har et lysere og lettere bladverk i sommersesongen. Bøken holder bladene gjennom vinteren og vil dermed ha en dekkevne hele året. Et parti har allerede i dag en hekk av barlind som man kunne velge å forlenge.

I skråningen bør man også fjerne de trærne som er i ferd med å bli så høye at de kan skape problemer for ledningsnett, og trær som bør felles før de blir for store, og dermed vanskelige og kostbare å felle.

Trebestanden i anlegget

Den relativt nyplantede bestanden av kirsebær og asal i fellesarealene fungerer godt. Disse trærne vokser sakte og blir ikke så høye. De vil fungere godt i lang tid fremover.



Trærne som står i fellesarealet må få skåret ut en større sirkel av gresset rundt basen slik at man unngår at gressklipper støter bort i stammen og skader denne. I sirkelen legges et lag av prydbark eller kompost.



Med fordel kunne man supplert med et kirsebærtre eller et annet blomstrende tre mellom bygg A og B slik at man fikk en mer sammenhengende opplevelse spesielt under blomstringen. Det har tidligere stått et tre her. Stubben etter dette fjernes med stubbefresing.



Linden og asken som står ved den gamle hovedbygningen er begge i god stand. (se egen rapport fra arborist som ligger vedlagt) Det har vært diskutert om de bør fjernes. I så fall bør diskusjonen dreie seg om verdien av å ha de gamle flotte trærne i anlegget opp mot ulempen for tilstand og vedlikehold for hovedbygningen. Hvis trærne blir bevart bør de få en kroneletting/kronereduksjon, som vil styrke deres evne til å tåle sterk vind.



Trærne i eiendommens utkant og evt. på naboeiendommene som har frødd seg selv bør følges opp over tid. Det bør hvert annet år gjøres en vurdering av hvilke man ønsker å beholde og hvilke som kan tas ned. Det er enklere og mye rimeligere å fjerne trær før de får vokse seg altfor store.

Forslag til fjerning av trær

Det står en lønn rett ved fasaden til bygg E på kortveggen som vender mot parkeringsarealet. Lønnetrær blir svært store og allerede ligger grenene fra dette treet inntil bygningen. Treet bør fjernes før det blir enda større. Et nytt mindre tre/buske for eksempel en flerstammet Acer ginnala – sibirlønn kan plantes som erstatning. Dette blir et mindre tre/buske med fantastiske høstfarger. Lønnetreet som står vis av vis ved nedgang til parkeringskjeller vil også måtte fjernes på et tidspunkt før det blir for stort. Dette kan og erstattes med en flerstammet sibirlønn.



Lønnetre som anbefales å felles.



Lønn som bør felles på sikt før det blir for stort.



Flerstammet sibirlønn / Acer ginnala vil maksimalt bli 5-6 meter høye og kan lett holdes lavere ved beskjæring.

Sibirlønn er kjent for sine vakre høstfarger.

På baksiden av bygg D har en ask frødd seg og vokst til et lite tre helt inntil bygningen. Dette treet må fjernes, da det ellers vil kunne skade bygningen på sikt.

Smestad – Historisk hage

Syd for den gamle hovedbygningen ligger den historiske hagen som har rester av flere elementer fra hagen slik den var sent 1800-tall og tidlig 1900-tall. Smestad hovedgård har imidlertid en mye lengre historie, helt tilbake til vikingtiden og middelalderen da det lå under klosteret på Hovedøya. Hovedbygningen som står der i dag er antagelig oppført i 1692, dagens uttrykk får den i 1890-årene da den blir ombygd i sveitserstil. En utførlig beskrivelse av bygningens historie finner man i Lars Jacob Hvinden Haugs Dr. Ing. avhandling ved Arkitektthøyskolen, *Den eldre barokken i Norge*, fra 2008. I takst fra 1697 beskrives to veksthus som flankerer hovedbygningen på hagesiden. Denne løsningen er identisk med Just Høgs påbegynte og samtidige anlegg på Bygdøy kongsgård. På Bygdøy er det beskrevet en hage i formal stil mellom de to veksthusene, det er sannsynlig at det på Smestad kan ha vært en formal hage med kvarterer på samme vis. Den trekantede formen hagen har i dag ser man også i kart over Akershus amt fra 1780. På denne tiden ligger det en formalhage på hovedbygningens hageside, skjematisk tegnet med tre parallelle kvarterer og et buet bed helt i syd.



Detalj fra kart over Kristiania Amt fra 1780.

De eldste kjente maleriene av Smestad viser ikke hagen. Carl Smestad og senere hans familie eide gården siste del av 1800-tallet og frem til vår tid. Hagen vi finner restene av i dag er fra denne perioden. Dessverre har familien foreløpig ikke kunnet bidra med fotografier fra tidligere tider. Dokumentasjonen vi har består av flyfoto og et fotografi som viser hagen slik

den var i 1940. Sammen med fotografiene er hagen selv en viktig kilde til å forstå hvordan den engang har vært. De gamle trærne og eldre prydbusker står i anlegget fortsatt. Spor i grunnen kan også fortelle om tidligere gangstier og organisering av hagen.

Den historiske hagen ligger i hovedsak syd og vest for hovedbygningen i det som i reguleringsplanen er angitt som område C og B. Dette arealet er ca 3 mål. En stor del av den historiske hagen har fått ligge uberørt av utbyggingen av leilighetskomplekset på området. Hagen har i dag mange vakre frukttrær, et prakteksemplar av en hengende alm og flere blomstrende prydbusker. Området er ellers preget av noe gjengroing og oppslag av busker og trær som har frødd seg i området. Skjøtselen i dag består kun av gressklipp. Hageanlegget har i dag ingen vernestatus. Det er derfor viktig at boligsameiet Smestad Hovedgård på eget initiativ tar vare på verdiene denne gamle hagen representerer.

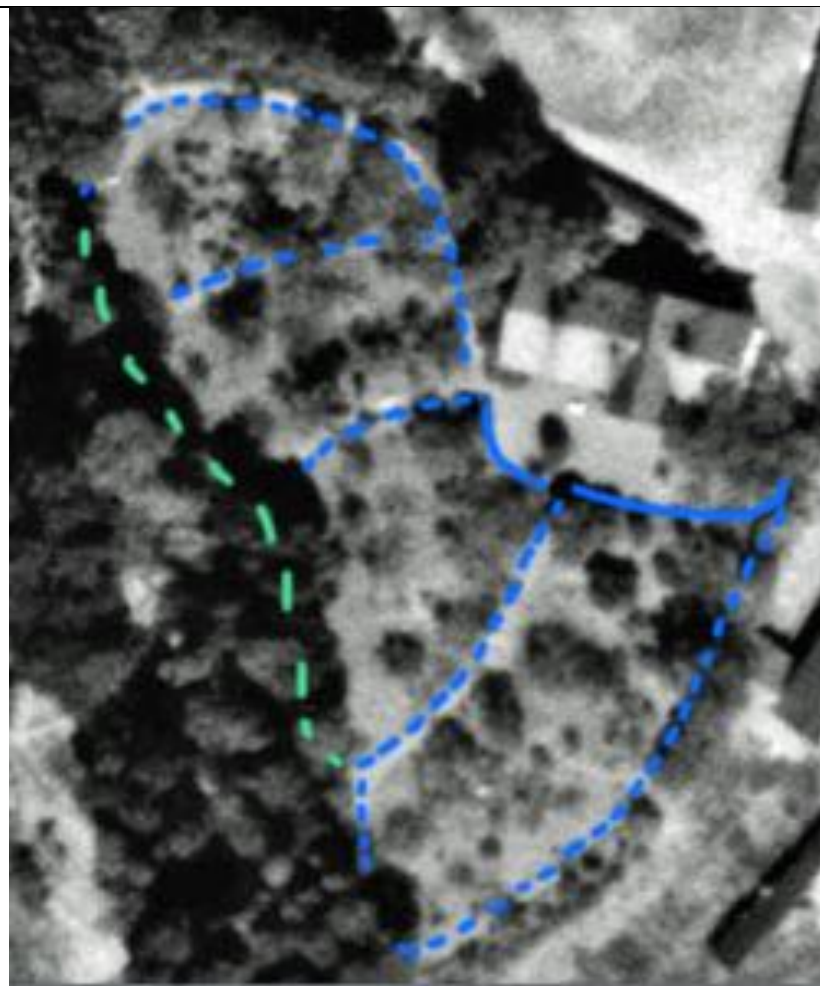


Flyfoto fra 1997 viser arealet for den historiske hagen. På denne tiden er hellegangen av skifer, som lagt i siste halvdel av 1900-tallet, komplett. I dag mangler steinene i et strekk på ca.30 meter.

Beskrivelse av hageanleggets historie:

Parken ved Smestad hovedgård har slik mange tilsvarende anlegg fått en utforming fra midten av 1800-tallet i en stil som ofte omtales som romantisk landskapsstil. Dette innebærer en organisering av parken basert på et nettverk av slyngede grusganger som innbød til en spasertur i hagen der man fikk oppleve blomstrende prydbusker og trær med spesielle trekroner og ulike fasonger på bladverk. Det har helt sikkert også vært bed med blomstrende stauder i hagen. På Smestad finner man også mange frukttrær som passer godt inn i denne estetikken og som i tillegg har gitt verdifull avling på høsten.

Hagens organisering I parken kan man fortsatt finne spor av de gamle grusgangene, og de er synlige på flyfoto fra tidlig 1900-tall. Den bratte bekkedalen med Holmenbekken, som grenser mot parken, har tilført et dramatisk element. I dag finner vi eldre prydbusker utenfor det ny-oppsatte gjerdet, som viser at parken tidligere gikk helt frem til kanten av skrenten, der man fikk et spennende utsyn over bekkedalen.



I dette luftfotografiet fra 1947 er gangstiene godt synlige i parken.

De stiplede linjene i blått viser de gangstiene som er synlige på fotografiet. Den grønne linjen er et omtrentlig løp for gangstien på kanten ut mot Holmenbekken. Denne knytter nettverket av stier sammen.



Langs rekken av de gamle syrinene som danner grensen mot øst er det en tydelig forsenkning i bakken der den gamle grusgangen tidligere gikk.



Rett under gresset finner man av topplaget/slitelaget i den gamle grusgangen langs syrinrekken.



I dette fotografiet fra våren 1940 ser vi en halvbueformet grusplass foran hovedbygningen. På denne plassen er det laget en liten opphøyet gressdekket "øy" med et hagtorntr e i midten. Dette treet st r fortsatt i parken i dag. Fra g rdsplassen skimtes en grusgang som g r sydover. Det er noen flere frukttr er her enn det vi finner i dag. Noen prydbusker, antagelig skj rsmin sees ogs  i bakgrunnen.



Samme sted i dag.

Vegetasjon

I dette flyfotoet fra 1937 ser man at hagen på denne tiden har mer vegetasjon en dagens situasjon. Det er mange flere mindre busker i anlegget, antagelig både prydbusker og bærbusker. Noen av buskene danner rekker langs gangstiene. Samtidig oppleves hagen som noe gjengrodd og uryddig i uttrykket på denne tiden. Dette kan skyldes at datidens eiere ikke prioriterte skjøtsel av prydhagen så høyt, og at fokuset heller lå på det man kunne høste av frukt og bær.





Den hengende almen og hagtorntreet er begge verdifulle planteantikviteter i hagen. Det er sjelden å se et så fint eksemplar av hengende alm. Det gamle hagtorntreet med de krokete grenene har og stor aldersverdi. Det har blitt gitt en sentral plassering for at det skal være et blikkfang under blomstringen på forsommeren. For å sikre at trærne blir behandlet riktig må de kun beskjæres av fagfolk/sertifisert arborist. Hagtornen er muligens av sorten 'Paul Scarlett', men dette må undersøkes nærmere ved blomstringstidspunktet.



Eksempel på blomstring: Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'



Parken har mange gamle og vakre frukttrær. De gamle trærne har skulpturelle kvaliteter, gir vakker blomstring og har fine høstfarger.



Til høyre ser man en stor skjærsmine, ved hovedbygningen står det en gruppe syrener. Prydbuskene i anlegget har vokst seg veldig tette. Det er flere døde grener som med fordel kan fjernes, og man kan tynne ut busken ved å fjerne noen av de eldste grenene. Det gir luft inn i busken slik at nye skudd får sjansen til å skyte. Dette arbeidet gjør man med forsiktighet slik at buskens form bevares. Denne type beskjæring gjøres best på senvinteren. På denne tiden er grenstrukturen tydeligere siden busken ikke har blader.



Syrinhekken mot øst har vokst seg veldig tett og mange stammer ligger bøyd ned mot jorden. Her behøves det en beskjæring som rydder opp, samtidig som man bør ivareta det skulpturelle uttrykket disse gamle krokete grenene skaper. Det tar over 100 år få en slik stamme på en syrin, så det er viktig at arbeidet gjøres av noen som har forståelse for dette.



Snøbær finnes flere steder i parken og er en karakteristisk 1800-talls plante. Den var da veldig populær og finnes i de fleste romantiske landskapsparker fra denne tiden.



På våren dekkes plenen av et teppe av scilla. Dette bør få stå så lenge som mulig frem mot St.Hans før det klippes. På denne måten får bladverket tid til å forsyne løken med nødvendig næring slik at den kommer tilbake hvert år.

Frukttrærne:

Frukttrærne i anlegget trenger beskjæring hvert, eller hvert annet år for at de skal ha en pen kroneform. Beskjæring gir og lys og luft inn i treet som gir bedre fruktkvalitet. Trærne er gamle, men bør fortsatt kunne gi noe avling til glede for beboerne i sameiet. En beskjæring må også sørge for at trærne ikke blir så høye at de sjenerer for utsikten. En slik beskjæring bør gjøres av en med fagkunnskap slik at beskjæring skjer etter gjeldende prinsipper. Generelt vil en slik beskjæring innebære en kraftig tilbakeklipp og fjerning av årsskudd. En trekrone med grener som streber utover og nedover bør prioriteres. Skudd som vokser kraftig rett opp bør fjernes. Frukttrær beskjæres på sen vinteren.

I anlegget finner vi også noen trær med villplommer. Dette ser ut til å være rotskudd fra podestammen på tidligere edle sorter av plommer. Disse har så fått lov til å vokse seg store når et tre er blitt felt eller falt over ende. Trærne oppleves i dag som flergrenete frukttrær som kan være et fint innslag i anlegget.

Historisk hage – anbefalte tiltak

Den historiske hagen har mange kvaliteter og i en stadig tettere bebygd hovedstad er tilgangen på et slikt uteområde svært verdifull. Den har også en viktig historisk verdi som knytter nåtiden sammen med fortiden, og gir dagens beboere en mulighet til å oppleve en helt særegen atmosfære.

Parken er preget av gjengroing og det anbefales at man gjør en opprydding der oppslag av småtrær og busker som har frødd seg i parken fjernes. Dette vil gi en bedre opplevelse av parkens rom samtidig som trær og prydbusker av verdi blir mer synlige.

I tillegg til dette anbefales noen tiltak som kan bidra til en mer brukervennlig park som også vil være enklere å skjøtte for gartnerne med et godt resultat.

A) Reparere skifergang slik at den blir komplett:

Her mangler det ca 30 meter med skiferdekke. Skifergangen danner en fin spasersti gjennom parken og vil tydeliggjøre parkens organisering.

B) Slippe opp gresset i det vestre partiet, det som ligger ut mot

Holmenbekken: Ved å slippe opp gresset får man et nytt uttrykk i denne delen av parken. Det vil oppleves som en kontrast til den klippede plenen, og det vil øke mangfoldet av insekter, sommerfugler og fugler som igjen jakter på insekter i hagen. En slik lang gras bakke må slås to ganger i året. Det avklippede gresset må fjernes, slik at man gradvis skrinner jorda for næring. Jo mindre næring jorda har, jo bedre vil vekstvilkårene være for blomstrende urter. Det tar mange år før man kan oppnå en blomstereng.

C) Et nytt skiferdekket område for benker og bord i hagen: En tydelig plassering av hagebord og benker vil forsterke opplevelsen av et sted i hagen. Bruddskifer lagt i sand vil fungere godt sammen med stien av skiferheller som ligger i hagen i dag. Et avgrenset område med fast dekke under benker og bord vil også gjøre gressklippingen lettere.

D) En ny benkeplass med skiferdekke rett syd for hovedhuset: To separate benkeplasser gir beboerne en valgmulighet.

E) Opparbeide en nyttehage for beboerne syd i hagen: En liten parselhage for de som er interessert til dyrking av krydder og grønnsaker ville vært et flott tilbud til beboere med interesse for hagebruk. Det vil også være en fin mulighet for barn til å oppleve og forstå hvordan det vi spiser kan dyrkes. Anbefaler nettstedet www.majobo.no for videre inspirasjon. Majobo er en forkortelse for: Mat og jord der du bor.

F) Vegetasjonsrydding i den historiske hagen: Dette vil gi en bedre oversikt over hva den historiske hagen er og styrke romopplevelsen i hagen. Uønsket vegetasjon fjernes. Det gir et godt utgangspunkt også til å vurdere

om man skal plante inn supplerende vegetasjon for å forsterke romopplevelsen i hagen.

G) Kompostering: Helt syd I hagen, i kanten av skråningen ned mot gangveien nedenfor kan man sette opp et hegn av treverk slik at man får etablert et felles sted for å kaste hageavfall. Når dette blir for fullt kan man tømme hegnet og kjøre det bort. Tilgang for maskin på gangvei nedenfor.

Det anbefales at dette hegnet ikke brukes til større greener og kvisthauger som fort vil fylle det opp. Større grener kan plasseres på avtalt sted, feks. på østsiden av hovedbygningen. Disse kan så fjernes av Marker Park- og Eiendomsservice etter avtale.



Eksempel på komposthegn som kan settes opp. Bakvegg bør være demonterbar så man kan hente ut kompost nedenfra ved tømning.



Smestad Hovedgård boligsameie

Situasjonplan - forslag til tiltak

Målestokk 1:500

NB. Kart i dette dokumentet er forminsket og ikke i målestokk

Smestad – private uteplasser

Leilighetene som ligger på bakkeplan har direkte utgang til et eget terrasseområde utenfor hver enkelt leilighet. Disse uteplassene tilsvarer arealet som leiligheter i 2. og 3. etg. har som altaner og balkonger. Dette arealet er for privat bruk.

Størrelsen på disse arealene avgrenses av de anlagte hellelagte plattingene. En del av terrassene har en omramming av hekk. En slik hekk må holdes på en høyde på maksimalt 2 meter. Hekken skjøttes av eieren av leiligheten og må fremstå som velstelt og i god vekst. Flere av disse hekkene er av barlind som beksjæres i tidsrommet mai til august.

Enkelte leiligheter har et noe større areal som privat hage. Det er der anleggets topografi har gitt dette som en mer naturlig løsning. Disse småhagene er omkranset av vegetasjon som er en del av fellesarealet og som skjøttes av sameiet. Hagearealet for øvrig må skjøttes av den som eier seksjonen.

Eierene av uteplassene bør oppfordres til å holde disse ryddet og i orden da de inngår i opplevelsen av hele grøntområdet. Møblering og annen bruk av og ved de private uteplassene må ikke skape hindere for gressklippingen i fellesarealet.

Her er tre eksempler på private uteplasser med varierende løsninger. Det anbefales at sameiet har en viss romslighet i forhold til uttrykket på disse plassene slik at hver enkelt får anledning til å prege sitt område.

Tre eksempler på ulike uteplasser:



