

Referat af møde i Strandparkens Fællesudvalg

Dato: 1. juni 2015.

Sted: Klubhuset, Skanseparken.

Deltagere:

1-3:	Nikolaj Nederby	(NN)
4-6:	Erik Dybdal	(ED)
7-9:	Morten Rasmussen	(MR)
10-11:	Erik Pedersen	(EP)
12-14:	Søren Høj Eggers	(SHE)
15-17:	Sonja Lindsted	(SL)
18-19:	Karin Sauer	(KS)
20:	Poul Krüger Jensen	(PKJ)
21-22:	Stig Søndergaard	(SS)
23-24:	Jan Fallesen Pedersen	(JFP)
25:	Kurt Rasmussen	(KR)
26-31:	Søren G. Thomsen	(SGT)
33-34:	Ove C. Andersen	(OCA)
35:	Lars Koefoed	(LK)
36:	Afbud	
37:	Hans Jørgen Nielsen	(HJN)
38-44:	Erik Dybdal	(ED)
Styregruppe:	Torben Jensen	(TJ)
Tilsyn:	Sven Harrit	(SH)
Referent:	Chr. Krøyer	(CK)

1) Godkendelse af referat fra mødet den 23. februar 2015:

KR sagde at det ikke var korrekt når det i referatet var anført at der ikke var interesse for at indføre en ny struktur, der havde været talt både for og imod.

2) Godkendelse af dagsorden:

KR efterlyste et punkt på dagsordenen om farvesituationen.
Det blev besluttet at tage det op under eventuelt.

3) Nyt fra Styregruppen:

SH sagde at efter en varm vinter med små udgifter til snerydning m.m. (ca. kr. 23.000) er vores gartner (Peter) sammen med medhjælper Leif og Mona i gang med forårsarbejdet efter kontrakten (Ole er der ikke mere). Gartnerne gør et godt arbejde og jeg følger dem iflg. kontrakten. Ved nr. 18-19 er det gamle træ efter ønske erstattet med et blomsterbed (rhododendron). En ny hanesporetjørn ved nr. 18 skal erstatte den gamle tjørn på hjørnet. Bøgetræer ved nr. 33 og 7-8-9 er beskåret af TG Træfældning, Malling, som tidligere har beskåret vore store træer. Vedrørende vore parklamper er indmaden udskiftet ved andelsboligerne, og vi har 3 sæt til udskiftning i andre lamper. Vi skal til at beskære Stephenandra i højde i bede ved boliger, så hvis der er ønsker om anden beskæring, må I kontakte mig. Sprøjtning som i kontrakt efter kritik sidste år følger jeg med.

Vi vil i juni fælde og fjerne udgåede træer samt stor rose på skrænten samt træ ved nr. 20 med stort sår på stamme. Skrænten klippes m.m.

Til indsamling af affald havde jeg tilsagn fra 2 interesserede. Tones datter kunne ikke, så et barnebarn hjalp til. Vi var igennem hele parken med bl.a. en besværlig skrænt med ca. 20-30 lort-poser samt andet stort affald (udgift kr. 200).

Gartneren ønsker at man ikke går i rosenbedene og at der ikke smides cigaretskodder.

På forespørgsel blev det aftalt, at kopi af gartnerkontrakten udsendes med dette referat.

SS ville gerne vide, om man kunne ønske forskellige ting, hvad han fik bekræftet.

KS mente at man var blevet lovet i nr. 18-19 at det gamle træ skulle fældes, da de to træer står og kvæler hinanden, hvilket SH lovede at få set på.

Opdateret haveplan:

JFP fortalte at han lige havde modtaget haveplanen, som derfor ikke kunne diskuteres, men den vedlægges dette referat, hvorefter emnet kan diskuteres på næste møde i Fællesudvalget.

Procedure for udbetaling af faktura til Fællesudvalget:

Det blev vedtaget at fakturaer forsynes med godkendelse fra såvel styregruppen som formanden for fællesudvalget eller næstformanden.

4) Juridisk vurdering af sagen om kulrum/kultragt:

SGT påpegede at kulkældernotatet fra januar 2006 ikke var med i advokatpartnerselskabet DELACOUR's opdrag, hvorfor den fremkomne afklaring af ejerforholdet ikke kunne være korrekt.

Efter yderligere udveksling af synspunkter blev det enstemmigt vedtaget at tage advokatpartnerselskabet DELACOUR's konklusion til efterretning.

5) Manglende betaling af bidrag til Fællesudvalget fra Strandparken 25:

Der faldt lidt knoppede ord om formanden fra nr. 25, der har haft svært ved at efterleve gældende regler. Sagen om kloakrening ved nr. 25 blev afgjort på mødet i fællesudvalget den 27. oktober 2014.

Efter en del diskussion om rimeligheden i denne afgørelse tilkendegav KR, at det beløb nr. 25 skylder til fællesudvalget vil blive betalt snarest.

6) Kollektivaf tale om ejendomsforsikring:

Det modtagne tilbud på en kollektiv aftale er tidligere rundsendt til alle, hvorfor hver enkelt skal melde tilbage til KR for deltagelse i aftalen.

7) Ny haveplan:

Emnet er behandlet under et tidligere punkt – der var dog forslag om at fremskaffe den gamle haveplan hos Finn Nørholm.

8) Valg af formand:

Kurt Rasmussen blev valgt.

9) Valg af næstformand:

Søren Eggers blev valgt.

10) Valg af Styregruppe:

Poul Kryger Jensen, Ove Andersen og Kurt Rasmussen blev valgt, og med Sven Harrit som tilsyn resten af året 2015 efter sidstnævntes eget ønske.

11) Næste møde

Dato og klokkeslæt:

Den nye bestyrelse fremkommer med datoer for det kommende år.

Dagsordenpunkter:

12) Eventuelt:

Farvesituationen:

SS redegjorde for, at de er i gang med renovering af hele ejendommen 21-22 og at arbejdet med facaden forventes påbegyndt i oktober 2015.

SGT sagde at de i 26-31 var meget i tvivl om den annoncerede isolering af facader ude fra, men de forventer en facaderenovering indenfor 3-5 år når mindst halvdelen er med herpå.

SHE sagde at man i 12-13-14 håber på en ny facade i 2016.

Der var opfordring til at man ved renoveringer passer på med byggeaffald ikke blot efterlades i bede o.l.

Gode håndværkere må gerne anbefales til andre i Strandparken.

Mødet sluttede ca. kl. 19.45.

Chr. Krøyer
03.06.2015

(Kopi 2/0le) 2

Specifikation for gartnerarbejde i Strandparken, Aarhus C.

Græs arealer:

- Klippes 23 gange pr. år**
- Afskæring af græskanter 1 gang pr. år.**
- Efter-såning efter behov**
- Gødning NPK 1 gang om året.(ultimo april)**

Hække:

- Klippes 1 gang i juni og 1 gang i oktober.**

Blomsterbede/Prydbuske:

- Fjernelse af ukrudt 5 gange pr. år.**
- Gødning 1 gang pr. år.(uge 20)**

Rosenbede:

- Klippes 1 gang om foråret og studses før vinter.**
- Fjernelse af visne blomster 2 gange pr. år.**
- Fjernelse af ukrudt 6 gange pr. år.**
- Gødes 3 gange pr. år.(uge 14+uge20+uge 29)**

Bunddække:

- Klippes 2 gange pr. år**

Belægninger:

- Ukrudt fjernes efter behov.**
- Fejning 3 gange pr. år.**

Sprøjtning:

- Efter behov og kun på flise- og asfalt-arealer og kun i stille vejr efter aftale.**
- (vi har haft flere sprøjte-skader)**

Oprydning: I sæson fjernes alt affald vedr. gartnerarbejdet, papir m.m..

do udenfor sæson fjernes affald m.m. 3 gange (uge 2) + 2 gange efter aftale.

(nuværende kvalitets-standard af have-arbejdet skal overholdes)

Aarhus aftalt den.....²⁵⁻²⁻¹³.....(godkendt på FU møde 25/2-2013)

..... *Søren Havnild*

Gartner: Styregruppen i Strandparken:

.....

Peter 23284128

Strandparken Aarhus

Notat om friarealerne

Dato: 1. juni 2016

Den 20. maj 2015 blev der afholdt en fælles besigtigelse af Strandparkens friarealer med deltagelse af Sven Harrit, Jan Fallesen Pedersen og landskabsarkitekt Henning Looft (HL), moos+looft landskabsarkitekter.

Undervejs blev det aftalt, at HL udarbejdede et notat, der dels sammenfattede nogle af de forhold vi drøftede under besigtigelsen, dels kunne udpege en retning for, hvordan friarealerne kan forvaltes fremover.

Det er Fællesudvalget (FU), et udvalg bestående af repræsentanter fra de 13 ejerforeninger, 2 andelsforeninger og lejerne, der er ansvarlig for forvaltning og drift og som er et forum hvor emner af fælles interesse drøftes.



En fuldvoksen hanesporetjørn i Strandparken med afgørende betydning for oplevelsen.

Baggrund

Den meget fine og tidstypiske bebyggelse fra midten af 1930'erne, med i alt 21 stokke i en samlet plan, er beskrevet mange steder og stort set entydigt vurderet som unik og meget bevaringsværdig.

Det er tillige en generel opfattelse, at Strandparken er et attraktivt boligområde centralt i Aarhus, hvor beboerne er glade for at bo, ofte bor der i mange år og at mange mennesker er interesserede når der er ledige lejligheder.

Selvom det ofte er bebyggelsesplanen, bygningerne og til dels lejlighederne der er fremhævede, er det tydeligt, at en af de største kvaliteter i Strandparken, er de mange grønninger mellem husene, der giver en særlig atmosfære af parkbebyggelse og et markant, grønt præg. En stor kvalitet ved at bo i Strandparken, er således den nærhed til naturen, der ligger lige uden for døren eller lige nedenfor altanen.

Tilstanden i friarealerne

Udformningen af grønningerne med en klar identitet, præget af spredt træagtig beplantning, har uden tvivl afsæt i de oprindelige idéer med en parkbebyggelse. Der er kommet mange nye elementer til gennem årene og der er udskiftet en del i træerne - men idéen med en stokbebyggelse med frodige grønninger imellem kan nemt opfattes og tilfører bebyggelsen en helt egen identitet og værdi.

Udtrykkene i beplantningerne virker dog flere steder ret tilfældig og visse steder endda problematisk.

Nyplantning af træer i de senere år er tilsyneladende præget af, hvad man dyrkningsmæssigt har fundet interessant, men uden blik for helheden. Flere særegne træer som søjleformede prydkirsebær, sørgebirk eller rødbøg opfattes formentlig som interessante, men de formår ikke at bidrage til at skabe en sammenhæng i bebyggelsen.

Der er plantet mange forskellige træer, hvor de fleste dog har nogenlunde samme proportioner og udtryk, hvilket er vigtigt for at bevare karakteren af et samlet område.

Flere steder er der plantet træer så tæt på hinanden, at det allerede er ved at være et problem med udvikling af træernes kroner.

I Strandparken er der etableret mange bunddækkeplantninger, prydroser og mindre busketter. Stort set ser disse elementer ud til at trives og opfylde funktionen med plantningerne.

Pleje og vedligeholdelse af arealerne vil jeg generelt betegne som værende af høj standard! Vitalitet og sundhed i de enkelte planter er generelt høj, græsplæner er tætte og kvaliteten af renholdelsen er høj.

Mod Strandvejen og Marselis Boulevard har naturen fået lov at råde lidt mere, men med det varierede urteindhold og de mange hvidtjørn, er det af stor kvalitet. Uden hvidtjørnebevoksningen ville skråningen måske fremstå lidt sjusket, men bevokset som en hvidtjørnelund får den en charmerende karakter, også i lyset af ønsker om mere natur og flere oplevelser i byen.

Friarealernes vigtigste element er træerne og især de lidt mindre træer, der tillader sollyset at flimre gennem kronerne. Mange af træerne kan sagtens blive 100 år gamle og nogle betydeligt mere. Det gælder for de fleste træer, at med alderen bliver herlighedsværdien kun større og dermed også den betydning træerne har for bebyggelsen.

Det varer måske 15 - 25 år før et træ kommer ind i sin bedste periode, som kan vare 50 - 150 år, men kun en times tid at fælde eller ødelægge.

Buske der vokser nogenlunde frit kan også blive gamle. 40 - 80 år er rimelige forventninger afhængigt af art.

Veletablerede træer, buske og busketter er således elementer der kan blive gamle, tilføre værdi i mange år og som samtidig er meget billige i drift.

De mange haveroser og nogle af bundækkeplantningerne ved indgangene har noget kortere tidshorisonter, bl.a. fordi planterne hyppigt beskæres. 15-20 år er dog rimelige forventninger til alder.

Sådanne elementer er sammen med græsplænerne noget dyrere i drift, men mest hvis de ikke fungerer og derfor kræver særlig indsats såsom udbedringer eller regelmæssige indsatser.

Vision for Strandparkens grønninger

At give bud på hvad der skal gøres i grønningerne giver ikke så meget mening uden at der foreligger en vedtaget vision og nogle mål for hvad man vil med friarealerne.

Har man ikke nogle klare mål vil forskellig smag og modeluner kunne præge og det bliver vanskeligt for fremtidens FU'er at sikre en klar linje i indsatsen.

For Strandparken ligger en stor del af værdien og attraktionen i en sammenhængende bebyggelse, der fungerer godt, også hvad angår friarealerne. Det bør være et mål, at det altid er attraktivt at søge bolig her og når man bor her, at man bliver boende længe. De værdier der er attraktive og kan gavne målene skal derfor indkredses og bevares.

Alle mennesker har forskellige ønsker til hvordan man gerne vil bo. Virketrang og individuelle præg kan foregå i lejligheder, men Strandparkens samlede udtryk med bygninger og friarealer er et anliggende for fællesskabet og hvad der aftales og besluttet i demokratiske processer. At forvalte grønne områder, hvor indholdet har

lige så lang levetid som bygninger kræver at der er en klar linje. Ellers kan store værdier gå tabt.

Strandparken er en samlet og sammenhængende bebyggelse, bygget for at et fællesskab kan fungere og mennesker kan trives sammen, lidt i modsætning til parcelhuset, hvor man hver i sær kan gøre som man vil. Således skal grønningerne også fungere for fællesskabet og stimulere det gode liv, men hvor den enkeltes smag og holdninger ikke altid kan udfolde sig.

Der er ikke nogen håndbog at slå op i, hvordan grønningerne skal se ud. De er præget af vækst, af behov for funktioner og af det indhold der er skabt gennem årene.

Men struktur, form og indhold bør være gennemtænkt i et langsigtet perspektiv, for at værdierne kan bevares og endda øges.

Det er derfor af stor betydning, at der formuleres og vedtages en vision, der kan fungere som en ledestjerne for mål, drift, indsatser og evt. større ændringer. Udarbejdelsen af en vision er meget velegnet til en proces for alle, hvor man samtidig kan få ejerskab og måske bedre ser værdierne i området.

Det er min erfaring, at sådan en opgave kan engagere mange og i Strandparken er man endda begunstiget af et godt udgangspunkt.

Mål

I det følgende er givet nogle bud på nogle overordnede mål for grønningerne, der kan tjene til eksempel:

Strandparken er et værdifuldt boligområde, hvor det er afgørende at værdierne bevares og meget gerne øges.

Værdierne er skabt gennem 80 års indsats, og man kan godt tale om, at der er skabt en kapital, der må plejes, så den ikke forringes. Kapitalen kan betragtes både som den konkrete værdi af friarealerne, som er mange mio. kr., og som den kapital der ligger i, at værdien på huse og lejligheder er som de er. Det må være i alle beboeres interesse at passe godt på, at pleje og måske endda øge.

Strandparken er et attraktivt område for mange mennesker. Der er givet mange der har haft en drøm om at bo her, men ikke har haft mulighed. Beliggenheden spiller ind, men også det udtryk bebyggelsen har, præget af smukke bygninger og frodige friarealer. Kommune, museer, fonde m.fl. har på forskellig vis udtrykt, at stedet er attraktivt og man har været villig til at bruge ressourcer på sikring af værdierne.

Det er derfor vigtigt at bevare attraktionen, at køen for at bo her er lang og at der ikke sættes værdier til, ved forkerte beslutninger.

Anbefalinger

På baggrund af de forhold der blev drøftet og de iagttagelser jeg gjorde vil jeg anbefale følgende:

Der bør indledes en proces, hvor visioner og mål drøftes og besluttet. Sigtet er ikke den daglige drift, men de kommende 30 - 50 år.

På baggrund heraf kan der udarbejdes et sæt strategier for, hvordan målene kan nås.

Der bør udarbejdes en konkret helhedsplan for grønningerne, herunder udformning, indhold og funktioner.

I helhedsplanen vil jeg foreslå at der især arbejdes med følgende:

- grønningernes indhold af beplantning, især træer
- grønningernes udtryk, også set fra lejlighederne. Noget attraktivt at se på
- mulighederne for et socialt fællesskab ude i områderne
- regler for individuel brug, f.eks. udnyttelse i forbindelse med byggeri mm.

Med den interesse der er for Strandparken, bør man undersøge om der er fonde eller andre der kunne tænke sig at bidrage til opgaven.

Andre forhold vedrørende friarealerne

Om træer og deres værdi

Det bør overvejes at få vurderet den værdi eller den kapital, som træerne udgør. Der er udarbejdet modeller for, hvordan det kan gøres og som er almindelig anerkendt af brancherne og såmænd også at domstolene, der af og til har behov for at værdisætte træer, der er ødelagte.

Her skal man være opmærksom på, at i en bebyggelse som Strandparken er det ikke alene det enkelte træ der har en egen værdi, men også det forhold, at det er en del af en samlet arkitektonisk helhed.

Jeg kan oplyse, at værdien for den samlede bestand givet vil være adskillige mio. kr. Herlighedsværdien spiller ind, men som tankeeksperiment kan man starte med en vurdering af, hvad det ville koste at etablere et helt nyt friareal, hvortil man så skal lægge værdien af 80 års pleje og den herlighed som der er opnået. Jeg har ikke regnet konkret, men flere træer kunne sagtens have en værdi på langt over 50.000 kr. i en sådan værdisætning.

Værdisætning af træer eller friarealer er i princippet ikke anderledes end for huse eller boliger, f.eks. når de skal sælges eller i forhold til forsikring.

Om holdninger og smag

Vi har alle forskellige holdninger til hvad vi synes er pænt og grimt, hvilke træer vi godt kan lide, om vi overhovedet kan lide dem, hvilke farver vi kan lide eller om nedfaldne blade overskygger glæden ved træet.

Ligesådan er det med funktionerne. Lys, skygge og solens flimren gennem trækroner. Mulighed for socialt samvær udenfor. Noget at opleve fra lejligheder og altaner. Tydelig årstidsvariation eller orden året rundt.

Man kan sagtens drøfte holdninger og smag, blot det er forhold til noget. Et væsentligt forhold i Strandparken er helheden og sammenhængen. De elementer der vælges, som f.eks. træer, busketter og blomster, skal derfor vurderes ud fra, om de er med til at understøtte helheden og herligheden i den samlede bebyggelse.

Om træerne

Blandt træer og større buske bemærkede jeg følgende:

- hanesporetjørn. Af stor værdi pga. størrelse og kvaliteter året rundt
- hvidtjørn. Det samme
- paradisæbler - flere arter og sorter. Ikke alle lige elegante med de ustrukturerede kroner
- japanske kirsebær - flere arter og sorter. Nogle overordentlig smukke, nogle meget fremmedartede med vækstformen og ikke alle helt sunde
- bøg. Stort skygetræ, der er klippet ned. træet svækkes af klipninger og burde måske erstattes af mindre træ
- rødbøg. Det samme. Bøgetræer tåler ikke den hårde beskæring i længden. Svampeangreb må forventes
- rødblomstret hestekastanje. Egentlig et skygetræ, men passer ind i helheden
- eg - flere arter. Lystræer. Bliver brede. Et nyplantet træ er ødelagt på stammen
- spidsløn. Bliver meget store træer og lidt ude af harmoni med resten
- birk - flere arter. Hægebirk høj, men af en vis værdi. Sørgebirk og dunbirk passer ikke ind i helheden
- seljerøn. Passer størrelsesmæssigt og tåler klipping. Bliver ikke store, så klipping unødvendigt.
- atlasceder. Passer godt i dimensioner, men et enkelt træ er for lidt til at give virkning. Der kunne måske godt være flere stedsegrønne træer i bebyggelsen
- japanske dværgahorn. Lille træ.
- benved og syren. Buske, men markante under blomstring eller med efterårsfarver
- guldhængepil. Måske lige lovlig kraftigt træ tæt på husene. Bør ikke klippes, da det vil give voldsom vækst og svag krone
- østrigsk fyr. Som atlasceder. I sær om vinteren giver fyr m.fl. liv og oplevelse

For mange af de nyplantede træer bemærkede jeg, at der er valgt opstammede allétræer, som man bruger langs veje. Det er der ikke grund til. En del af de ældre træer der har flere stammer fra basis. Giver et andet udtryk og stemning.

Om nye elementer og funktioner

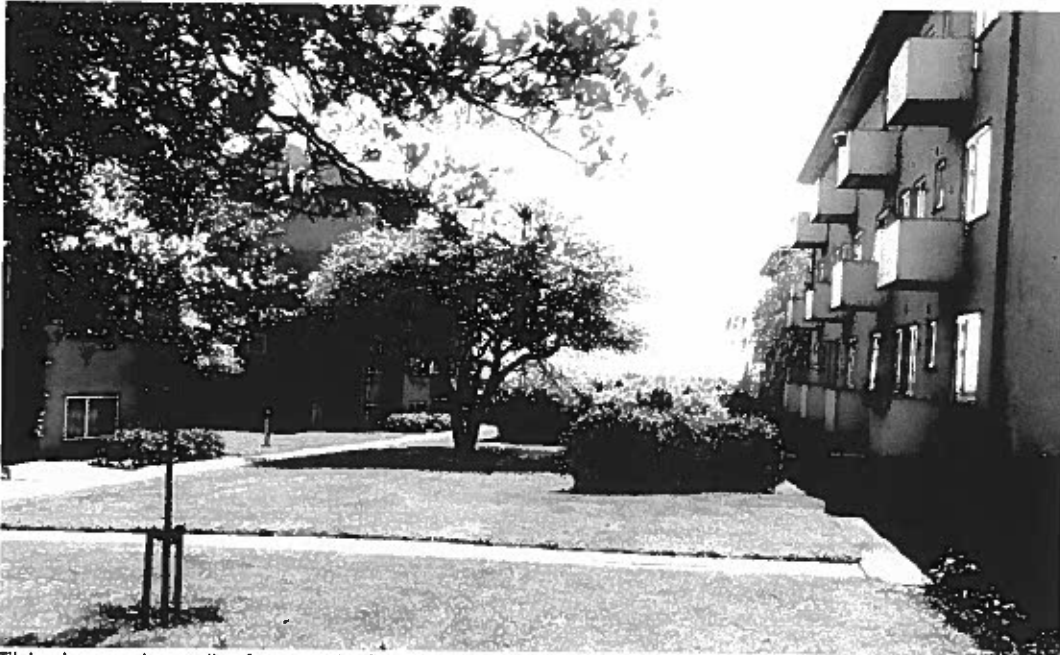
Det er min umiddelbare opfattelse, at området er meget velpasset og ordentligt, men man bør overveje om der skal tilføres elementer der dels kan stimulere et fælles udeliv, del giver flere oplevelser set fra lejligheder og altaner.

Eksempler kunne være:

- udendørs lounge med solsegl
- grillplads, udekøkken eller bålsted
- lækroge
- mængder af blomstrende forårsløg
- staudeanlæg med stor frodighed
- dyrkningshaver
- redekasser i store mængder
- fuglefoderanlæg
- pladser til barnevogne

/HL

Bilag: 5 fotos, 20. maj 2015 med supplerende noter



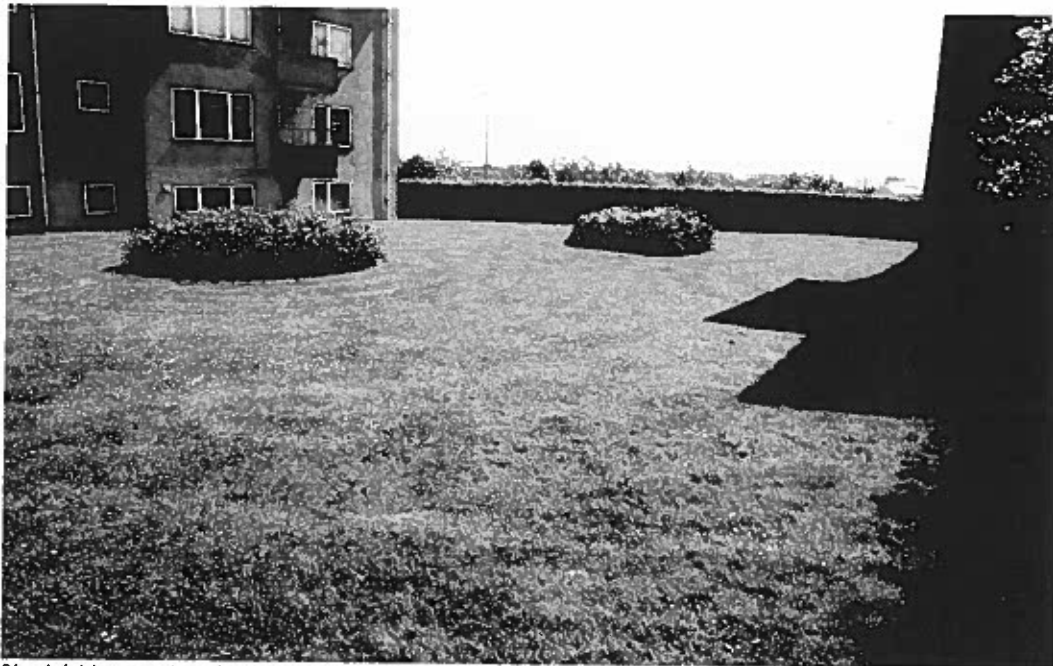
Tilstedeværelsen eller fraværet af beplantning er helt afgørende for oplevelsen og brugen af grøningerne. Kig bliver mere interessante når der er en forgrund, en mellemgrund og en baggrund. Der opstår et perspektiv.



Flere steder formår træerne ikke at bidrage til oplevelsen af en helhed, fordi forskelligheden er for stor. Om vinteren bliver oplevelsesværdien ret begrænset.



Græs formår ikke at skabe rum eller give oplevelser. Der er ikke meget liv at se på - og naturen har ringe kår.



Stedvist kan oplevelsen blive ret gold. Der er ikke meget at se - og det er vist sjældent at man opholder sig her.



En sort af japansk kirsebær har en markant anderledes form end de fleste andre træer. Men her, tæt ved et hus og i mellemrummet mellem to stokke, har den et særligt udtryk, der giver oplevelse. Måske er det spillet mellem lys og skygge der er den største kvalitet? Blomstringen varer kun få dage..