

Skötselmanual – Utemiljö



POSEIDON



Innehåll

Inledning

Inledning 3

Renhållning – Utemiljö

Regelbunden städning 6

Vårstädning 6

Snöröjning och halkbekämpning 6

Vegetationsytor

Bruksgräsmatta 8

Högvuxen gräsyta 9

Äng 9

Park- och prydnadsträd 10

Bruksbuskage 11

Prydnadsplantering 12

Klippt häck 14

Klätterväxter 15

Utplanteringsväxter 16

Vegetation på byggnad 17

Naturmark 18

Markbeläggningar

Asfalt- och betongytor 20

Sten- och plattytor 21

Grusytor 21

Träytor 22

Utrustning i utemiljön

Inhägnader och inpasseringsanordningar 24

Utrustning och utrymmen för avfallshantering 24

Utemöbler 25

Uteplats som tillhör lägenhet 26

Övrig utrustning i utemiljön 26

Lek och idrott

Lek- och idrottsutrustning 28

Fallskydd (islagsytor) 29

Konstgräs 30

Baksand 30

Vattenanläggningar

Dammar och fontäner 32

Vattenanläggningar övrigt 33

Brunnar 34

Bevattningsanläggningar 34

Elsystem

Belysningssystem 36



Poseidons utemiljö

”Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva”, lyder Bostads AB Poseidons vision. Det är också ledstjärnan i arbetet med att förvalta och utveckla Poseidons bostadsområden. Målsättningen är att skapa trivsamma och trygga utemiljöer för våra hyresgäster. Våra utemiljöer ska underlätta sociala aktiviteter och vara inbjudande och vackra efter varje årstids förutsättningar.

För att vi ska förverkliga vår vision, har Poseidon tagit fram en skötselplan för våra utemiljöer. Syftet med skötselplanens ingående dokument är att underlätta kommunikationen mellan hyresgäster och förvaltning. En god kommunikation underlättar att det praktiska resultatet blir som vi vill, oavsett om yrkesarbetarna är våra egna miljövårdar eller anlitate entreprenörer.

Skötselplan

Poseidon har en skötselplan för att kunna planera och styra arbetet med att sköta vår utemiljö så att den ger våra hyresgäster den kvalitet som utlovas. Skötselplanen består av fyra delar:

1. Skötselmanual – Utemiljö

Skötselmanualen är ett dokument som ska beskriva de funktioner och de kvalitetsnivåer som Poseidon ställer på utemiljöns olika beståndsdelar, de så kallade skötselprodukterna. Den ger också en bild över vad som är viktigt att kontrollera samt de huvudsakliga arbetsuppgifterna i det dagliga skötselarbetet.

2. Kompletterande anvisningar till skötselmanualen

Detta är ett antal dokument avsedda för driftspersonal och entreprenörer för att ge fördjupande information om vad som krävs för att nå målen som anges i skötselmanualen.

Skötselanvisningar – Utemiljö

Trädplan

Handbok för skötsel av naturmark

Anvisningar för etablerings- och garanti-

skötsel av utemiljö

3. Produktionsplan

Här anges lämpliga utförandefrekvenser för olika arbetsuppgifter för att uppnå den kvalitet vi utlovar i skötselmanualen.

4. Skötselkarta

Samtliga fastigheter i Poseidons fastighetsbestånd finns dokumenterade på skötselkartor, som alla i förvaltningen når digitalt. Där redovisas utemiljöns olika beståndsdelar enligt skötselmanualens terminologi.

Skötselmanual – Utemiljö

Funktionskrav

I skötselmanualen kallar vi utemiljöns olika beståndsdelar för skötselprodukter. Tanken med det namnet är att vi ska se de olika beståndsdelarna som produkter, som ska leverera en viss funktion med en garanterad kvalitet.

Funktionskraven beskriver vad som krävs för att Poseidon ska ge sina hyresgäster maximal upplevelse av utemiljön. I vår skötselmanual presenteras funktionskraven i text tillsammans med en bild för att det ska bli tydligt vilken kvalitetsnivå som avses för respektive skötselprodukt.

Poseidons skötselmanual är i huvudsak byggd på den struktur som anges i fastighetsbranschens system för upphandling av förvaltningstjänster – AFF – och den nationella terminologi som anges i *Skötselmanual för bostadsgårdar*.

Åtgärder

De åtgärder som är lämpliga för att uppnå de ställda funktionskraven delas in i tre aktiviteter:

Tillsyn/kontroll

Beskriver punkter som man lägger extra vikt vid i sin egenkontroll.

Skötsel

Beskriver åtgärder som man behöver göra med en återkommande frekvens varje år. Minst en gång per år.

Underhåll

Utöver skötsel och daglig tillsyn kan man behöva göra extra insatser för att återställa eller utveckla en viss funktion. Vi kallar detta för underhåll.

Underhållsåtgärderna kan i sin tur delas in i reparationer och planerat underhåll. Reparationer är svåra att förutse, det kan vara att reparera en yta eller del av utrustning som har skadats på grund av slitage eller åverkan. Planerat underhåll är sådant som Poseidon kan förutsäga och planera in i sin underhållsplan och kan både vara åtgärder som upprätthåller funktionskraven, men också underhåll som vidareutvecklar utemiljön.

Utemiljöns huvudgrupper

Vi beskriver inledningsvis i Renhållning – Utemiljö, det som gäller generellt i utemiljön avseende renhållning. Vi delar sedan in utemiljön i sex huvudgrupper som i sin tur är indelade i 29 skötselprodukter.

Renhållning – Utemiljö

Regelbunden städning

Vårstädning

Snöröjning och halkbekämpning

Vegetationsytor

Bruksgräsmatta

Högvuxen gräsyta

Äng

Park- och prydnadsträd

Bruksbuskage

Prydnadsplantering

Klippt häck

Klätterväxter

Utplanteringsväxter

Vegetation på byggnad

Naturmark

Markbeläggningar

Asfalt- och betongytor

Sten- och plattytor

Grusytor

Träytor

Utrustning i utemiljön

Inhågnader och inpasseringsanordningar

Utrustning och utrymmen för avfallshantering

Utemöbler

Uteplats som tillhör lägenhet

Övrig utrustning i utemiljön

Lek och idrott

Lek- och idrottsutrustning

Fallskydd (islagsytor)

Konstgräs

Baksand

Vattenanläggningar

Dammar och fontäner

Vattenanläggningar övrigt

Brunnar

Bevattningsanläggningar

Elsystem

Belysningssystem

RENHÅLLNING – UTEMILJÖ

Renhållning – Utemiljö

Städning är ett övergripande arbetsmoment som gäller för samtliga av Poseidons utemiljöer. Det är viktigt att våra utemiljöer alltid upplevs som välstädade och rena, utan klotter. En ren och snygg utemiljö är också en viktig förutsättning för att våra bostadsområden ska upplevas som trygga. Vi redovisar här de övergripande arbetsmomenten som gäller generellt för flertalet skötselprodukter på bostadsgården. Dessa redovisas därför inte separat under respektive skötselprodukt i denna skötselmanual.

Regelbunden städning

Utemiljön ska vara välvårdad och helt fri från skräp direkt efter utförd städning. I vegetationsytor betraktas inte organiskt avfall (mindre växtdelar, lövrester med mera) som skräp. Detta material bör vara kvar till nytta för det som ska växa där. Undantaget är gräsytor som städas rena från grenar, kvistar etcetera. Städfrekvensen anpassas till respektive område, så att utemiljön upplevs som ren, snygg och trygg.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Behov av klottersanering.

Skötsel

- Städning av samtliga ytor, inklusive tömning av papperskorgar.

Vårstädning

Alla ytor ska vara fria från oönskat skräp och rester från vinterns halkbekämpning. I vegetationsytor betraktas inte organiskt avfall (mindre växtdelar, lövrester med mera) som skräp. Detta material bör vara kvar till nytta för det som ska växa där. Undantaget är gräsytor som krattas rena från kvistar och större lövansamlingar. Vårstädning av samtliga ytor och utrustning skall vara utförd senast 30 april.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Halkbekämpningsflis på ytorna.

Observera speciellt:

- Vinterskador på växtmaterial.
- Skador på samtliga skötselprodukter efter snö- och halkbekämpning.

Skötsel

- Städning.
- Ogräsrensning.
- Upptagning halkbekämpningsflis.

- Uppstart pumpanläggningar till dammar och fontäner.
- Uppstart av bevattningsanläggningar.

Underhåll

- Reparation av vinterskador/snöröjningsskador.

Snöröjning och halkbekämpning

Gäller endast markbeläggningar som är avsedda för gång, cykel/moped samt biltrafik. Snö och halka får inte hindra säker framkomlighet för gångtrafik/fordonstrafik.

Tillsyn/Kontroll

- Beredskap dygnet runt under perioden 15 november–1 april.
- Snöröjning av vägar och övriga hårdgjorda ytor då snödjupet överstiger 30 mm.
- Halkbekämpning vid risk för halka.

Snö och halkfritt, speciellt på dessa platser:

- Utvändiga trappor.
- Framför entréer, miljöhus och avfallsrum.
- Trafikytor för räddnings- och renhållningsfordon.

Skötsel

- Snöröjning och halkbekämpning.

Underhåll

- Bortforsling av snömassor.



VEGETATIONSYTOR

Bruksgräsmatta

Betecknar gräsytor som ska tåla att användas för vistelse, lek, bollspel och andra utomhusaktiviteter. De ska ha ett vårdat utseende vilket även innebär att gräsmattan ska vara jämnt grön och tät. Under perioder av långvarig torka accepteras gula gräsmattor. Fördelade lövrester accepteras på gräsytor under vinterperioden. Vi accepterar också högre gräs närmast träden, då man bör undvika att trimma för nära trädstammarna som då kan skadas.

Tillsyn/Kontroll

- Gräshöjden ska hålla 4–8 cm. Det gäller även efter kanter och runt hinder.
- Påkörnings- eller trimningsskador på träd.
- Grässträngar eller högar av avklippt gräs på gräsytor och markbeläggningar.
- Kantzoner mot övriga ytor ska vara prydliga.
- Under lökblomningstiden accepteras längre gräs i de områden där vi har lök i gräsytor.

Skötsel

- Klippning med åkbar eller handhållen gräsklippare.
- Trimning med grästrimmer eller lie.
- Lövhantering.



Underhåll

- Kanthuggning.
- Reparation, kompletteringssådd.
- Gödsling.
- Luftning, dressning.

Högvuxen gräsyta

Detta är ytor som ska ha ett vårdat utseende med en liten resursinsats. Det är ofta restytor eller sidoytor som inte används för olika aktiviteter.

Tillsyn / Kontroll

- Anslutning mot gångvägar och omgivande ytor.

Skötsel

- Klippning med åkbar maskin, grästrimmer eller lie.
- Uppsamling av gräsklipp i anslutning till markbeläggningar.

Underhåll

- Körskador.



Äng

Ängsytor är en del av Poseidons naturmark och är ytor med en rik flora av olika grässorter och örter. Den ska inte förväxlas med Högvuxen gräsyta.

Tillsyn/kontroll

Se Poseidons *Handbok för skötsel av naturmark* – slåtteräng.

Skötsel

Se Poseidons *Handbok för skötsel av naturmark* – slåtteräng.

Underhåll

Se Poseidons *Handbok för skötsel av naturmark* – slåtteräng.



Park- och prydnadsträd

Betecknar alla träd som inte står på naturmark. Trädens funktion är att vara vackra, ge skugga samt förbättra klimatet och fungera som rumsbildare i våra utemiljöer. Träden ska vara friska och inte utgöra någon säkerhetsrisk för människor och egendom.

Tillsyn/Kontroll

Poseidon har även en trädplan, som beskriver hur vi ska hantera vårt trädbestånd.

I anslutning till trafik gäller följande krav på fri höjd:

- Gångbana – minst 220 cm.
- Gång- och cykelbana – minst 250 cm.
- Körbana för bil och lastbil – minst 460 cm.
- Vi kontrollerar och följer fortlöpande trädens vitalitet och beskärningsbehov.



Stympade/formklippta träd

Träd ska i möjligaste mån inte beskäras alls. Träden mår bäst av att varken deras grenar eller rötter utsätts för onödig ”amputation”.

Stympade träd

Tyvärr är det en allför vanlig syn att träd toppas hårt eller sågas in hårt med stora öppna sårytor till följd. Resultatet blir träd som skjuter en massaskott, så kallade vattenskott, vilket gör att de blir risiga och fula och mottagliga för sjukdomar. Dessa åtgärder medför också ett betydande efterarbete för att de ska fungera. Stympning ger alltså träd med nedsatt kondition som kräver mer skötselarbete. Därför får detta inte förekomma i Poseidons trädbestånd.

- Inga stamskott eller stambasskott.
- Kontroll av trädstöd samt borttagning av trädstöd som inte behövs.
- Kontroll av skador från gräsklippare och trimmer.

Skötsel

- Beskärning av stam- och stambasskott.
- Ogräsrensning runt träd.

Underhåll

- Ta bort brutna och skadade grenar.
- Beskärning för fri höjd i anslutning till trafik.
- Göra så kallade trädspelar med marktäckande växter runt träd för att skydda dem mot påkörnings-skador och trimning vid gräsklippning.
- Övrigt utvecklings-, beskärnings- och trädvårdsarbete i enlighet med trädplanen.

Bruksbuskage

Betecknar buskar som har funktioner för lä, rumsavgränsning eller lek. De har ofta även prydnadsvärden som blomning med mera. Buskaget kan antingen vara ensartat eller bestå av flera olika arter. Bruksbuskaget kan med fördel ha undervegetation främst i kantzonerna med marktäckande perenner och/eller buskar. Buskaget är friväxande och uppfattas som en enhet. Löv ska i möjligaste mån vara kvar i buskaget.

Tillsyn/Kontroll

- Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.
- Håll uppsikt på rotogräsens utbredning.
- Håll uppsikt på ogräs på väg att släppa sina frö.
- Inga vildskott av oönskade växter i någon form.
- Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.



- Siktskymmande grenar.

Observera behov av:

- Näring.
- Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.
- Beskärning.

Skötsel

- Ogräsrensning.
- Lövhantering.
- För häckklippta ytor gäller skötsel i enlighet med *Klippt häck*.

Underhåll

- Gödsling.
- Beskärning.
- Kompletteringsplantering.
- Förändra häckklippta buskage till bruksbuskage.



Prydnadsplantering

Betecknar planteringar som i första hand har ett prydnadsvärde. Prydnadsplanteringar kan vara en blandplantering med såväl perenner, buskar och träd, men även vara en plantering med enstaka solitära buskar i en matta av marktäckande växter. Målet med en prydnadsplantering kan vara såväl blomsterprakt som karaktärsgivande buskar. Prydnadsplanteringen ska alltid upplevas som helt ogräsfri, utan avbrutna grenar. Löv ska dock i möjligaste mån vara kvar i planteringen.

Tillsyn/Kontroll

- Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.
- Håll uppsikt på rotagräsens utbredning.
- Håll uppsikt på ogräs på väg att släppa sina frö.
- Vildskott av oönskade växter i någon form.
- Avbrutna grenar.
- Löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.
- Markbelysning.
- Siktskymmande grenar.
- Enskilda växters utbredning.



Observera behov av:

- Näring.
- Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.
- Komplettering och begränsning av starka perenners utbredning.
- Beskrining eller uppstamning av buskar och träd i planteringen.

Skötsel

- Gödsling.
- Mulchning.
- Ogräsrensning.
- Putsbeskrining.
- Lövhantering.
- Beskrining av döda eller brutna grenar.

Underhåll

- Beskrining.
- Kompletteringsplantering.
- Mulchning.
- Gödsling.

Utmärka planteringar

I början av 2000-talet startade Poseidon en särskild sats-

ning på gröna utemiljöer. För att visa att vi menade allvar med satsningen på gröna hem, anlade vi åren 2000–2009 flera extra sevärda perennplanteringar runt om i staden. En del planteringar är utformade som miniparker, där man kan sitta ner och koppla av, andra är prydnadsplanteringar, till inspiration och glädje.

Här presenterar vi 32 utmärkta planteringar som alla har sitt ursprung i Poseidons satsning på gröna hem. Ta gärna en promenad i våra områden för att se om dessa utmärkta planteringar rentav har smittat av sig!

Värdens Park och Linnéparken

Den största av dessa planteringar är den ståtliga Värdens Park i Backa. I parken finns över 13 000 växter, fördelade på cirka 600 arter, som avlöser varandra i blomningstid och levererar underbara upplevelser under hela säsongen. Här finns även generösa ytor för lek och umgänge och flera konstverk.

En annan park, med extra spännande utformning, är Linnéparken i Haga, uppförd 2007 till Carl von Linnés ära.



- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
| 1 VÄRDENS PARK
Hjalmar Bergmans gata 8
Anlagd 2002 | 8 Prydnadsplantering
Framnäsgränd 35 | 16 Prydnadsplantering
Väderilsgatan 36
Anlagd 2003 | 23 Minipark
Kallebäcksvägen 7
Anlagd 2008 | 30 Prydnadsplantering
Länkhavsgatan 31
Anlagd 2015 |
| 2 Minipark
Östänvindsgatan 8C
Anlagd 2002 | 9 Prydnadsplantering
Fridkullagatan 19 | 17 Minipark
Ölskroksgatan 14
Anlagd 2003 | 24 Prydnadsplantering
Beväringsgatan 15
Anlagd 2004 | 31 Prydnadsplantering
Lövgärdesvägen/
Mejramgatan
Anlagd 2002 |
| 3 LINNÉPARKEN
Frigångsgatan 14
Anlagd 2007 | 10 Minipark
Orustgatan 16
Anlagd 2004 | 18 Prydnadsplantering
Stockholmsgatan 2
Anlagd 2003 | 25 Prydnadsplantering
Månadsgatan 6
Anlagd 2002 | 32 Prydnadsplantering
Mejramgatan 45
Anlagd 2003 |
| 4 Prydnadsplantering
Bergsgatan 4
Anlagd 2003 | 11 Prydnadsplantering
Jordhyttegatan 14 A | 19 Minipark
Ahrenbergsgatan 15
Anlagd 2002 | 26 Prydnadsplantering
Aprilgatan 1
Anlagd 2002 | |
| 5 Prydnadsplantering
Doktor Sahléns gata 5
Anlagd 2004 | 12 Prydnadsplantering
Tunnlandsgatan 5
Anlagd 2001 | 20 Minipark
Zachrissonsgatan 7A
Anlagd 2002 | 27 Minipark
Julaftonsgatan 2
Anlagd 2001 | |
| 6 Minipark
Doktor Forselius Backe 3
Anlagd 2010 | 13 Minipark
Växelmynstgatan
Anlagd 2008 | 21 Prydnadsplantering
Valåsgatan 44
Anlagd 2004 | 28 Prydnadsplantering
Lars Kaggsgatan 23 | |
| 7 Minipark
Doktor Liborius gata 26 | 14 Prydnadsplantering
Rundradiogatan 1
Anlagd 2003 | 22 Minipark
Valåsgatan 42
Anlagd 2003 | 29 Prydnadsplantering
Fjäderhavsgatan 9 | |
| | 15 Prydnadsplantering
Bernhards gränd 2
Anlagd 2003 | | | |



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. Löv ska i möjligaste mån vara kvar under häckarna.

Tillsyn/Kontroll

- Häcken har bredare bas än topp, så kallad A-form.
- Direkt efter rensningstillfället ska ytan vara helt ogräsfri.
- Håll uppsikt på rotagräsens utbredning.
- Håll uppsikt på ogräs på väg att släppa sina frö.
- Inga vildskott av oönskade växter i någon form.
- Inga löv som riskerar att blåsa ut på angränsande markbeläggningar.



Häckklippt buskage ”vaktmästarklippning”

På bostadsgårdar är det mycket vanligt att buskage formklippas, vilket brukar kallas för ”vaktmästarklippning”. 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

Observera behov av:

- Näring.
- Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.
- Beskärning.

Skötsel

- Ogräsrensning.
- Formklippning.
- Lövhantering.

Underhåll

- Gödsling.
- Beskärning, vinterklippning.
- Kompletteringsplantering.

Klätterväxter

Klätterväxter kan ha funktioner som rumsbildare på spaljéer, pergolor och stängsel och som dekorativ utsmyckning på bergväggar och fasader. Klätterväxterna ska täcka ytan som avses väl och ge en fin blomning för de klätterväxter som är blommande.

Klätterväxter kan även ha funktionen som klotterskydd på många fasader. I huvudsak planteras klätterväxter vid husfasader som slingrande växter på någon form av växtbärare, spaljé, vajer eller liknande.

Klätterväxterna delas in i två huvudgrupper:

- De som kan fästa på till exempel bergväggar och fasader med sugfötter.
- De som slingrar sig fast på någon form av stöd, mot fasader eller på stängsel (slingerväxter).

Tillsyn/Kontroll

- Observera utbredning för att hindra inväxning under fönsterbleck, på dörr eller fönsterkarmar, över ventiler, under taksprång etcetera.

Skötsel

- Ogräsrensning.
- Uppbindning.
- Beskärning av oönskad utbredning.



Underhåll

- Gödsling.
- Beskärning.
- Kompletteringsplantering.



Utplanteringsväxter

Betecknar växter som planteras ut årligen och som ska ge upplevelse av färg och växtprakt. Urnan eller rabatten ska vara välskött, frodig och alltid upplevas som ogräsfri. Utplanteringsväxter kan förekomma som inslag även i pryd-nadsplanteringar och bruksbuskage där hyresgästerna ansvarar för skötseln.

Tillsyn/Kontroll

- Inget ogräs eller vissna växter.

Observera behov av:

- Näring.
- Vattning.
- Kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter.
- Kontroll av att dräneringshål fungerar.

Skötsel/Underhåll

- Ogräsrensning.
- Puts/ansning.
- Vattning (gäller främst urnor).
- Jordbyte samt plantering av vårblommor under april–maj.
- Plantering av sommarblommor under juni–september.
- Höst- och vinterarrangemang under oktober–april.



- Kompletteringsplantering under respektive tids-period.
- Kompletterande gödsling vid behov.



Vegetation på byggnad

Dessa ytor har funktioner att leverera det som kallas ekosystemtjänster; fördröja regnvatten från tak, minska buller, öka syresättningen, vara temperaturreglerande och ökar också den biologiska mångfalden. Denna skötselprodukt i Poseidons skötselmanual avser att beskriva sedumvegetation och/eller olika kombinationer av sedum, örter och gräs som appliceras på tak med huvudfunktionen att reducera mängden regnvatten som når våra olika dagvattensystem.

I skötselprodukten *Klättrväxter* hanterar vi fasadvegetation på byggnad.

Tillsyn/kontroll

- Lösa partier av sedummattor på tak.
- Döda partier i ytorna.
- Behov av gödsel.
- Bevaka ogräs och frösådda träd.

Skötsel

- Ingen kontinuerlig skötsel.

Underhåll

- Åtgärder för att säkerställa funktionskraven utifrån tillsyn och kontroll.



Naturmark

Med naturmark menas naturområden i anslutning till bostäderna.

Det är ofta tätortsnära, små skogsdungar men kan också vara annan typ av natur, till exempel ängsmarker.

Naturmarken fyller viktiga biologiska funktioner och är också en viktig social plats, för avkoppling och rekreation.

Naturmarken ska vara städad från skräp.

Med skräp menas inte biologiska rester av träd och annan växtlighet. Dessa rester av död ved är tvärtom en tillgång ur ett biologiskt perspektiv och främjar ett rikt djurliv i våra naturmarker. Poseidons naturmarksområden förvaltas i enlighet med Poseidons Handbok för skötsel av naturmark och de lokala förvaltningsplanerna som tar hänsyn till respektive områdes speciella karaktär och funktion.

Tillsyn/Kontroll

- Städbehov.
- Träd i anslutning till gångstråk utifrån ett riskperspektiv.
- Områdets behov av åtgärder utifrån lokal skötselplan.
- Spontana byggnationer i naturmarken, kojor, grillplatser etcetera.

Skötsel

- Städning.

Underhåll

- Åtgärder utifrån lokal förvaltningsplan.



MARKBELÄGGNINGAR

Asfalt- och betongytor

Betecknar ytor belagda med asfalt samt platsgjutna betong- ytor. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Ogräs utefter kantsten och på ytor som inte utsätts för slitage.
- Gräsmattor som växer in på markbeläggningar.
- Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

- Sättningssskador.
- Skadade eller uppstickande brunnar.
- Trappor.

Skötsel

- Kontinuerlig sopning, både manuellt och med maskin.
- Ogräsbekämpning sker manuellt eller med maskin, till exempel med hetvatten, stålborste eller flammning.

Underhåll

- Reparation av sättningssskador.
- Ny toppbeläggning.



Sten- och plattytor

Betecknar ytor belagda med plattor eller marksten/gatsten av betong, tegel eller natursten. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på. Ytor belagda med kullersten i dekorationssyfte skiljer sig från övriga sten- och plattytor då de inte är avsedda att uppfylla kraven för trafik.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Ogräs utefter kantsten och på ytor som inte utsätts för slitage.
- Gräsmattor som växer in på markbeläggningar.
- Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

- Sättningssskador.
- Trasiga plattor, skadade eller uppstickande brunnar.
- Trappor.

Skötsel

- Kontinuerlig sopning, både manuellt och med maskin.
- Ogräsbekämpning sker manuellt eller med maskin, till exempel med hetvatten, stålborste eller flammning.

Underhåll

- Reparation av sättningssskador.



Grusytor

Betecknar ytor belagda med slitlager av grus. Dessa ytor ska i princip vara helt ogräsfria och i övrigt upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Ogräs utefter kantsten och på ytor som inte utsätts för slitage.
- Gräsmattor som växer in på markbeläggningar.
- Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

- Sättningssskador.
- Skadade eller uppstickande brunnar.
- Behov av nytt slitlager.

Skötsel

- Sladdning.
- Ogräsrensning.

Underhåll

- Reparation av sättningssskador.
- Nytt slitlager.



Träytor

Betecknar ytor belagda med trätrall, träkubb eller utvändiga trägol. Dessa ytor ska upplevas som prydliga och städade samt vara säkra att gå och färdas på.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Algbildning på ytorna.
- Snö och is på trafikytor.

Observera speciellt:

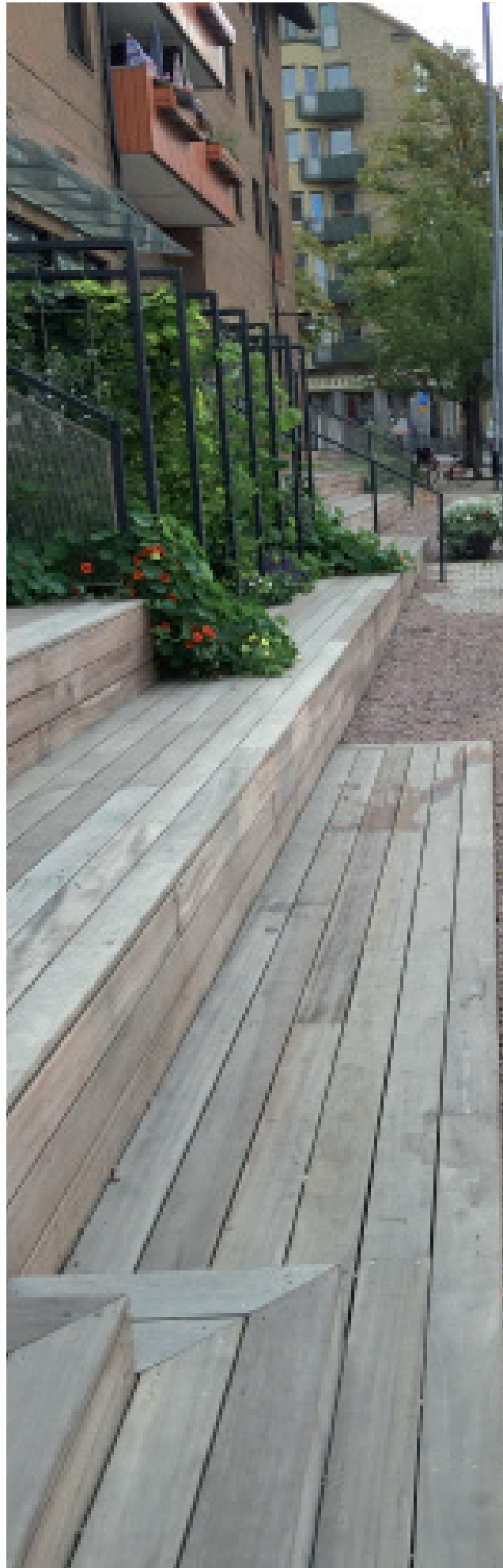
- Halkrisk
- Lösa brädor.
- Murkna brädor.

Skötsel

- Tvättning i samband med vårstädning.
- Kontinuerlig sopning.

Underhåll

- Reparation.
- Komplettera halkskydd.
- Oljning.



UTRUSTNING I UTEMILJÖN

Inhägnader och inpasseringsanordningar

Betecknar fast utrustning, som till exempel staket, bommar och avspärningar, spaljéer, plank och pergolor. Utrustningen ska vara hel och ren samt uppfylla respektive produkts funktionskrav.

Tillsyn/Kontroll

- Smuts.
- Klotter.
- Behov av reparation.
- Behov av målning/oljning.
- Trasiga delar.

Skötsel

- Renhållning.

Underhåll

- Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.
- Målning/oljning.



Utrustning och utrymmen för avfallshantering

Betecknar anläggningar där hyresgästerna kan lämna och själva sortera sitt hushållsavfall. Hos Poseidon erbjuder vi i huvudsak fastighetsnära insamling av flertalet fraktioner i våra så kallade miljöhus och miljörum, men vi har också fastigheter där vi har underjordsbehållare och sopsugsanläggningar. Grovsopor insamlas antingen i grovsoprum eller i containrar som placeras ut i enlighet med tider som respektive distrikt informerar sina hyresgäster om.

Tillsyn/Kontroll

- Städning i anslutning till platsen.
- Klotter.
- Överfulla kärl och grovsopor i , och i anslutning till dessa utrymmen.
- Behov av kärlskiftning.
- Behov av ökad/minskad tömningsfrekvens.
- Skyltning uppdaterad och tydlig.
- Tillgång på matavfallspåsar och korgar.
- Kontrollera att låssystem fungerar.

Skötsel

- Städning utsidor.
- Städning inne i utrymmena.
- Kärlskiftning.
- Påfyllning matavfallspåsar och korgar.

Underhåll

- Reparationer.

Utemöbler

Betecknar fast monterade eller lösa utemöbler som är avsedda för samvaro eller vila. Utrustningen ska vara hel och ren.

Tillsyn/Kontroll

- Smuts.
- Klotter.
- Behov av målning/oljning.
- Trasiga delar.

Skötsel

- In- och uttagning av lösa möbler.
- Tvättning av utemöbler.

Underhåll

- Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.
- Målning/oljning.



Uteplats som tillhör lägenhet

Betecknar ytor som ingår i direkt anslutning till hyresgästens lägenhet. Dessa ytor ska ge ett prydligt och välvårdat intryck. De skötselprodukter som finns på uteplatsen ska följa samma krav som skötselprodukten har i denna skötselmanual.

Tillsyn/Kontroll

- Besiktning av uteplats och avstämning att skötseln uppfyller kvalitetskrav i Poseidons skötselmanual och dokumentet *Anvisningar för uteplats*.
- Besiktning av att uteplatsens delar, som Poseidon ansvarar för, uppfyller de funktionskrav som anges i Poseidons skötselmanual.

Skötsel

- Lägenhetens hyresgäst ansvarar för skötseln.

Underhåll

- Reparationer och eventuellt utbyte av de delar som Poseidon ansvarar för på uteplatsen.

Övrig utrustning i utemiljön

Betecknar fast utrustning, som till exempel stolpar, skyltar, papperskorgar, flaggstänger, piskställningar, konstverk, parkeringar, cykelställ och cykelhus. Utrustningen ska vara hel och ren samt uppfylla respektive produkts funktionskrav.

Tillsyn/Kontroll

- Smuts.
- Klotter.
- Behov av reparation.
- Behov av målning/oljning.

Skötsel

- Renhållning.

Underhåll

- Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.
- Målning/oljning.
- Rikta stolpar.



LEK OCH IDROTT

Lek- och idrottsutrustning

Betecknar utrustning på lekplatser och näridrottsplatser. Lekutrustningen ska uppfylla de senaste kraven i den svenska och europeiska säkerhetsstandarden SS EN 1176 och 1177.

Idrottsutrustningen ska uppfylla respektive leverantörs krav på drift- och underhållsåtgärder. All utrustning ska vara hel och ren.

Tillsyn/Kontroll

Tillsyn av lekplatser ska av säkerhetsskäl göras i fyra nivåer med frekvens i enlighet med reglerna i SS EN 1176–7: 2008:

1. Årlig säkerhetsbesiktning med protokoll av certifierad besikningsperson.
2. Funktionskontroll av respektive produkt i enlighet med fabrikantens anvisningar.
3. Funktionskontroll i enlighet med Poseidons mallar för funktionskontroll, utföres av Poseidons miljövärdar med specialkompetens och/eller personal hos skötselentreprenör med specialkompetens.
4. Rutinmässig visuell kontroll utföres av samtliga miljövärdar och/eller personal hos skötselentreprenör i det löpande skötselarbetet. I den visuella kontrollen har man uppsikt över påtagliga brister såsom trasig utrustning, farliga föremål i lekområden etcetera.

Skötsel

- Rengöring av utrustning.

Underhåll

- Reparation eller utbyte av förslitningsdelar.



Fallskydd (islagsytor)

Funktionskraven på islagsytor av olika typ är att uppfylla de krav på att minimera framförallt huvudskador som ställs på respektive lek- och idrottsutrustning. Poseidon har i huvudsak islagsytor av sand och gummi, i några fall kan vi även ha islagsytor av trä eller barkflis.

ISLAGSYTOR AV SAND

Islagsytor av sand ska vara utförda av sand med egenskaper som medför att sanden inte packar sig så lätt. Tillsyn, skötsel och underhållspunkter för fallsand gäller även för ytor av träflis eller barkflis.

Tillsyn/kontroll

- Packad yta.
- Ogräs och skräp i ytan.
- Spridning av sand på omgivande ytor.

Skötsel

- Luckring av packat underlag.
- Ogräsrensning.
- Renhållning.
- Utplanering av gropar under gungor.

Underhåll

- Rengöring av sand.
- Komplettering med ny sand.



ISLAGSYTOR AV GUMMI

Islagsytor av gummi kan vara utförda som helgjuten gummiyta eller som gummiplattor. Ytan ska ha den stötdämpande förmåga som respektive redskap kräver.

Tillsyn kontroll

- Skador på ytan.
- Skräp på ytan.

Skötsel

- Renhållning.

Underhåll

- Reparation.
- Kontroll av stötdämpande förmåga.
- Djuprengöring av ytan.

Konstgräs

Betecknar ytor av konstgräs som framför allt är avsedda för lek och bollspel eller som prydnad. Dessa ytor ska upplevas som prydliga och städade samt fungera för den avsedda aktiviteten.

Tillsyn/Kontroll

- Skräp på ytorna.
- Skadade delar av ytan.
- Ogräs och frösådda träd.

Skötsel

- Rengöring/tvättning.
- Borstning/sladdning.
- Ogräsrensning.

Underhåll

- Reparation.
- Luckring/harvning.

Baksand

Baksand ska till skillnad från fallsand vara lätt att packa och att ”baka kakor” med.

Tillsyn

- Ogräs och skräp.

Skötsel

- Renhållning.
- Ogräsrensning.

Underhåll

- Sandbyte vid behov.
- Sandpåfyllning.



VATTENANLÄGGNINGAR

Dammar och fontäner

Denna skötselprodukt avser dammar och fontäner där funktionskravet i huvudsak är att vara ett estetiskt och trevligt inslag i utemiljön.

Tillsyn/kontroll

- Reparationsbehov.
- Klotter.
- Renhållning.
- Algbildning.

Skötsel

- Uppstart pumpanläggning senast 30 april.
- Renhållning.
- Avstängning, avtappning och tömning av pumpsystem inför vintern.

Underhåll

- Service på pumpanläggning.
- Reparationer.



Vattenanläggningar övrigt

Denna skötselprodukt avser vattenanläggningar vars huvudsakliga funktionskrav är att vara en del i dagvattenlösningar i utemiljön. De har även i många fall en dekorativ funktion. De ingår ofta i så kallade LOD-system (LOD = lokalt omhändertagande av dagvatten).

Dessa vattenanläggningar kan var öppna diken och dammar, så kallade raingardens och översvallningsytor. De kan även finnas under mark som fördröjningsmagasin utformade som så kallade stenkistor eller kassetter av plast.

Tillsyn/kontroll

- Inlopp och utlopp rena från skräp.
- Behov av reglering av vattenflöde.
- Döda växter.

Skötsel

- Renhållning.
- Se vidare skötselprodukten *Brunnar*.

Underhåll

- Dikning och utgrävning dammar som slammat igen.
- Komplettering växter.



Brunnar

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

Tillsyn/Kontroll

- Behov av rensning/sugning.
- Att brunnslock har godkänd låsning.
- Brunnar som sticker upp i beläggningar.
- Trasiga lock.

Skötsel

- Rensning: Tömning av pinnlås.
- Lövhantering: Borttagning av löv som hindrar en effektiv avvattning runt dagvattenbrunnar, spygatter och i stuprörssilar som är nåbara från marknivå. Detta utförs i samband med kontinuerlig städning av markbeläggningar.

Underhåll

- Komplettera brunnslås.
- Rensa/suga brunnar.

Bevattningsanläggningar

Bevattningsanläggningar är anläggningar som finns i planteringsytor där behovet av kontinuerlig vattning är stort, till exempel på takträdgårdar eller i prydnadsplanteringar där perenner kan ha ett stort behov av kontinuerlig vattning.

Tillsyn/kontroll

- Automatik.
- Kalibrering vattenåtgång vid extrema torrperioder samt regnperioder.
- Kontroll läckor.

Skötsel

- Uppstart av vattensystem på våren inklusive läckkontroll.
- Avstängning inför vintern samt luftning av systemet.

Underhåll

- Reparation.

ELSYSTEM



Belysningssystem

Betecknar belysningsarmaturer och andra ljuskällor. Belysningsstolpar och belysningspollare ska stå rakt, och ljuskällor ska vara hela. Belysningen är en viktig del av trygghetskänslan i bostadsområdet.

Belysning av till exempel trädkronor och annan effektbelysning kan ge utemiljön en ökad estetisk upplevelse.

Tillsyn/Kontroll

- Hela ljuskällor.
- Rena kupor ger bättre ljus.
- Kontroll av effektbelysning så att de är riktade mot det som avses.
- Kontroll skymningsrelä och timerfunktioner.

Skötsel

- Byte av ljuskällor.

Underhåll

- Rikta pollare och stolpar.
- Reparera trasiga delar.





