

Den grønne Plan

Grøn beskrivelse og plejeplan

Vedtaget på generalforsamlingen
den 19. maj 1999

3. udgave

Marts 2012

Bestyrelsen

Det grønne Udvalg

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Indledning	3
1. Historisk tilbageblik	5
2. Den grønne Beskrivelse	7
2.1. Det grønne areal	7
2.1.1. Udvendig beplantning	8
2.1.2. Indvendig beplantning	8
2.2. Dalområdet	8
2.3. Søområdet	10
2.4. Arealerne mod vejene	14
2.4.1. Kingosvej	15
2.4.2. Rampen	15
2.4.3. Carl Plougs Vej	15
2.4.4. Den nordlige del af Holger Drachmanns Vej	15
2.4.5. Den sydlige del af Holger Drachmanns Vej	15
2.4.6. Hegn mod syd langs Hauchsvej	16
2.4.7. Hauchsvej	16
2.4.8. Baggesensvej	16
3. Plejeplan	18
3.1. Generel målsætning for områdets karakter og pleje	18
3.2. Generelle plejeplanvisninger	19
3.2.1. Træ- og buskvegetation	19
3.2.2. Pleje af græsarealer	20
3.2.3. Vanding, gødsning og ukrudtsbekæmpelse	20
3.3. Plejeplanvisninger for områdetyper – delområder	20
3.3.1. De skovprægede områder	21
3.3.2. Randzoner – særlige plantningsområder	21
3.3.3. Adgangsarealer og interne vejrum	22

	Side
3.3.4. Grønninger	22
3.3.4.1 Bevoksninger	22
3.3.4.2. Græsarealer	23
3.3.5. Søen med nærmeste omgivelser	24
3.4. Praktiske retningslinier – materialer, teknik mm.	24
3.4.1. Plantemateriale og plantning	24
3.4.2 Materialeliste	26
 4. Ansvar, opgaver og procedurer	 28
4.1. Bestyrelsen	28
4.1.1. Bestyrelsens ansvar	28
4.1.2. Bestyrelsens opgaver	28
4.2. Det grønne udvalg	28
4.2.1. Det grønne Udvalgs ansvar	28
4.2.2. Det grønne Udvalgs opgaver	28
4.3. Ejerne	29
4.3.1. Ejernes ansvar	29
4.3.2. Ejernes opgave	29
4.4. Generelt	29
 5. Principper for fællesarealets pleje	 30
5.1. Gene går forud for herlighed	30
5.2. Inventar	30
5.3. Fællesarealet	30
5.4. Brug af kemikalier	31
 Kortbilag	 32
 Bilag I. Områdetyper - delområder.	

Indledning

Den grønne Plan giver anvisning på, hvordan vort fællesareal skal se ud og beskriver procedureerne for, hvordan vi fremover vedligeholder karakteren af fællesarealet.

Denne plan er nummer 4 i rækken af grønne planer, og afløser den foregående plan fra januar 1991.

Første afsnit er et historisk tilbageblik, der forklarer baggrunden for de grønne planer.

Afsnit 2 er Den grønne Beskrivelse, der giver retningslinierne for hvordan fællesarealet skal fremtræde. Den grønne Beskrivelse er i vid udstrækning en videreførelse af teksten fra den tidligere Grønne Plan fra 1991. Der er ikke foretaget betydningsmæssige ændringer i Den grønne Beskrivelse, men der har alene været tale om at tilrette indholdet, så det er i overensstemmelse med den virkelighed, Den grønne Beskrivelse er udtryk for.

Afsnit 3 er en plejeplan for de grønne områder. Plejeplanen beskriver, hvordan beboerne i fællesskab kan vedligeholde området og bevare dets store skønhedsværdi.

Afsnit 4 indeholder procedurer og regler for, hvordan bestyrelsen, Det grønne Udvalg og beboerne i fællesskab vedligeholder fællesarealet. Her er i virkeligheden tale om, at måden, hvorpå administrationen af Den grønne Plan er blevet varetaget gennem de sidste mange år, nu er nedfældet på papir.

Endelig indeholder det sidste afsnit generalforsamlingsvedtagelser vedrørende Den grønne Plan – herunder blandt andet den grundlæggende beslutning om, at *gene går forud for herlighed* (afsnit 5.1.)

Med vedtagelsen af denne Grønne Plan skelnes der ikke som tidligere mellem fællesareal og forareal – arealer uden for murens 15 gange 15 meter er fællesareal, som vi alle har en fælles interesse i og forpligtelse til at vedligeholde og passe, så de overordnede rammer, som vi i fællesskab har vedtaget, opfyldes.

Under udarbejdelse af planen har Det grønne Udvalg modtaget rådgivning fra landskabsarkitekt Peter Thorsen.

Den grønne Plan er et dokument, der tilhører huset. Den skal indsættes i romermappen sammen med vedtægter, ordensregler og bygningsvejledning.

God fornøjelse med læsningen af Den grønne Plan.

Bestyrelsen og Det grønne Udvalg
Maj 1999

2. udgave af Den grønne Plan indeholdt rettelser og justeringer i planen ifølge beslutninger på generalforsamlingerne i maj 2003 og i maj 2004 vedrørende:

- Ændring af Hauchsvej til en "grøn" vej
- Ændrede procedurer og terminer for græsslåning
- Tilføjelse af hvidtjørn på plantelisten til afstandszoner til gårdhaver
- Tre bøgetræer i "Vestskoven"
- Placering af tagrør i grupper, også på søens nordside
- Omredigering af afsnit 3.3. "Plejeanvisninger for delområder" til universelle anvisninger
- Forholdsregler mod skadedyr og sygdomme hos fyr; ændrede plantestørrelser for fyr
- Faktuelle rettelser

Bestyrelsen og Det grønne Udvalg
August 2004

Nærværende 3. udgave af Den grønne Plan indeholder – foruden ovennævnte – rettelser og justeringer i planen ifølge beslutning på generalforsamlingen i maj 2011 vedrørende:

- Anvisninger på afgræsning af dele af arealet ved fårehold udgår
- Anvisning på brug af træflis udgår
- Mindre justeringer på plantelisten
- Granit til terræntrapper i stedet for trykimprægneret træ
- Beskrivelse af gelænder til terræntrapper
- Faktuelle rettelser

Ifølge Kulturstyrelsens kommentarer af 3. november 2011 bemærkninger / ændringer vedrørende:

- Søhegn
- Befæstede stier og indkørsler
- Ansvar, opgaver og procedurer

Bestyrelsen og Det grønne Udvalg
Marts 2012

1. Historisk tilbageblik

I november 1960 stod det sidste romerhus færdigt til indflytning, og byggeperioden havde dermed varet i fire år. De første beboere flyttede ind i april 1958.

I årene 1958-1960 var der så småt tilløb til lidt anlæg omkring de første huse. Ejerlauget Romerhusene blev dannet ved en stiftende generalforsamling i Skydeselskabet den 9. januar 1961, men først i 1962 blev de endelige ejerforhold afklaret og de endelige skøder skrevet, så nu kunne arbejdet med de grønne områder gå i gang for alvor.

Allerede i 1961 påbegyndtes arbejdet med at omdanne en enorm byggeplads uden så meget som et græsstrå eller en busk til det indbydende areal, som er så velkendt for os i dag, og som vi nok tager lidt for meget som en selvfølge.

Arkitekt Jørn Utzon havde nogle ideer om områdets udformning, som desværre ikke blev nedfældet på papir, da han på dette tidspunkt var gået i gang med arbejdet med dels Fredensborghusene, dels operahuset i Sidney. Nogle af hans tanker kan dog ses i Fredensborg, hvor husene *vokser* direkte op af græsarealet. For Utzon var græsarealerne vigtige. Det ses af deres udformning - en mod søen svagt skrånende hulning, som lader blikket glide mod vandet. Desværre blev Havremarken som den eneste af grønningerne efter nogle år kraftigt grubbet og jævnet, så karakteren her næsten forsvandt.

Beboerne Helge Hjertholm og Leif Sørensen udformede i vinteren 1961-62 som repræsentanter for bestyrelsen (i Det grønne Udvalg) retningslinierne for det grønne område, og disse er i det store og hele gældende den dag i dag. Det gælder hovedlinierne i plantevalget: vest for Holger Drachmanns Vej eg, tjørn, birk, pil, og øst for Holger Drachmanns Vej eg, tjørn, lærk samt gran mod Montebello. Randbeplantningen langs vore arealers nord- og vestgrænse samt på de indre veje er overalt skovfyr med enkelte birk og gran ind imellem. På de indre arealer, grønningerne, kunne der suppleres med for eksempel slåen og gyvel og på vejsiderne med lyng, vedbend, clematis, gyvel og kaprifolie. Det var tydeligt et vel gennemtænkt arbejde, som har stået sin prøve nu i 37 år. I den første beplantningsplan kan beboerne se oprindelsen til vort areal i dag.

Alligevel har der, som årene er gået, været brug for en lettere revision af den oprindelige Grønne Plan. I 1974 fik flere ege samt frugttræer og -buske adgang til de indre arealer, men den grundlæggende karakter lå fast: dansk natur i en ikke alt for friseret udgave.

Nu godt og vel 41 år efter den første indflytning ses det tydeligt, at der trods den gode vilje blev begået nogle fejltagelser. Træerne bliver større end man umiddelbart tror, når man planter

dem, og græs er ikke bare noget, der gror af sig selv. Derfor indeholder den foreliggende Grønne Plan en egentlig plejeplan, der skal medvirke til at fastholde den oprindelige tanke bag udformningen af arealet.

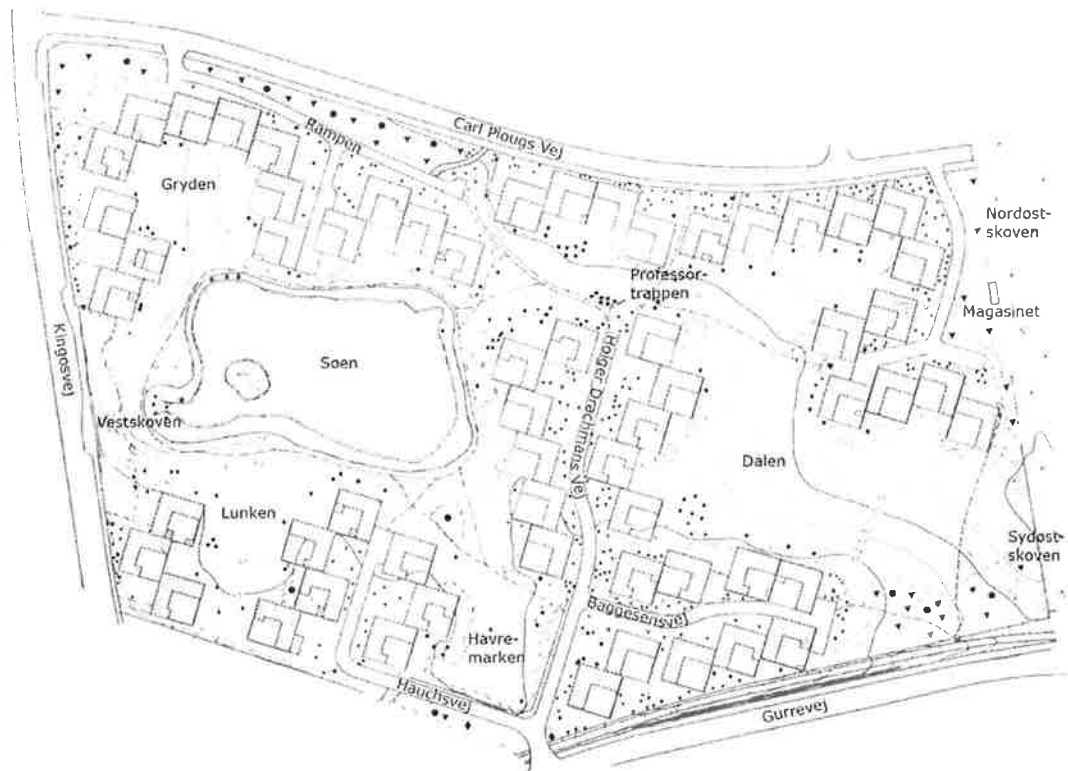
Romerhusene blev fredet i 1986 med hjemmel i Bygningsfredningsloven. Fredningen betyder, at bebyggelsens hovedkarakter omfattende både bygninger og fællesareal skal bevares.

Bestyrelsen og Det grønne Udvalg
Maj 1999

2. Den grønne Beskrivelse

2.1. Det grønne areal

I fællesskab ejer vi et fredet areal, som med sø, bakke, dal og gaderum indeholder store skønhedsværdier. Ved en planlagt og gennemført beplantning skal det danne en enhed, hvor beplantningskarakteren understreger landskabet og gaderummene.



Romerhusenes fællesareal

Ved at begrænse plantevalget opnås en afbalanceret, harmonisk helhed bebyggelsen igennem. Variationer og afveksling fås ved beplantningens tæthed/åbenhed og artskoncentration på givne arealer.

For at bevare balancen mellem arkitektur og beplantning skal det tilstræbes gennem fældning og nyplantning at holde den grønne masse statisk.

2.1.1. Udvendig beplantning

På husenes udvendige sider mod vejene og på de interne veje er plantet skovfyr blandet med birk, lærk og eg.

Denne beplantning omkring bebyggelsen danner et vind- og lyddæmpende bælte, som også - med enkelte udsigtshuller - delvis skærmer for de omkringliggende vejes belysning.

Skovfyrrenes specielle grenbygning og grønne nåle sammen med de brunrøde stammers rustikke karakter harmonerer smukt med de gule murflader.

På Holger Drachmanns Vej er arealerne foran husene belagt med ærtesten. Alle andre arealer er tilsået med græs. Brosten er lagt som kantsten. Alle interne veje er befæstet med asfalt. Belægning til indgang og P-pladser er befæstet.

Hegn og fodhegn udføres alle steder af trykimprægnerede stolper af nåletræ eller ubehandlede egestolper og nåletræsrafter med bark.

2.1.2. Indvendig beplantning

Beplantningen på grønningerne består af løvfældende arter, som med deres forskellige udseende giver arealet afvekslende karakter. Ideen er, at de gule mure og træer/buske danner et vekslende billede ind mod fællesarealet.

Nogle større enkeltstående træer og trægrupper ønskes bevaret for at give de åbne arealer karakter eller for at danne afslutning/overgang fra de interne veje til fællesarealet.

Lange sigtelinier skal være karakteristiske træk ved fællesarealet. Her tænkes på sigtelinierne gennem dalen mod Montebelloskoven, fra enden af Holger Drachmanns Vej gennem slugten til bunden af Carl Plougs Vej, fra søen op til Lunken mellem Kingosvej og Hauchsvej samt diagonallinien fra Havremarken over søen til Gryden mellem Kingosvej og Carl Plougs Vej.

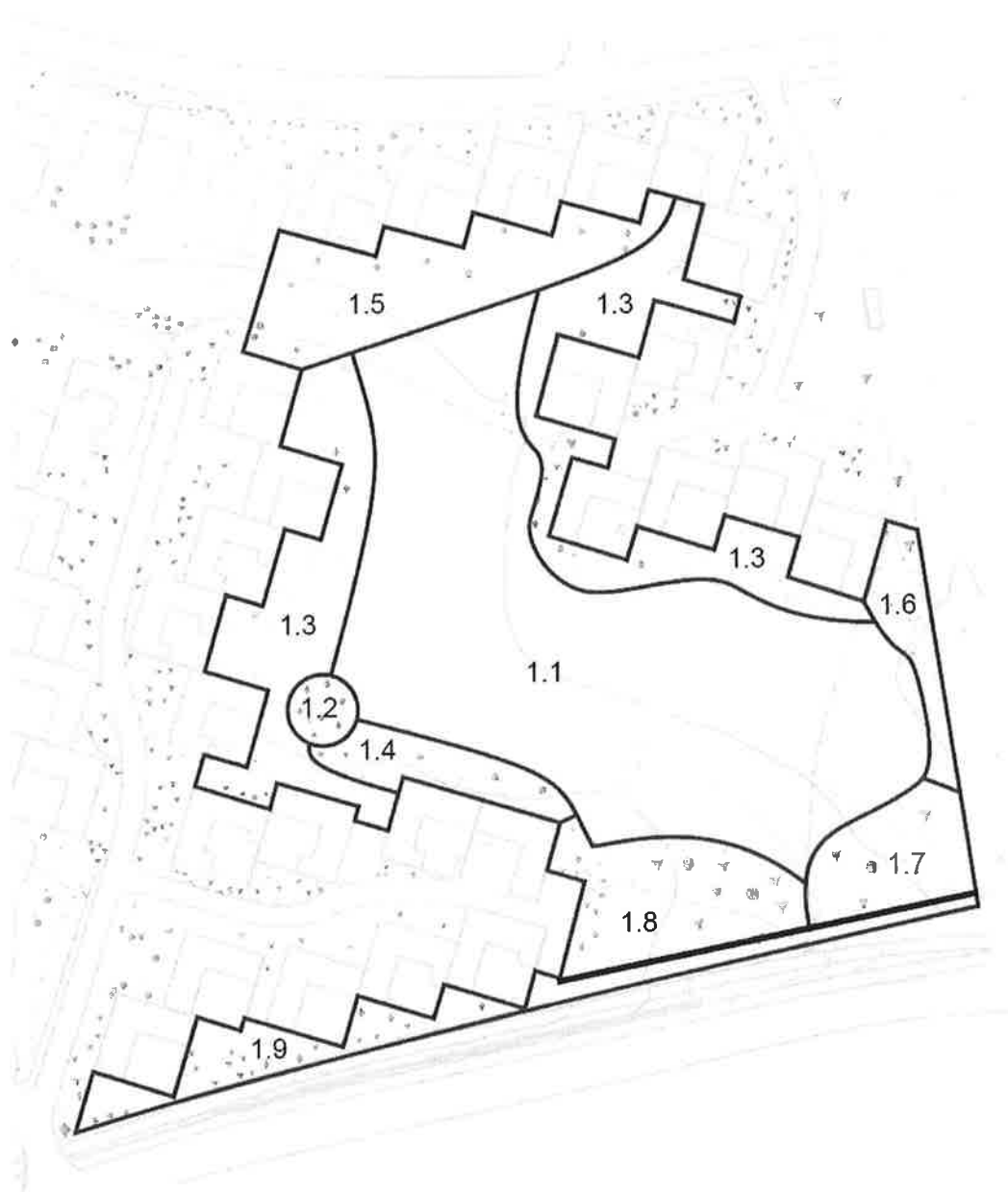
De interne stier er befæstet med bakkegrus.

2.2. Dalområdet

Omfatter alle interne friarealer øst for Holger Drachmanns Vej og stien mellem Carl Plougs Vej nr. 33 og 35 (Professortrappen).

Dalen er områdets største landskabsrum. Den store, fri, sammenhængende græsflade uden træer og buske afslører den kuperede terrænform.

Dalen giver mulighed for alskens lege og aktiviteter og sammenbinder lommer og kroge.



Dalområdet

Mod øst danner Montebelloskovens store træer og vores hegnsplantning et helt tæt skovbryn, der fra dalens laveste punkt rejser sig som en mur.

Mod Gurrevej fortsætter græsfladen ind under de let opstammede træer, helt til heget og den tætte skovplantning i det sydøstlige hjørne.

Langs husrækken mod syd løber græsfladen under et bælte af birkegrupper, der opdeler og understreger murfladerne. Birkene opstammes og plejes, så murfladen og hushjørnerne klart opleves mellem træerne. Langs husene mod vest løber et bælte af buske og enkelttræer, hvorimellem husene ses mod baggrunden af fyrretræerne på Holger Drachmanns

Vej. Mod nord løber græsfladen over bakkekammen og fortsætter helt til husene ved Carl Plougs Vej.

Skråningen ned mod husene har sin karakter i spredte træer, der ved deres størrelse danner rumafgrænsning, men dog ikke hindrer udkig fra haverne.

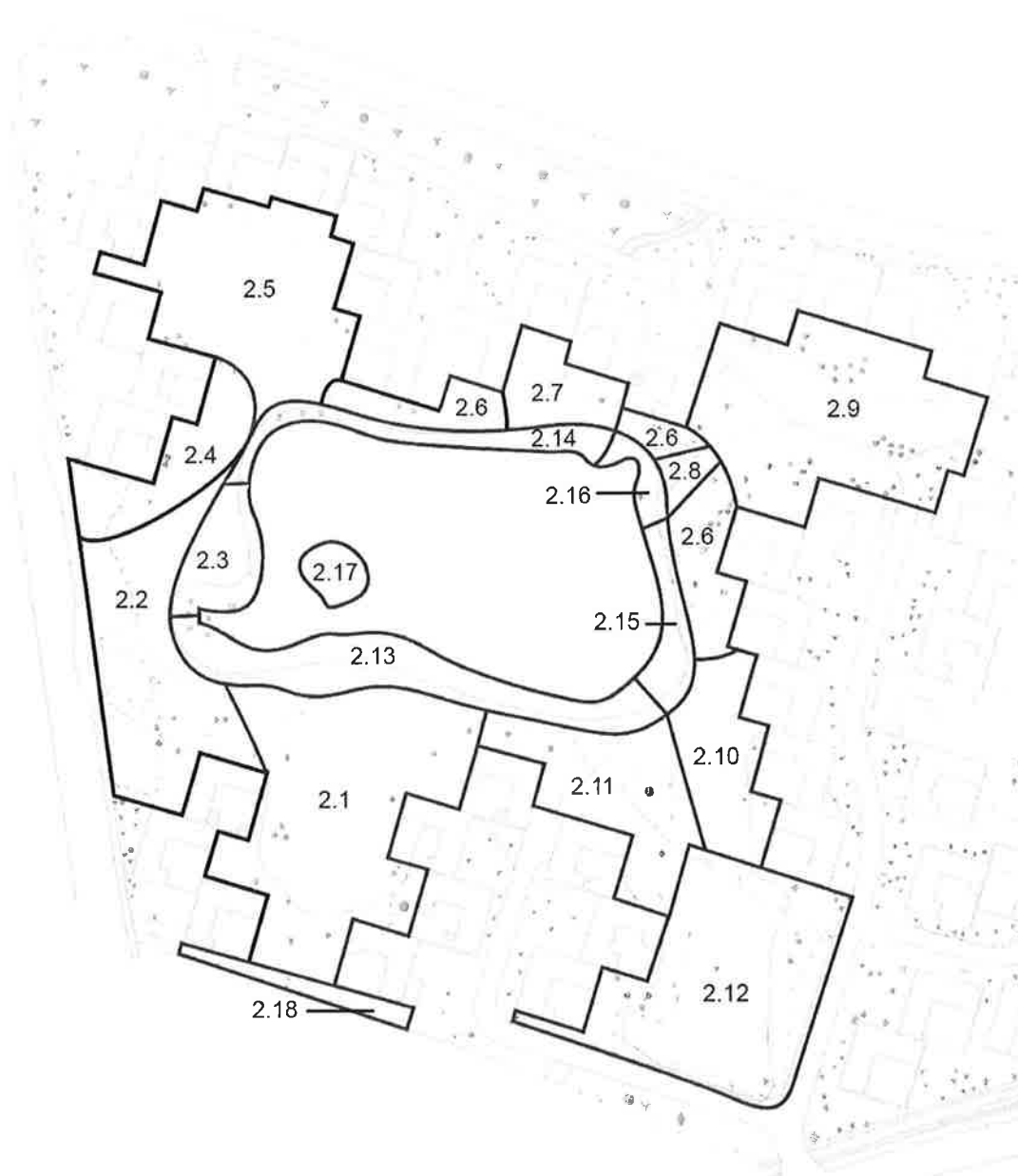
Langs husene på den indre del af Carl Plougs Vej løber et ikke sammenhængende bælte af træer og buske. Planterne beskæres og plejes således, at husenes hjørner og mure klart kan opleves fra friarealet. Ligesom mod Holger Drachmanns Vej dannes husenes baggrund af vejens fyrretræer.

I det vestligste hjørne af Dalen danner en gruppe store ege, fri af de øvrige planter, et markant element, der i størrelse kun overgår af skoven mod øst.

- 1.1 Dalen: Frit græsareal uden træer og buske
- 1.2 Gruppe af store træer med sammenvoksede kroner
Arter: Eg
- 1.3 Grupper af buske med få enkelttræer og trægrupper og mellem plantningerne frit indkig over græsunden til huse og havemure
Arter: Dominerende art: Tjørn
Øvrige: Eg, lærk, birk, slåen og roser
- 1.4 Lys græsbund med enkelttræer og trægrupper
Arter: Dominerende art: Birk opstammet over husenes kip
Øvrige: Tjørn
- 1.5 Lys græsbund med spredte enkelttræer, små trægrupper og enkelte buskplantninger
Arter: Birk, lærk, eg, tjørn, slåen, røn, hæg og rose
- 1.6 Tæt skovbryn med grene helt ned til jorden
Arter: Lærk, hyld og hassel
- 1.7 Sydøstskoven: Mørk skov med vildtvoksende træer og buske
Arter: Dominerende art: Fyr
Øvrige: Lærk, mirabel og slåen
- 1.8 Lys, åben skov med græsbund. Sammenhængende kroner og opstammede træer. Solitærtræ for enden af Baggesensvej
Arter: Fyr, birk, lærk, eg og frugttræer
Solitærtræ: Eg
- 1.9 Tæt levende hegn bag raftehegn med enkelte træer og trægrupper
Arter: Tjørn, fyr, roser, snebær, eg og birk

2.3. Søområdet

Omfatter alle interne friarealer vest for Holger Drachmanns Vej og stien mellem Carl Plougs Vej nr. 33 og 35 (Professortrappen).



Søområdet

Selve søen er områdets primære landskabelige element, hvortil de øvrige arealer slutter sig.

Søen er et for Nordsjælland karakteristisk dødishul med græsbrinker med enkelte træer og buske på nordsiden og med grupper af tagrør på nord- og østsiden.

I søen, langs bredderne, gror spredt beplantning af vilde søplanter, der dog aldrig må blive så sammenhængende at græsbrinkkarakteren forsvinder.

Lunken er karakteriseret ved at være næsten lukket på de tre sider af ege og birke. På den fjerde side åbner rummet sig helt ned til søen, hvor synsfeltet mod vest begrænses af to

store tjørne. Mod nordøst er udsynet langt, helt ned gennem indgangen fra nordøst til søområdet.

Arealet mellem søen og Kingosvej har skovkarakter, domineret af birk, gråpil og skovfyr samt tjørn langs Kingosvej. Tre bøgetræer skal vokse op over den øvrige bevoksning for at styrke baggrunden mod Kristinehøj.

Den lille skovs skovbryn mod øst er helt ude over søen. Ud for Kingosvej nr. 93 åbner arealet sig, og man har et dybt kig mellem tjørn og fuglekirsebær ud over søen.

Gryden er karakteriseret ved at være begrænset af huse med haver vendende ud mod arealet og baggrunden af de mørke fyrrekroner fra vejenes beplantninger. Mod nord og øst findes kun buskplantninger og lave træer.

Overgangen til søen dannes af ege og birke placeret, så det frie udsyn over søen helt til Havremarken indrammes, men ikke hindres. Rummet understreges af den frie græsflade med passende randbeplantning.

Indgangen til søområdet fra nordøst sker mellem store ege og birke.

Ret for ser man frit henover søen, og baggrunden afsluttes af skovbevoksningen langs Kingosvej og de høje træer på Kristinehøj.

Mod syd løber stien mellem tagrør og roser et kort stykke, og mod vest danner nogle birketræer overgangen til et mere åbent område med tjørn, eg og enkelte birketræer.

Bag denne indgang til søområdet ligger beplantning af tjørn på et skrånende areal nord for stien mellem Carl Plougs Vej (Rampen) og Holger Drachmanns Vej, hvorimod træerne i sydsiden er høje og næsten sammenhængende op til Holger Drachmanns Vej, hvor fyrretræer viser indgangen til vejen. På samme måde markerer de sidste fyrretræer på Rampen indgangen hertil.

Indgangen til søområdet fra Havremarken sker gennem en lavning, hvor igennem man frit kan overskue søen og se dybt ned i Gryden.

Havremarken er mod øst begrænset af buske og enkelttræer. Mod vest markerer den store eg afslutningen af Havremarken, og en birk på skråningstoppen danner overgangen til søområdet. Det skrånende terræn vest for indgangen understreges af spredt birkeplantning.

Havremarken er en åben, næsten vandret græsflade.

Den begrænses mod syd af levende hegn af roser, tjørn og enkelte frugttræer. Mod nord og vest begrænses arealet af huse. Langs disse er spredt plantning af tjørn, birk og rose, der er så åben at husenes mure og tage kan opleves.

Hegnet mod Hauchsvej er lavt med huller, så man fra vejen kan se ind over marken. I hegnet mod Holger Drachmanns Vej er der ca. 5 m nord for sydhjørnet et 4-5 m bredt led, hvorigennem man har udsigt hen over søen til Gryden.

Mod syd afsluttes med en solitær eg, der som en skelpæl markerer områdets yderste grænse mod omverdenen og som sammen med egen mod nord giver rummet sin karakter.

- 2.1 Lunken: Frit græsareal med træer og små trægrupper langs øst-, syd- og vestkanter
Arter: Eg, birk, tjørn, slåen og enkelte frugttræer
- 2.2 Vestskoven: Mørk skov, skovbund, sammenvoksede trækroner
Arter: Birk, fyr, eg, hæg og hassel samt tre bøgetræer. Tjørn langs Kingosvej. En enkelt rødbyg sydligst i området
- 2.3. Græsbund med enkelttræer.
Arter: Fuglekirsebær
- 2.4 Lys græsbund, enkelttræer og små trægrupper, let opstammede
Arter: Fyr, birk, lærk, tjørn og rose
- 2.5 Gryden: Frit græsareal med lave træer og buske i nord- og østkanter, højere træer i syd- og vestkanter
Arter: Lave træer og buske: Tjørn og rose
Høje træer: Eg, lærk og birk. Solitærtræ: Eg
- 2.6 Tæt buskbælte med enkelttræer
Arter: Rose, tjørn, slåen, eg, birk og hassel
- 2.7 Frit græsareal med enkelttræer og -buske
Arter: Birk, eg, rose, tjørn og benved
- 2.8 Fri slugt, flankeret af træer og buske
Arter: Birk, eg, tjørn og rose
- 2.9 Lys græsbund, spredte træer i fladen, buske i nordkant, sammenhængende træer i sydkant
Arter: Træer: Birk, eg, lærk og fyr. Buske: Tjørn og rose
- 2.10 Græsskråning med enkelttræer og buske i østkant
Arter: Birk, tjørn, hyl, benved og rose
- 2.11 Græsskråning med enkelttræer og små trægrupper, to solitærtræer
Arter: Birk, tjørn og benved
Solitærtræer: Eg og birk
- 2.12 Havremarken: Frit græsareal med buske langs kanter, enkelte træer i buskene, solitærtræ i sydligt hjørne
Arter: Rose, tjørn, birk og frugttræer
Solitærtræ: Eg
- 2.13 Fri græsmark
Arter: Vilde søbredsplanter og tjørn. Ingen tagrør
- 2.14 Græsbrink med enkeltbuske og grupper af tagrør på nordsiden og gruppe af birk i nordvestlige hjørne
Arter: Vilde søbredsplanter, tjørn, birk og tagrør.

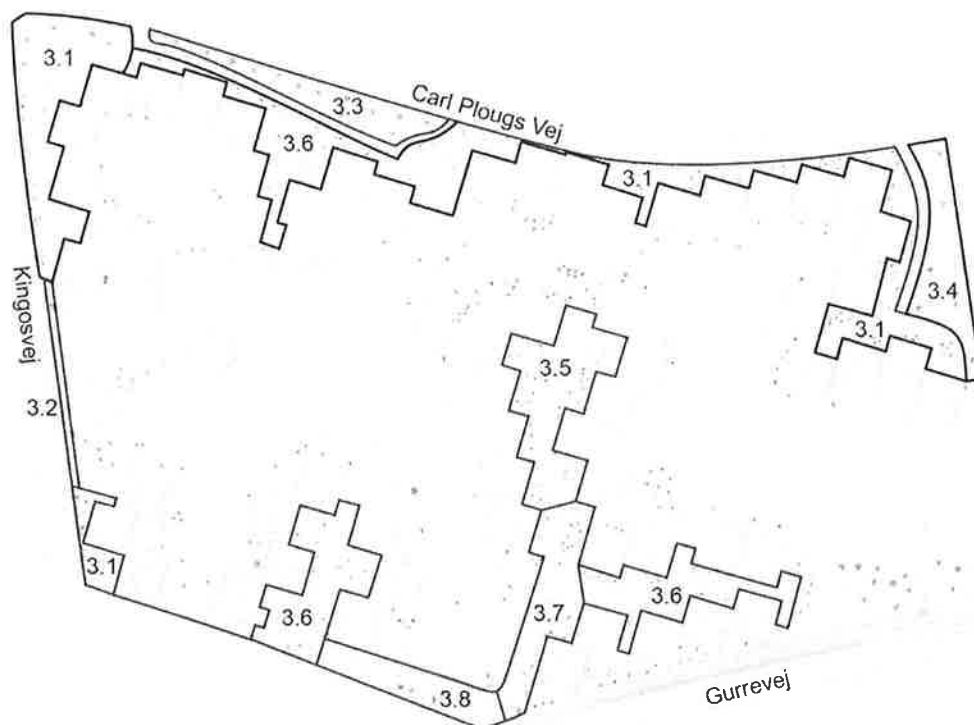
- 2.15 Græsbrink med enkelte buske og tagrør
Arter: Tjørn og tagrør
- 2.16 Fri græsbrink med solitærtræ i sydlig kant
Arter: Vilde søbredsplanter. Ingen tagrør
Solitærtræ: Eg
- 2.17 Lav holm i sø
Arter: Vilde søbredsplanter og gråpil. Ingen tagrør
- 2.18 Tæt levende hegn
Arter: Tjørn, ask, hylde og hassel

2.4. Arealerne mod vejene

Ud mod Kingosvej og Carl Plougs Vej tegner husenes lukkede murflader sig markant, idet kun de tremmebeklædte vinduer og dørnicherne åbner husene ud mod omverdenen.

På husenes yderside oplever man, som det mest markante træk i beplantningen, skovfyr på en bund af græs.

Fyrrebeplantningen varierer langs med de to veje af enkeltstående egetræer, birketræer og lærketræer.



Arealerne mod vejene

2.4.1. Kingosvej

Langs Kingosvej adskilles arealerne foran husene fra fortovet med et fodhegn.

På det ubebyggede område på Kingosvej, hvor man kan se ned over søen, bliver fodhegnet til et rigtigt raftehegn, som på den indvendige side er tæt beplantet.

2.4.2. Rampen

Fra Kingosvej ned ad Carl Plougs Vej ligger husene i starten højt over vejen, der fører ind i arealet langs med Rampen.

Skrænten ud mod Carl Plougs Vej er tæt bevokset. Den dominerende art er skovfyr, som er opstammet.

På Rampen er der en lille plads, som er domineret af et stort valnøddetræ.

2.4.3. Carl Plougs Vej

Fra skrænten ved Rampen ligger husene på Carl Plougs Vej i niveau med vejen, og beplantningen er her karakteriseret af opstammede skovfyr på en bund af græs.

Beplantningen er her ligeledes varieret med birketræer og lærketræer.

I bunden af Carl Plougs Vej er beplantningen på hussiden den samme, men her er det mest dominerende træk Montebellos højskov.

2.4.4. Den nordlige del af Holger Drachmanns Vej

Dette gaderum har karakter af et næsten bymæssigt rum, hvor husene står direkte på en sammenhængende flade af ærtesten i en farve harmonerende med byggeriet.

I denne flade står opstammede fyrretræer, der ved deres placering forstærker og nuancerer rumforløbet og ved deres form og farver danner en karakterfuld kontrast til husenes facader og til den løvfældende beplantning på de tilstødende friarealer.

Vejen er mod nord visuelt lukket af fyrretræer, så grænsen mellem gaderum og landskabsrum her er kraftigt markeret.

2.4.5. Den sydlige del af Holger Drachmanns Vej

Indkørslen fra Gurrevej domineres af en port af egetræer, der lukker sig over vejen. Arealerne langs nr. 1, 2 og 4 har græsbund i sammenhæng med Baggesensvej - og beplantning af birk og fyr.

2.4.6. Hegn mod syd langs Hauchsvej

Høj beplantning af tjørn, hassel og hyld, i bunden roser, som kun brydes af udkørslerne fra numrene 3, 5 og 7.

2.4.7. Hauchsvej

Dette gaderum, der er karakteriseret ved at hvertandet hus ligger tilbagetrukket på græsfladen, har naturkarakter og knytter sig til det omgivende friareal.

Beplantningen er domineret af fyr, iblandet enkelte løvfældende træer og buske, på en bund af græs.

Mod syd afsluttes gaderummet med hegnet i bebyggelsens sydske. Mod nord flankeres kigget over søområdet af birk og roser.

2.4.8. Baggesensvej

Dette snævre gaderums karakter knytter sig til det omgivende friareal, men er domineret af birk, lærk og fyr i en græsflade.

Vejen har naturkarakter og har således en umærkelig overgang til arealet for enden af vejen, hvor dog en stor eg markerer grænsen.

Fra enden af vejen giver en åbning i beplantningen et frit kig ned til bunden af Dalen og til skovbrynet mod Montebelloskoven.

- 3.1 Lys græsbund med enkelttræer. Trægrupper og enkelte buskplantninger langs husene
Fodhegn mod fortov følger terræn
Arter: Fyr som dominerende art, enkelte eg, lærk og birk. Buskene er tjørn.
- 3.2 Tæt levende hegn bag raftehegn. Rabat foran raftehegn dækkes af vinca eller andet bunddække
Arter: Tjørn og rose
Bunddække: Vedbend og vinca
- 3.3 Skovplantning på græsbund
Raftehegn mod Carl Plougs Vej. Terræntrappe for enden af Rampen
Arter: Fyr, birk, lærk, frugttræer, hassel og rose
- 3.4 Nordøstskoven: Tæt skovplantning.
Trådhegn mod Montebello
Arter: Fyr, lærk, vild kirsebær, hyld, mirabel og hassel
- 3.5 Ærtestensbelægning med opstammede træer. Mod asfalterede arealer afsluttes med granitbrosten
Arter: Fyr

3.6 Græsbund med spredte træ- og buskplantninger

Arter: Fyr, birk, lærk, tjørn og benved

3.7 Græsbund med spredte træplantninger

Arter: Fyr, birk og eg ved indkørsel fra Gurrevej

3.8 Tæt og højt levende hegn.

Arter: Tjørn, rose, hassel og hyld

3. Plejeplan

Plejeplanens overordnede mål er at fastholde det hidtidige naturpræg samt hovedtræk og kvaliteter i bebyggelsens grønne områder - herunder især:

- at bevare og stabilisere værdifulde skovbevoksninger, trægrupper og enkelttræer
- at bevare og stabilisere de karakterfulde adgangs- og vejarealer med overvejende skovfyr i græs- og ærtensarealer
- at fastholde og pleje de større og mindre græsgrønninger og søområdet som overvejende åbne landskabsrum med spændende forløb og varierende lange og korte *kig* gennem bebyggelsen.

Den grønne Beskrivelse (afsnit 2) indeholder en udførlig beskrivelse af fællesarealet opdelt på geografiske områder. Nærværende plejeplan er derimod opdelt således, at den knytter sig til områdetyper - som skovbevoksning, åbne græsarealer osv.

3.1. Generel målsætning for områdets karakter og pleje

De grønne områder ved Romerhusene skal plejes således, at områdets eksisterende hovedtræk og kvaliteter bevares og styrkes.

Friarealerne skal fremtræde med et *landskabeligt* præg. Bevoksningen af danske arter skal således være naturpræget og danne kontrast til og samspil med bebyggelsens markante teglstensarkitektur.

Beplantningskarakteren skal understrege landskabets form og bevægelser og medvirke til at skabe og fastholde de spændende rumlige forløb i de indre grønninger - med variation mellem større og mindre landskabsrum, lange og korte *kig*.

Det begrænsede plantevalg af danske træer og buske fra skov og hegn skal skabe en harmonisk helhed, hvor variation og oplevelser opnås gennem bevoksningens skiftende karakter og tæthed og ved at udvalgte arter præger bestemte områder.

I de indre grønninger skal løvfældende træer og buske modvirke indkigs-problemer til gårdhaverne og beskytte mod generende gadelygter, trafikstøj m.v. uden at skabe væsentlige skyggegener eller forringe samspillet mellem bygninger og fælles grønninger.

Græsarealerne skal overvejende plejes ved et par årlige slåninger, som kan fremme indslaget af vild, blomstrende flora i området.

Dele af bebyggelsens adgangsarealer og de interne vejarealer kan i kontrast hertil vedligeholdes med lavt slået græs.

Disse adgangs- og vejarealer skal fremtræde med et enkelt og markant udtryk - højstammede træer (overvejende skovfyr) i lavt slået græs henholdsvis ærtesten i hele området mellem vej og bygningsfacader.

Det ca. ½ ha. store søområde udgør et særligt naturelement i bebyggelsen. Søområdet skal plejes, således at dets *biologiske* såvel som *visuelle* værdi kan bevares. Begge aspekter kræver at tilgroning forhindres - primært ved hyppig rørhøst.

3.2. Generelle plejeanvisninger

3.2.1. Træ- og buskvegetation

For at undgå vrangvoksede træer og buske beskæres disse i overensstemmelse med deres naturlige vækstkarakter og kronebygning - ved kroneudtynding bortskæring af enkeltgrene ved basis eller nænsom opstamning.

For at undgå unødigt sårddannelse, riset genvækst o.lign. skal beskæring udføres forstligt korrekt. Afskåret materiale fjernes straks fra arealet.

Beskæring udføres om vinteren, hvor grenbygningen kan overskues.

Fældning af fyr bør undgås i perioden 1. april - 1. juni for ikke at skabe yngleplads for skadende insekter.

Ved angreb af svamp på fyrrenes rodnet skal træet og dets hovedrødder fjernes og destrueres. I de følgende tre år bør ikke genplantes fyr på stedet, men der kan midlertidigt sættes et løvfældende træ.

Hvor det er en forudsætning for den fortsatte rationelle områdepleje f.eks. græsslåning, bør træstød, rodgrene og rodskud efter ryddet bevoksning fjernes til under terrænniveau.

Før plantning af supplerende mindre træer og buske foretages en radikal jordrensning for flerårigt ukrudt.

Til nyplantning anvendes de på plantelisten angivne arter (afsnit 3.4.1).

3.2.2. Pleje af græsarealer

For de interne grønninger med ekstensive græsarealer bør plejen tilsigte at skabe en moderatvoksende græsvegetation med rigt indslag af blomstrende urter. Dette kræver at mest mulig næring løbende fjernes fra arealerne ved flere årlige slåninger af højt, aggressivt ukrudt og herudover høstet på arealerne som helhed. Alt afslået materiale skal samles og bortkøres.

Arealer langs huse og havemure og under og mellem træer og buske, som er vanskelige at komme til med større maskine, slås med le eller buskrydder.

Græs på arealer mellem veje og huse holdes slået med le eller buskrydder (græstrimmer) 2 - 3 gange årligt. Det afslåede fjernes. Antal slåninger afpasses efter den lokale tilvækst og forekomst af vild flora, som i dele af vækstsæsonen er naturligt forekommende og ønskelig i græsarealer.

Ved slåningen skal sikres, at helheden fremtræder harmonisk.

3.2.3. Vanding, gødskning og ukrudtsbekæmpelse

Vanding af træer og buske vil normalt kun være påkrævet i den første sommersæson efter nyplantning og i særlige tørkeperioder de efterfølgende par år. Vanding udføres mest hensigtsmæssigt af de nærmest boende efter aftale med Det grønne Udvalg.

Gødskning bør kun udføres i en kort periode i forbindelse med nyplantning af træer og større buske. Alle øvrige arealer gødskes ikke.

Kemisk ukrudtsbekæmpelse anvendes kun i helt særlige undtagelsestilfælde (afsnit 5.4).

Særligt aggressivt ukrudt holdes nede ved mekanisk rensning eller slåning. Bjørneklo bekæmpes ved rodstikning i det tidlige forår og afhugning og stængelfyldning med kogsaltopløsning i sommerperioden.

3.3. Plejeanvisninger for områdetyper- delområder

Beskrivelsen af den mere detaljerede og praktiske områdepleje er opdelt på følgende emner:

- A.** Områdets fremtræden
- B.** Målsætning for området
- C.** Vedligeholdelse

Plejeanvisningerne er en detaljering af de generelle målsætninger for bebyggelsens grønne områder - og skal ses i sammenhæng med disse.

Tekstbeskrivelsen henviser til kortbilag 1.

3.3.1. De skovprægede områder

A. Delområderne med skovbevoksning er placeret som ydre randplantninger, som danner afskærmning af bebyggelsen og dens friarealer mod omgivende veje og naboarealer.

Skovfyr udgør den dominerende træart med indslag af følgende træarter i de enkelte delområder:

- 1a iblandet birk, lærk, mirabel, hassel og hyld samt grupper af lærk nordligst i området
- 1b iblandet få birk, lærk, hassel, fuglekirsebær, mirabel og hyld
- 1c iblandet birk, lærk og hassel med spredte stilkeg og frugttræer
- 1d iblandet birk, hassel, enkelte bøgetræer og stilkeg med hvidtjørn i bryn og underskov

Stedvis findes i bevoksningerne slyngplanter som vedbend, kaprifolie og clematis.

B. Bevoksningerne skal plejes så udviklingen mod skovlignende karakter fremmes og fastholdes, hvor den allerede findes. Skyggegener arterne imellem bør reduceres og en varieret og artsrig skovbundsflora fremmes.

C. Bevoksningerne plejes ved udtynding af klemte, vrangvoksede eller syge træer. Udtyndingen foretages, så der skabes *lysbrønde* i bevoksningen til fremme af vækstbetingelserne for nyplantninger.

Græsset (skovbunden) slås 1 gang årligt i september.

3.3.2. Randzoner - særlige plantningsområder

A. Disse særlige områder udgøres af randzonerne mod dele af Kingosvej, Gurrevej og langs sydskellet mod nabobebyggelsen ved Hauchsvej - hvor indblik og støjgener skaber særlige behov for tæt afskærmende hegnsplantning.

Mod Kingosvej udgør område 2a en del af den blandede træbevoksning mellem søen og vejen. Indenfor raftehegnet er tæt beplantet med hvidtjørn.

Område 2b langs sydskellet er beplantet med ask, hassel, tjørn og hyld.

Område 2c langs skellet syd for Hauchsvej er beplantet med buskroser, hvidtjørn, hassel og hyld i en tæt afskærmning.

Område 2d omfatter de små arealer syd for boligerne ved Baggesensvej, som ligger tæt på Gurrevej. Langs fortovet findes et hegn bag snebær og inden herfor blandede busketter af hvidtjørn og roser iblandet større træer som eg, birk og fyr.

Område 2e, som ikke er nogen egentlig ydre randplantning, omfatter busk- og træplantningerne langs Hauchsvej og Holger Drachmanns Vej mod Havremarken. Beplantningen består af buskroser med overstandere af hvidtjørn og eg.

Område 2f omfatter den smalle hegnszone mellem Gurrevej og skovplantningen på sydsiden af Dalen. Hegnsplantningen består af hvidtjørn iblandet andre løvtræer samt snebær i bunden.

B. Randzoner skal være tilplantet, så de danner tætte afskærmninger med en højde og et artsvalg, der er afpasset efter de lokale forhold.

C. Randplantningerne plejes ved beskæring og udtynding, så de kan holdes tætte og i passende højde.

3.3.3. Adgangsarealer og interne vejrum

A. Disse arealer er overvejende beplantet med skovfyr i lavt græs henholdsvis ærtesten.

B. Den fastlagte og allerede dominerende områdekarakter med skovfyr i græs henholdsvis ærtesten skal være gennemført i alle arealer mellem vej og indgangsfacader.

Græsarealer skal fremstå velholdte uden flerårigt ukrudt.

Stenarealer skal fremstå velplejede som en jævn flade uden ukrudt, selvsået opvækst og lignende.

C. Over en årrække foretages fældning og nyplantning af skovfyr. Til plantning anvendes træer med klump.

På stenarealer fjernes træstød umiddelbart efter fældning.

Græsarealer plejes bedst ved en jævnlig slåning. Der foretages rydning af selvsået opvækst og rodskud. Huller i græsdækket eftersås.

Ukrudt i stenarealer - samt nedfaldne nåle - fjernes ved jævnlig lugning og rivning af arealerne.

3.3.4. Grønninger

3.3.4.1 Bevoksninger

A. Bebyggelsens interne grønninger har en sammensat træbevoksning med varierende alder og størrelse. De fleste trægrupper, solitære træer og buskbevoksninger er placeret i de bygningsnære zoner - således at grønningens centrale dele har karakter af åbne græsfælder. Undtagen herfra er strøget mellem Professortrappen og søen, hvor træbevoksningen lukker sig tættere om den smalle grønning.

Træbestanden består overvejende af birk, stilkeg, lærk, skovfyr og hvidtjørn, iblandet

enkelte andre træsorter som fuglekirsebær, valnød, hyld, røn og hæg.

De almindeligste buskarter er slåen, rynket rose og klitrose.

B. Det er et mål at bibeholde og forstærke et varieret landskabeligt forløb af grønninger med overvejende randplacerede trægrupper og enkelttræer i kontrast til bygningsfacaderne. Gavle, hushjørner og havemure bør overalt kunne opleves fra grønningerne.

Samtidig skal det tilstræbes at pleje og forny træbestanden, bl.a. i kraft af en gennemtænkt placering af nye træer i forhold til boligernes opholdsarealer.

C. Den eksisterende træbestand plejes, udtyndes og suppleres. En del af de ældre hvidtjørn skal efterhånden erstattes, ligesom der foretages enkelte andre fældninger efter nærmere vurdering.

Som hovedregel foretages beskæring i den bladløse periode i februar eller marts.

Ny træ- og buskplantning holdes under opsyn med fornøden vanding, beskyttelse og evt. opbinding og beskæring.

3.3.4.2 Græsarealer

A. De særlige problemer med ukrudtsopvækst og tilgroning af dele af græsarealerne er tidligere beskrevet (afsnit 3.2.2).

B. Målsætningen for pleje af grønningernes græs er ligeledes beskrevet tidligere i plejeplanen (afsnit 3.1).

C. De ekstensive græsarealer vedligeholdes ved slåning. Der gennemføres en selektiv græsslåning efter de enkelte arealers behov, således at områder med kraftig tilvækst slås oftere end områder med svagere tilvækst.

Hovedreglen er at:

- åbne områder med kraftig tilvækst og/eller med opvækst af højt aggressivt ukrudt slås 2 gange årligt: i juni omkring Skt. Hans og i september. Alt afslået materiale fjernes
- åbne områder med moderat voksende græsvegetation slås i almindelighed 1 gang årligt i september
- øvrige områder (bygningsnære zoner mod grønningerne samt skovprægede områder) slås 1 gang årligt i september.

Kørsel med traktor på fællesarealet skal begrænses mest muligt.

3.3.5. Søen med nærmeste omgivelser

A. Søen er under naturlig bredtilgroning med rørskov. Mellem tagrørszonen og søhegnet findes en varieret engvegetation.

B. Næringsophobning i søen og i dens nærmeste omgivelser bør modvirkes, og lysindfaldet til søfladen bør bevares. Vandspejlet bør søges holdt rimeligt højt.

C. Området plejes ved årlig slåning af tagrør, dunhammer m.v. eventuelt ved rotation mellem dele af bredzonen, således at skiftende dele af rørskoven bevares til glæde for fuglelivet. Rørslåningen foretages årligt i vækstperioden, bedst primo juni måned.

Rørslåningen foretages under vandspejl med le ført henover søbunden uden at hvirvle bundmateriale op. Afslået materiale fjernes umiddelbart efter slåningen.

For at begrænse højden på de bevarede dele af rørskoven kan efter en årrække foretages en slåning i vandspejl, udført i vinterperioden (inden april).

Den mere tørre bredzone inden for søhegnet slås årligt i september.

Søens udvikling bør løbende følges.

3.4. Praktiske retningslinier - materialer, teknik mm.

3.4.1. Plantemateriale og plantning

Til nyplantning anvendes følgende arter:

Træer til skovplantninger, grønninger og veje

Lærk	Larix eurolepis
Vortebirk	Betula pendula
Stilkeg	Quercus robur
Fuglekirsebær	Prunus avium
Skovfyr	Pinus sylvestris
Hassel	Corylus avellana
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata (oxyacantha)
Hæg	Prunus padus
Vildæble	Malus sylvestris
Hyld	Sambucus nigra

Træplantning ved søen

Vortebirk	Betula pendula
Rødel	Alnus glutinosa
Gråpil	Salix cinerea

Buske og småtræer til afstandszoner ved gårdhaver

Slåen	Prunus spinosa
Buskrose	Rosa carolina 'Indabes'
Klitrose	Rosa pimpinellifolia 'Pimpho'
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum (til skygge)
Fjeldribs	Ribes alpinum 'Hemus' (til skygge)
Benved	Euonymus europæus
Hyld	Sambucus nigra
Almindelig røn	Sorbus aucuparia
Engriflet hvidtjørn	Craetagus monogyna

Buske og småtræer til randplantninger

Slåen	Prunus spinosa
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum (til skygge)
Fjeldribs	Ribes alpinum 'Hemus' (til skygge)
Buskrose	Rosa virginiana
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Hyld	Sambucus nigra

Slyngplanter

Småbladet vedbend	Hedera helix
Kaprifolie	Lonicera periclymenum og caprifolium
Skovranke	Clematis vitalba og viticella

Græsetablering

Eftersåning af græsarealer udføres med Mini-turfblanding med alsidig artssammensætning. Græsfrøet kan iblandes vildflora-frøblanding med lave danske arter (Nykilde).

Fast inventar, hegn m.m.

Magasinet ved Montebelloskoven, teglstensdepoter, affaldsstativer, legehuse o.lign., skal beklædes med træ og fremtræde i neutrale jordfarver.

Raftehegn, fodhegn og hegn ved sø udføres og vedligeholdes efter retningslinierne i materialelisten (afsnit 3.4.2)

Befæstelser, trapper m.m.

Veje, stier, trapper o.lign. udføres og vedligeholdes efter retningslinierne i materialelisten (afsnit 3.4.2).

3.4.2. Materialeliste

Raftehegn

Type: Åbent raftehegn på træstolper, højde efter behov. Rafter påsømmes med afstand og forskudt en raftebredde i højden fra fag til fag, således at overlapning sker på samme side af stolper i hele hegnet.

Materialer: Ø 125 mm trykimprægnerede stolper af nåletræ eller ubehandlede egestolper. 100-150 mm flækkede nåletræsrafter med bark.

Pleje: Udskiftning af beskadigede dele samt opretning.

Fodhegn og knallertfælder

Type: Ca. 40 cm højt fodhegn på træstolper og med rafter der følger terræn.

Materialer: Ø 125 mm trykimprægnerede stolper af nåletræ eller ubehandlede egestolper. 100-150 mm flækkede nåletræsrafter med bark.

Pleje: Udskiftning af beskadigede dele samt opretning.

Søhegn

Type: 1 m højt trådhegn på træstolper og med låge. På hegnet skal være 3 stk. redningskranse med hver 40 m line.

Materialer: Stolper og skråafstivninger af Ø 125 mm trykimprægneret nåletræ eller ubehandlet egetræ.

Hegn af galvaniseret trådhegn, maskevidde 50 x 50 mm. Ø 3 mm galvaniseret overtråd.

Låge af 50 x 50 mm trykimprægneret træramme med trådhegn.

Kulturstyrelsen ønsker på sigt at søhegnet bliver fjernet, så søen kan indgå som en naturlig del af helheden

Interne veje

Type: Asfalterede køreveje med enkelt brostenskant lagt i niveau med asfaltbelægningen.

Materialer: Sort kørebaneasfalt. 5 tommer granitkantsten.

Vedligeholdelse: Helsingør Kommune.

Rampen og "den blinde ende" af Carl Plougs Vej er fællesareal og vedligeholdes af ejerlauget.

Fortove og græsrabatter

Vedligeholdelse: Helsingør Kommune.

Renholdelse og græsslåning: Ejerlauget.

Befæstede stier og indkørsler

Type: Flisestier over arealer til hoveddøre, garage og affaldsstativer. Fliseindkørsler til garager, en række i hvert hjulspor.

Materialer: 62 x 80 x 7 cm skarpkantet betonflise.

På fliseindkørsler til garager kan kanter suppleres med tilslutninger af brosten.

Materialer: Granitbrosten af nordisk oprindelse (slidte kørebanesten eller chaussésten)

Pleje: Vedligeholdelse af den enkelte husejer.

Parkering

På græsklædte arealer udføres parkeringsfelter i armeret græs.

Materialer: Græsarmering type SFG-65, grå

Stier i fællesarealet

Type: 60-80 cm bred grussti.

Materialer: Grus skal være bakkemateriale.

Pleje: Påfyldning af nyt grus efter behov (ca. hvert 5-10 år efter opgravning, skufning og kanthakning).

Trapper i fællesarealet

Type: Nedgravede terræntrapper med hældning som terrænet.

Materialer: Stødtrin af lys portugisisk granit, mål: 10 x 30 x faldende. Trinopfyldning af groft bakkegrus.

Pleje: Påfyldning af nyt grus efter behov.

Gelænder på terræntrapper:

Type: 90 cm højt gelænder på træstolper og med håndliste der følger trappens forløb.

Materialer: Ø 100 mm trykimprægnerede stolper af nåletræ eller ubehandlede egestolper .

Håndliste Ø 70 mm af trykimprægneret træ.

Pleje: Udskiftning af beskadigede dele samt opretning.

Ærtesten

Type: Ø 8/16 mm vaskede sten af bakkemateriale.

4. Ansvar, opgaver og procedurer

4.1. Bestyrelsen

4.1.1. Bestyrelsens ansvar

Det er bestyrelsens ansvar, at fællesarealets udseende og pleje er i overensstemmelse med Den grønne Plan og med vore tinglysninger.

Bestyrelsen godkender forslag og handlingsplaner for fællesarealet og tager beslutninger i tilfælde af uenighed.

4.1.2. Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsen nedsætter Det grønne Udvalg, støtter arbejdet i dette udvalg og sikrer at dette udvalg arbejder i overensstemmelse med generalforsamlingens og bestyrelsens beslutninger.

Bestyrelsen skal sikre, at ejerne er informeret om indholdet af Den grønne Plan.

4.2. Det grønne Udvalg

4.2.1. Det grønne Udvalgs ansvar

Det grønne Udvalg er ansvarlig over for bestyrelsen og udarbejder forslag og handlingsplaner vedrørende vedligeholdelsen af fællesarealet i henhold til Den grønne Plan.

4.2.2. Det grønne Udvalgs opgaver

Det grønne Udvalgs opgave er at effektuere bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger angående vedligeholdelse af fællesarealet.

Det grønne Udvalg planlægger og gennemfører arbejdsdage og arbejdsweekender. Disse skal være en kombination af arbejde og socialt samvær mellem beboerne.

I planlægningen af arbejdsdage og -weekender skal Det grønne Udvalg sikre, at der er en procedure, der giver ejerne mulighed for indsigelse mod fældninger, plantninger og andre aktiviteter på fællesarealet. Alle beslutninger bør tages *efter forhandlinger med de berørte ejere*.

Det grønne Udvalg har ligeledes til opgave at identificere, planlægge og gennemføre vedligeholdelsesopgaver, der ikke kan gennemføres på arbejdsdage eller -weekender.

4.3. Ejerne

4.3.1. Ejernes ansvar

Det er ejernes ansvar at sørge for, at bestyrelsen og Det grønne Udvalg plejer og vedligeholder fællesarealet i overensstemmelse med Den grønne Plan.

4.3.2. Ejernes opgave

Det er ejernes opgave at støtte bestyrelsens og Det grønne Udvalgs arbejde ved at møde talstærkt op på arbejdsdage og -weekender og bidrage efter evne.

Ejerne skal passe fællesarealet omkring egen ejendom, i overensstemmelse med Den grønne Plan.

4.4. Generelt

Området er omfattet af bygningsfredningsloven, hvorfor væsentlige ændringer som går ud over de retningslinier, der er angivet i Den grønne Plan, skal behandles i Kulturstyrelsen før ændringen må udføres.

Kulturstyrelsen anser det derfor af stor betydning for fastholdelsen af de unikke fællesarealer, at de intentioner som er beskrevet i Den grønne Plan, sker gennem en dialog mellem Det grønne Udvalg og bestyrelsen for Ejerlauget Romerhusene.

Ændringer i forbindelse med f. eks. opførelse af legehuse m.v. eller fældning af træer, som er væsentlige for helheden, men til gene for den berørte ejer, vil derfor kræve en vurdering og afgørelse fra Kulturstyrelsen forinden arbejdet / ændringen må foretages.

5. Principper for fællesarealets pleje

Gennem fællesarealets levetid er der fastlagt nogle principper for hvorledes fællesarealet skal plejes og vedligeholdes.

5.1. Gene går forud for herlighed

Gene går forud for herlighed - princippet fastslår:

Generes en ejer af beplantningen, har denne ejers ønske højere værdi end de ejere, der oplever den samme beplantnings herligheds - eller skønhedsværdi.

Gene er i denne forbindelse skygge, indsigt, gadelamper og fare for fysiske skader på personer og ejendom.

Gener fra nedfaldende blade og nåle er uundgåeligt, når man er ejer af et romerhus. Derfor vurderes sådanne gener lavt.

5.2. Inventar

Opstilling af inventar på fællesarealet som faststående bænke, legehuse, sandkasser, gyngestativer og lignende kan tillades, såfremt forslag derom fremlægges på en generalforsamling til godkendelse. Forslaget skal være ledsaget af tegninger og prisoverslag samt de omkringboendes skriftlige tilladelse.

5.3. Fællesarealet

I Ordensreglerne vedtaget på generalforsamlingen den 27.maj 2010 fastslås det, at *fællesarealets beplantning og vedligeholdelse påhviler bestyrelsen.*

Endvidere fremgår det:

Yderligere beplantning, fældning, beskæring, befæstigelse, opsætning af hegn eller ændringer i den eksisterende beplantning, som ønskes iværksat af den enkelte ejer for egen regning, må kun ske efter godkendelse fra bestyrelsen og skal være i overensstemmelse med "Den grønne Plan".

Kørefliser og flisestier (materialeliste i afsnit 3.4.2) til huset bekostes og vedligeholdes af husets ejer.

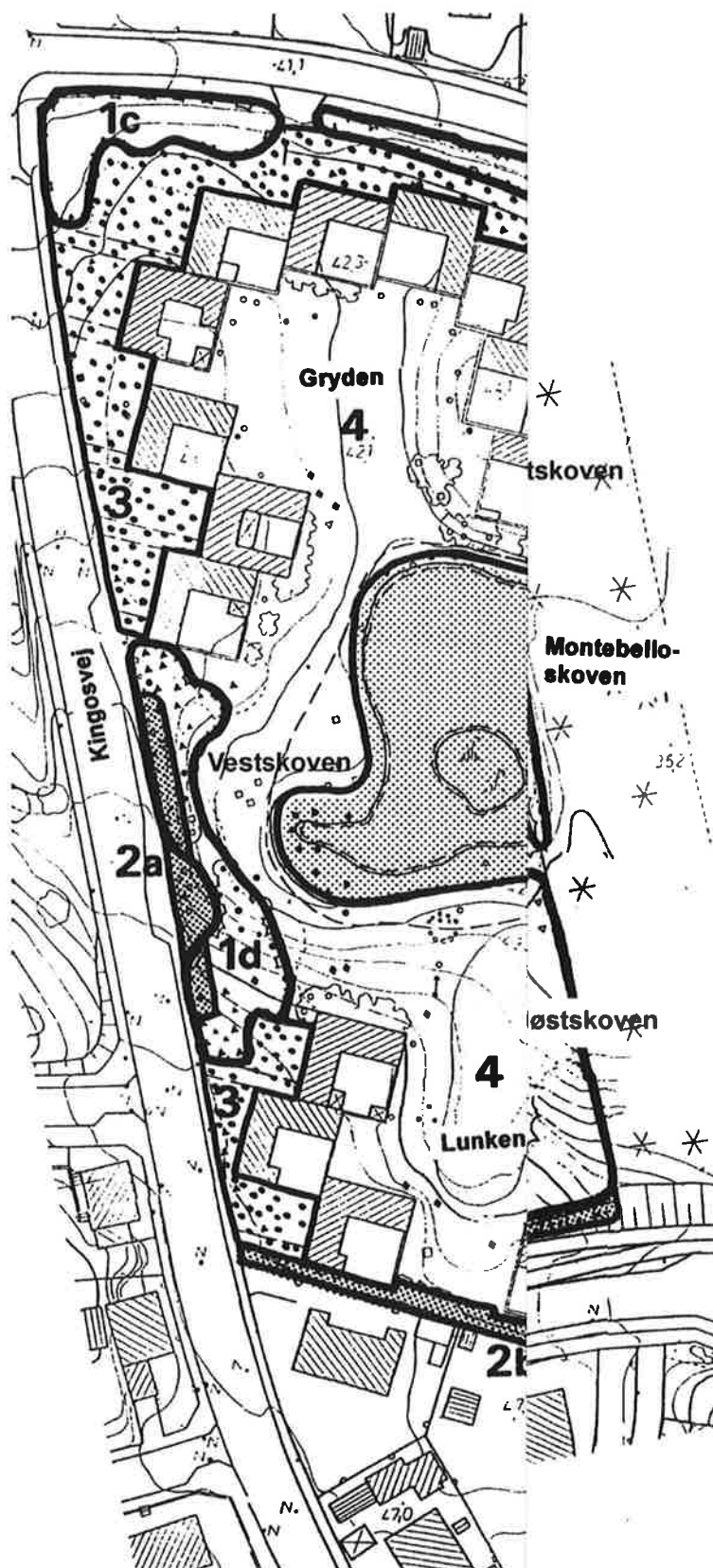
5.4. Brug af kemikalier

Brug af kemikalier på de grønne arealer er ikke tilladt. Undtaget herfra er kemikalier til bekæmpelse af bjørneklo eller planter, der udgør en fare for beboere og børn.

Brug af salt til bekæmpelse af is og sne på de arealer, hvor ejerlauget har snerydningspligten, skal begrænses til det absolut nødvendige.

Kortbilag

Kortbilag 1: Områdetyper - de



1. De skovprægede områder
2. Randzoner
3. Adgangsarealer
4. Grønninger
5. Søen med nærmeste omgivelser