

# Billingsstadlia huseierforening

Billingsstadlia boligsameie 1, 2 og 3

## Skjøtselsplan for sameienes felles eiendom Gnr. 38, Bnr. 777, Asker kommune



| Dato:         | Godkjent av sameie              | Navn                   | Sign.                         |
|---------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Desember 2021 | Billingsstadlia boligsameie 1   | Per Kristian Schaathun | <i>Per Kristian Schaathun</i> |
| Desember 2021 | Billingsstadlia boligsameie 2   | Nils Kirkerud          | <i>Nils Kirkerud</i>          |
| Desember 2021 | Billingsstadlia boligsameie 3   | Jens A. Eldøy          | <i>Jens A. Eldøy</i>          |
| Desember 2021 | Billingsstadlia huseierforening | Per Kristian Schaathun | <i>Per Kristian Schaathun</i> |

| Dato | Godkjent<br>Asker kommune | Navn | Sign. |
|------|---------------------------|------|-------|
|      |                           |      |       |
|      |                           |      |       |

| Dato         | Utarbeidet navn | Sign.                  |  |
|--------------|-----------------|------------------------|--|
| Oktober 2021 | Morten Berntsen | <i>Morten Berntsen</i> |  |
|              |                 |                        |  |

# Innholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Hvorfor skjøtselsplan                              | 3  |
| Skjøtsel av arealer med krav i reguleringsplan     | 5  |
| Skjøtsel av areal – Delområde A                    | 6  |
| Skjøtsel av areal – Delområde B                    | 7  |
| Skjøtsel av areal – Delområde C                    | 8  |
| Skjøtsel av areal – Delområde D                    | 9  |
| Skjøtsel av areal – Delområde E                    | 10 |
| Skjøtsel av areal – Delområde E - F                | 11 |
| Skjøtsel av areal – Delområde F                    | 12 |
| Skjøtsel av areal – Delområde F - G                | 13 |
| Skjøtsel av tilgrensende areal tilhørende sameiene | 14 |
| Naboeiendommer                                     | 15 |
| Bekjempelse av fremmede arter                      | 16 |
|  |    |

# Hvorfor skjøtselsplan?

## **Bakgrunn og omfang**

Boligfeltet Billingstadlia med sameiene 1, 2 og 3 ble bygget ut i perioden 2005 til 2007.

Omkransende alle sameienes tomteareal ligger tomten gnr./ bnr. 38/777 som er et felleseie og administreres av Billingstadlia huseierforening med styre bestående av representanter fra de tre sameienes styrer. Denne tomten er dekket av bestemmelser i reguleringsplan og omfatter felles naturområde FN og fellesleke-/oppholdsområde FL.

De tre sameiene disponerer i tillegg hver sine opparbeidede tomtearealer. Alle med områder avsatt til lek for små barn og forøvrig opparbeidet parkmessig. Disse områdene er ikke del av denne planen.

Vi ønsker å fastlegge prinsipper for god skjøtsel av fellestomten og å gjøre disse prinsippene kjent for alle beboere/seksjonseiere.

## **Utarbeidelse**

Planen er utarbeidet av Billingstadlia huseierforening i 2021. Den er utformet i samarbeid mellom de tre sameiene. Planen settes ut i livet når den er godkjent av samtlige styrer og av Asker kommune.

## **Målsetting**

Skjøtselsplanen er utarbeidet for å:

- fortelle hvordan uteområdene fremstår i dag og hvordan man ønsker at de skal fremstå i fremtiden
- forklare hvilken skjøtsel som må til for å oppnå disse målsettingene
- sørge for at krav i reguleringsplan for områdene blir fulgt opp ved all skjøtsel

(Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Billingstadlia, gnr/bnr 38/17, 39/453 m.fl. Asker kommune. Sist datert 03.05.02 rettet Asker bygningsråd 11.06.02 sist rettet Asker kommunestyre 19.06.2002. sist revidert 03.10.03)

## **Rødlistede arter og verneinteresser**

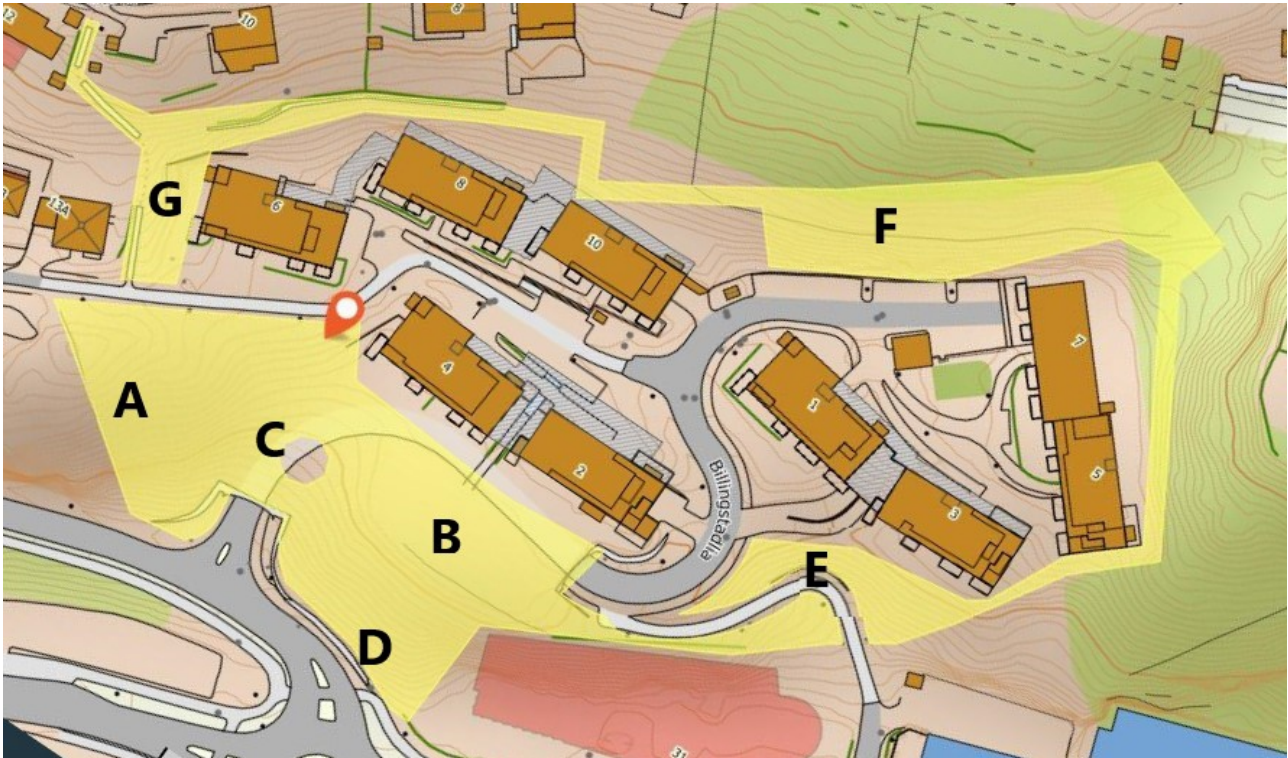
I arbeidet med skjøtselsplanen har det ikke kommet informasjon om rødlistede arter eller andre verneinteresser i området skjøtselsplanen dekker. Det er derfor ikke lagt inn hensyn utover reguleringsplanens bestemmelser.

Naboeiendommen i øst inkluderer et, i henhold til reguleringsplanen, «friluftsområde» som grenser mot vår felles tomt. Dette området er vurdert i miljødirektoratets naturdatabase og gitt status som «svært viktig». Dette området er derfor omtalt her, men er ikke en del av planen da vi ikke har eierinteresser i denne tomten.

Det er ikke registrert eik på området.

## Oversikts kart over området

Gnr./ bnr. 38/777



### Kort beskrivelse av de enkelte arealer

Sum areal = 10 203 m<sup>2</sup>

- A (FN\*) Skogareal, urørt naturområde, svært bratt
- B (FL\*\*) Gressareal avsatt til lek, ballslette, plant område
- C (FN\*) Skogareal, gjenplantet på tilbakefylte masser etter utgraving for tunnel
- D (FN\*) Skogareal, urørt naturområde, svært bratt
- E (FN\*) Eng, med innslag av busker og små trær, mest svært bratt
- F (FN\*) Skogareal og fjellskråning, mest svært bratt
- E-F (FN\*) Smal stripe overgang mellom gress/eng og skog på naboeiendommer
- G (FN\*) Eng og gress, med innslag av busker og små trær
- F-G (FN\*) Smal stripe, eng med innslag av busker og små trær, svært bratt

\*FN = Felles naturområde i henhold til reguleringsplanen

\*\*FL = Felles lek-/oppholdsområde i henhold til reguleringsplan

# Skjøtsel av arealer med krav i reguleringsplan

## **Krav i reguleringsplan 67e av 19.06.2002**

Hele felleseiendommen gnr. 38 bnr. 777 er regulert som felles naturområde FN og felles leke-oppholdsområde, FL.

## **Felles lek-/oppholdsområde, FL**

Sitat fra reguleringsplanen

Området skal nyttes til felles lek-/oppholdsområde for boligsameiene Billingstadlia 1, 2 og 3.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeiding av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje. (Vi forutsetter at dette ble oppfylt av utbygger og at dagens utforming er i henhold til godkjent utomhusplan). Ballplass med mål 15x30 meter etableres i området FL og skal sikres med gjerde. Ballplassen skal ligge min. 8 meter fra nærmeste private uteareal (terrasse, balkong etc.). Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til formålet med inntil 40 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA, tilsammen med 200 m<sup>2</sup> BRA. Anleggene kan bygges utenfor byggegrensene og skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen. (Det er ikke oppført bygning i det aktuelle området)

## **Felles naturområde, FN**

Sitat fra reguleringsplanen

Området skal nyttes som felles naturområde, og skal etableres som felles eiendom for de tre sameiene.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Alle skjøtelsinngrep skal i hht. skjøtelsplan være godkjent av kommunen.

Innenfor felt FN skal det opparbeides en gangveiforbindelse mellom sameiene og Fjellfaret. Gangveien består hovedsaklig av trapper og skal ferdigstilles samtidig med boligene i sameie 1. Plassering av veien som vist på illustrasjonsplan til reguleringsplanen er veiledende og fastlegges i utomhusplanen.

## **Overordnet mål for skjøtsel**

Målet med skjøtelsplanen er for alle arealene innenfor eiendommen å oppnå utearealer som:

- er vakre å se ut på fra boligene
- gi spennende rammer for utsikt
- demper støy fra omgivelsene (i hovedsak Billingstadsletta)
- bidrar positivt til helhetsinntrykket av området slik at det ikke fremstår som sår i landskapet, men som en del av et naturlig grønt landskap
- bidrar til områdets natur og arts mangfold
- de fleste områder betegnet FN (felles natur) er bratte og uegnet for lek, rekreasjon, etc. og skjøtelsen kan derfor med fordel lukke disse områdene for aktiv bruk
- området betegnet FL (felles lek/opphold) vedlikeholdes om ballplass med gressmatte

## **Områdeinndeling**

Kartet på foregående side viser inndeling av området.

Følgende typer område er beskrevet som egne kategorier.

- skogareal, eksisterende urørte skogsområder
- eng, områder som gjenoprettes som naturområde
- gressareal, lekeområde, ballslette

# Skjøtsel av areal – Delområde A

## Skogareal, urørt naturområde, svært bratt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Skog som fungerer som buffer og støybarriere mot Billigstadveien og Billingstadsletta. Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene fungere som del av rammen rundt boligområdet. Den naturlige sammensetningen av vegetasjonen i området skal beholdes. Det aller meste av området er svært bratt og busker i området langs gangveien beholdes som avstengning mot det bratte området.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området består av gammel skog, i hovedsak gran, bjerk og lønn, men også hassel, ask, rogn og einer.

Langs gangveien er det et rikt markdekke med eng og noe lyng. Området ved gangveien er lett tilgjengelig. Størstedelen av området heller bratt ned mot Billigstadveien. Markdekke i denne skråningen er for det meste ubevokst rasskifermark. Skråningen er helt uegnet som lekeområde og er i praksis så bratt at den kan betraktes som utilgjengelig.

### **Krav fra reguleringsplan**

Se side 5

### **Tiltak**

- Langs gangveien og i den korte skråningen opp mot ryggen beholdes så langt mulig en tett vegetasjon av busker og små trær som et naturlig stengsel mot den bratte skråningen ned mot Billingstadveien.
- Boniteten er dårlig slik at gjenveksten er svært lav i bratte deler av området. Det er derfor viktig å beholde mest mulig av dagens eksisterende trær. Området er sårbart for tørke slik at store trær som gir skygge er viktige for å unngå at spesielt ungskog tørker ut. Eksisterende trær beholdes lengst mulig.
- Døde trær felles, kappes opp og blir liggende slik at det som naturlig kan tilføres av ny jord ikke fraktes ut. Kvist og kapp antas å være gunstig for gjenveksten og for artsmangfoldet.
- Felling av trær må ikke gjøres i hekkesesongen for fugl fra april og til september.
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 1 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Med de dårlige vekstforholdene i mesteparten området er faren for spredningen av fremmede arter ikke stor.

Eneste området som bør overvåkes for fremmede arter er langs gangveien.

# Skjøtsel av areal – Delområde B

## Gressareal lekeområde, ballslette (FL)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Området fungerer som lekeareal for alle tre sameiene. Det er spesielt tilrettelagt for ballspill. Det er ingen faste installasjoner så som mål for fotball, håndball eller kurvball. Det er naturlig gressmatte på hele området. Denne ble etablert etter ca. ti år med grusbane.

Målet for skjøtsel er å opprettholde en pen og slitesterk gressmatte. Dette både av hensyn til mulige brukere og for å holde området pent sett fra tilgrensende boliger.

### **Dagens situasjon (2021)**

Dagens gressmatte kunne vært jevnere. Litt for mye ugress. Området klippes regelmessig av vaktmester. Det er i lite bruk og det er ingen slitasje på gressmatten.

### **Krav fra reguleringsplan**

Kun krav til størrelse. Forøvrig ingen spesielle krav. Se side 5.

### **Tiltak**

- Regelmessig klipping. Utføres av vaktmester med ca. to ukers mellomrom
- Bør gjødsles minst en gang i begynnelsen av vekstsesongen
- Bør behandles for ugress ved behov
- Bør behandles for mose, f.eks. med maskinell fjerning ved behov
- Kontroller at gjerdet er i orden da det kan være farlig å bevege seg i området ned mot Billingstadsletta.
- Ved økning av utbredelsen av kanadagullris kappes disse ned før de blomstrer og setter frø.
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 2 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Det er observert kanadagullris i utkanten av området. Dette følges opp og dersom omfanget øker settes det iverk tiltak.

# Skjøtsel av areal – Delområde C

## Skogsareal gjenplantet monokultur (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Skog som fungerer som buffer mot Billingstadveien og Billingstadsletta. Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene og fungere som del av rammen rundt boligområdet. Området benyttes ikke for lek.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området består mest av busker av gullregn plantet på gjenfylt område over utgraving for tunnelen. Markdekket består i hovedsak av jord/mose og noe ugress (skvallerkål). Det er flere bitte små asketrær inne mellom ugresset. Det er ikke spredning av større naturlig forekommende trær mellom gullregnbuskene. Det er noen seljer i randsonen mot ballplassen. Sett på avstand er området grønt og er i og for seg ok. Går en inn i området kommer en inn i et lite tiltalende nesten dødt rom dekket av et tett grønt tak.

### **Krav fra reguleringsplan**

Se side 5.

### **Tiltak**

- Monokulturen av gullregn bør over tid brytes opp.
- Når man ser at busker begynner å skranke bør det ryddes lommer i området slik at det blir mulighet for naturlig spredning av lokale arter. Vi ser andre steder i vårt område spredning spesielt av ask og bjerk i områder med markdekke av eng.
- På områder hvor en ønsker naturlig spredning av stedegne tresorter må kanadagullris holdes borte for at små trær ikke skal kveles.
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 2 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Bekjempelse av fremmede arter blir ivaretatt under tiltak

Gullregnbuskene må regnes som en fremmed art og planting av disse i så stort omfang er trolig ikke heldig på lang sikt. Man bør derfor over tid sørge for at disse ikke får dominere området slik de gjør nå. Problemet er å få til en gradvis utskifting av gullregn med lokale treslag.



# Skjøtsel av areal – Delområde D

## Skogareal, urørt naturområde, svært bratt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Skog som fungerer som buffer og støybarriere mot Billingstadsletta. Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene fungere som del av rammen rundt boligområdet. Den naturlige sammensetningen av vegetasjonen i området skal beholdes. Busker langs gjerdet skal beholdes for ytterligere å lukke området.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området består av gammel skog mest gran og bjerk, men også lønn, osp, selje og hassel. En del kratt mot ballsletta hvor det også er plantet noen busker av gullregn. Hele området består av en svært bratt skråning ned mot Billingstadveien og Billingstadsletta. Markdekket i skråningen er for det meste ubevokst rasskifermark. Skråningen er helt uegnet som lekeområde og er i praksis så bratt at den kan betraktes som utilgjengelig. Det er nettinggjerde mellom ballplassen og denne skråningen.

### **Krav fra reguleringsplan**

Se side 5

### **Tiltak**

- Boniteten er dårlig slik at gjenveksten er svært lav. Det er derfor viktig å beholde mest mulig av dagens eksisterende trær. Området er sårbart for tørke slik at store trær som gir skygge er viktige for å unngå uttørking. Eksisterende trær beholdes derfor lengst mulig.
- Døde trær felles, kappes opp og blir liggende slik at det som naturlig kan tilføres av ny jord ikke fraktes ut. Kvist og kapp antas å være gunstig for gjenveksten og artsmangfoldet.
- Felling av trær må ikke gjøres i hekkesesongen fra april til september
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 2 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Med de dårlige vekstforholdene i mesteparten området er faren for spredningen av fremmede arter ikke stor.

# Skjøtsel av areal – Delområde E

## Eng med innslag av busker og små trær, mest svært bratt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene fungere som del av rammen rundt boligområdet. Bakken skal fremstå som naturlig pen sett fra gangveien mellom Billingstadsletta og Billingstadlia som går gjennom området. Skråningen er bratt og det er viktig at vegetasjonen er med på å binde skråningen. Det skal tillates trær og busker å vokse i skråningen, men trærne skal ikke vokse slik at de blir til sjenanse for beboere i leilighetene som grenser til området.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området er i sin helhet opparbeidet ved utbyggingen av området. Det er ingen naturlig gammel vegetasjon på vår tomt. I den bratte skråningen er det eng med innslag av busker, (hassel og nyperose) samt noen små løvtrær (spesielt ask). Skråningen er så bratt at vanlig gressklipping er umulig. Den har tidligere vært slått med kantklipper en gang pr år, men dette har vært sløyfet de siste årene.

Vi antar det i hovedsak har vært fylt opp med stein og grus som er dekket med et vekstlag av sandholdig jord. Området er utsatt for uttørking.

Tomten omfatter også et lite areal på nedsiden av gangveien. Dette arealer er for tiden beslaglagt av utbygger av nabotomten på Billingstadsletta 31. I henhold til byggesaksdokumentene skal dette område og da spesielt isolasjonsbeltet på nabotomten istandsettes med planting av edelløvskog. Isolasjonsbeltet skal reetableres på taket av bygget.

Naturlig vegetasjon ligger på naboeiendommen, Billingstadsletta 25, som på reguleringsplanen (1986) er angitt som isolasjonsbelte og friluftsområde. Her er det gammel skog. Denne nabotomten er del av et område hvor det er gjennomført en naturtypekartlegging. I denne kartleggingen er området karakterisert som «svært viktig» se side 15.

### **Krav fra reguleringsplan**

Det er ikke fastsatt spesielle krav i reguleringsplanen for dette området. Generelle krav se side 5.

### **Tiltak**

- Naturen får selv styre hva som klarer seg i den bratte skråningen.
- Dersom spesielle «ugressplanter» og planter definert som fremmed art skal disse fjernes før de blir tallrike.
- Vi tillater et mindre antall trær å vokse opp til en høyde slik at de ikke er til sjenanse for beboere i bakenforliggende leiligheter.
- Store trær felles når beboere i nærliggende leiligheter ønsker dette.
- Vi tillater et mindre antall busker å vokse opp.
- Vi ønsker ikke at det skal være så tett med busker og trær at området mister preget av eng. Området tynnes for busker og trær med jevne mellomrom.
- Vi håper nabo på Billingstadsletta 31 følger opp reetablering av isolasjonsbeltet med store trær og at isolasjonsbeltet blir vedlikeholdt.
- Felling av trær må ikke gjøres i hekkesesongen fra april til september
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 3 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Eventuelt omfattende innslag av kanadagullris vil bli fjernet.

# Skjøtsel av areal – Delområde E - F

## Grense mellom tomten til sameie III og urørt natur på nabotomt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Denne stripen skal fungere som en praktisk overgang mellom eng og parkmessig opparbeidet tomt mot urørt natur på naboeiendommene. Området er for smalt til å få selstendig praktisk betydning.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området er så smalt at det i praksis er vanskelig å identifisere nøyaktig beliggenhet. Noen steder ligger det helt inn mot øg på parkmessig opparbeidede tomt. Andre steder ligger det på urørt natur samme som på naboeiendommen.

### **Krav fra reguleringsplan**

Det er ikke fastsatt spesielle krav i reguleringsplanen for dette området. Generelle krav se side 5.

### **Tiltak**

- Ingen spesielle tiltak gjelder for området
- Der det er naturlig behandles området parkmessig som sameiets tomteareal
- Fremmede arter som f.eks. kanadagullris, skal ikke få dominere området
- Der det er naturlig behandle det som urørt natur tilsvarende naboeiendom
- Skjøtsel i dette området utføres som ledd i den årlige dugnaden.
- Felling av trær må ikke gjøres i hekkesesongen fra april til september
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 3 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Muligheten for etablering av fremmede arter varierer mye langs området. Det er ikke påvist stor utbredelse av fremmede arter på naboeiendommen.

# Skjøtsel av areal – Delområde F

## Skogareal, urørt naturområde og parkmessig behandlet fjellskråning, svært bratt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene fungere som en del av rammen rundt boligområdet. Den naturlige sammensetningen av vegetasjonen i området skal beholdes. Vegetasjon av busker skal lukke mesteparten av området for ferdsel.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området er delt i to av et nettinggjerde.

Ovenfor gjerdet, hvor det er rester av jernbanen som gikk her frem til slutten av 1950 tallet, er det nå grodd til med spesielt busker og lave løvtrær. Noen gullregn er plantet av utbygger. Området har naturlig lav bonitet og tørker lett ut. Markdekke med mye løs småstein og noe eng. Innover mot dagens jernbanetrase er det et lite område med store trær, lønn, selje, osp og rogn samt noen grantrær bak mot jernbanen. Det er bare området mot jernbanen som eventuelt kunne blitt benyttet som lekeområde for større barn. Her grenser også et lite flatt parti av naboeiendommen opp mot vår eiendom uten at grensen er markert. Denne delen av naboeiendommen er nærmest utilgjengelig for eier, men ligger som en naturlig forlengelse av vår eiendom.

Nedenfor gjerdet dekker villvin hele området sammen med en annen slyngplante. Villvinen er plantet og vedlikeholdes parkmessig med regelmessig gjødsling og vanning ved behov. Det har i løpet av de siste årene vokst opp noen små bjerketrær i fjellskråningen inne mellom villvinen.

### **Krav fra reguleringsplan**

Se side 5.

### **Tiltak ovenfor gjerdet**

- Boniteten er dårlig slik at gjenveksten er svært lav. Det er derfor viktig å beholde mest mulig av dagens eksisterende trær og busker. Området er sårbart for tørke slik at trær som gir skygge er viktige for å unngå at området tørker ut. Eksisterende trær og busker beholdes lengst mulig.
- Døde trær felles, kappes opp og blir liggende slik at det som naturlig kan tilføres av ny jord ikke fraktes ut. Kvist og kapp antas å være gunstig for gjenveksten og artsmangfoldet.
- Felling av trær må ikke gjøres i hekkesesongen fra april og til september
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 3 eller huseierforeningen

### **Tiltak nedenfor gjerdet**

- Parkmessig skjøtsel av villvin og slyngplanter
- Fjerning av trær som gror i sprekker i fjellet vurderes årlig i forbindelse med dugnaden. Det har vært forsøkt å klippe ned trærne, men de kommer tilbake umiddelbart. Det er ikke ønskelig å benytte giftig sprøytemiddel mot trærne.

### **Fremmede arter**

Med de dårlige vekstforholdene i mesteparten området er faren for spredningen av fremmede arter ikke stor.

# Skjøtsel av areal – Delområde F – G og G

## Eng, noen små trær og busker bratt (FN)

### **Mål for skjøtsel – Hensikten med området/formålet med vegetasjon i området**

Vegetasjonen skal være pen å se på fra boligene og fungere som del av rammen rundt boligområdet. Den naturlige sammensetningen av vegetasjonen i området skal beholdes.

### **Dagens situasjon (2021)**

Området består av eng som klippes en gang i året. Noen år har man droppet klipping. Enkelte mindre trær (ask) og busker (hassel) har blitt stående. Dette avgjøres i stor grad av den som klipper uten at dette har vært vurdert spesielt av sameie 1.

Størstedelen av området er bratt og ikke egnet for vanlig gressklipper. Kantklipper har vært benyttet på hele området.

Enkelte områder er invadert av kanadagullris.

Nærmest bebyggelsen er det et lite plant areal som vedlikeholdes parkmessig, vanlig gressplen.

### **Krav fra reguleringsplan**

Se side 5

### **Tiltak**

- Klipp av det bratte arealet foretas ved behov, eventuelt en gang pr. år
- Fjerning av fremmede arter vurderes og foretas ved behov. Behov oppstår dersom den fremmede arten (kanadagullris) blir for dominerende.
- Skjøtsel i dette området igangsettes av styret i sameie 1 eller huseierforeningen

### **Fremmede arter**

Relativt gode vekstforhold i mesteparten området og faren for spredningen av fremmede arter er tilstede. Det har allerede etablert seg kanadagullris på deler av området. Det er antatt at det kun vil være mulig å redusere utbredelsen.

# Skjøtsel av tilgrensende areal tilhørende sameiene

Orientering ikke bindende for sameiene

## **Omfang**

Hvert enkelt sameie bestemmer selv omfang av vedlikehold på egne eiendommer.

## **Mål for skjøtsel – Hensikten med vegetasjon i området**

Parkmessig vedlikehold for at omgivelsene skal virke tiltalende å være til pryd for området.

## **Dagens situasjon**

Gressplen på mesteparten av området. Trær og busker plantet antatt i henhold til godkjent utomhusplan. Det er ikke foretatt endringer siden området ble ferdigstillet.

## **Krav fra reguleringsplan**

Ingen krav

## **Tiltak**

- jevnlig klipping av gressareal utføres av vaktmester
- gjødsling av alle arealer
- ved behov fjerning av mose
- lusing av ugress i bed to ganger pr år
- lusing/fjerning av ugress i fuger mellom heller
- fjerning av ugress i sandkasse og vending av sanden en gang pr år
- klipping av busker og hekker med jevne mellomrom, hekker vanligvis en gang pr år og busker sjeldnere
- klipping av trær slik at disse ikke blir for store i forhold til skyggevirkninger mot beboeres uteplasser

## **Fremmede arter**

Det forsøkes kun benyttet planter som normalt ikke vil spre seg til omgivelsene og fortrenge naturlige arter.

# Naboeiendommer

## Villaeiendommer mot vest og nord

Ingen kjente krav i reguleringsplan som har betydning for vedlikehold av vår eiendom.

## Naturområde mot øst, Lilleåsen kalkedellauskog

Av miljødirektoratets naturbase fremgår det at det er gjennomført naturtypekartlegging av eiendommer som grenser mot vårt område i øst. Se kart nedenfor.

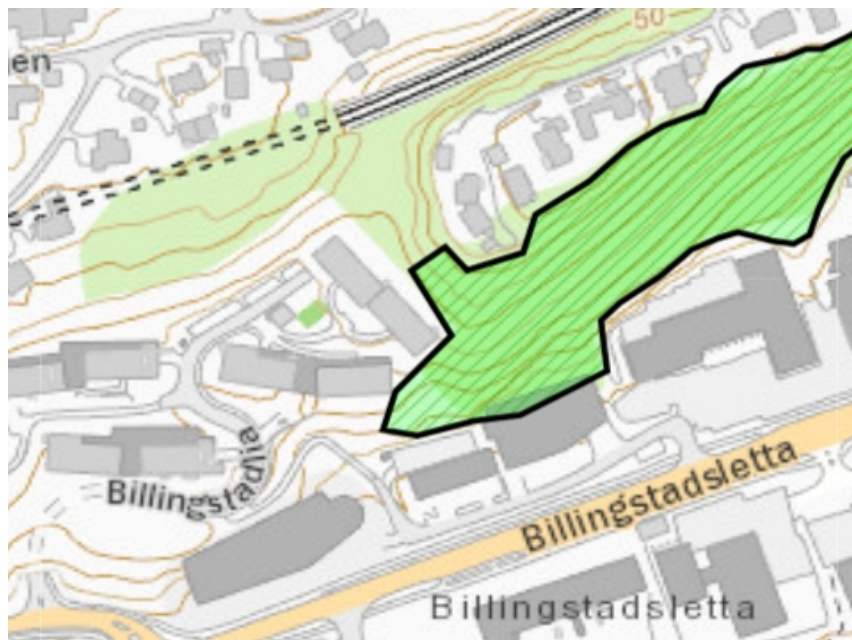
Følgende er sitert fra beskrivelse av naturområdet Lilleåsen:

Naturtype: Kalkedellauskog,

Utvalgt naturtype: Kalklindeskog,

Verdi: Svært viktig

Verdi begrunnelse: Området gis høy verdi på grunn av det meget godt utviklede hasselkrattet og den sørøstvente beliggenheten som gir lokaliteten god soleksponering. Lokaliteten er relativt stor og det forventes at lokaliteten innehar store biologiske verdier, spesielt av trelevende insekter og jordboende sopp knyttet til hassel og lind. Lokaliteten vurderes derfor å være svært viktig (A verdi).



## Eventuell skjøtsel i samarbeid med nabo

Siden området er funnet å ha verneverdig natur kan vi ikke uten videre foreta skjøtsel i området selv om vi får tillatelse til dette av grunneier.

**Dersom vi skal forta skjøtsel i området må dette også godkjennes av Asker kommune.**

# Bekjempelse av fremmede arter

Vi er oppmerksomme på at fremmede arter kan få fotfeste på vårt område. En plante, kanadagullris, har allerede fått noe utbredelse. Andre planter som foreløpig ikke er observert og som vi vil være oppmerksomme på er kjempebjørnekjeks og parkslirekne.

Å bekjempe kanadagullris med den utbredelsen denne har på vårt område og ellers i nærområdet synes å være umulig. Bekjempelsen må være avhengig av at noen interesserte beboere tar oppgaven i sitt spesielle lille nærområde. Noen vil også mene planten er pen og gjerne vil beholde den. Nedenfor er det gjengitt beskrivelser fra Bærum kommunes hjemmeside vedrørende fremmede arter.

## **Bekjempelse av kanadagullris**

Kanadagullris er svært konkurransedyktig og tar over store arealer og konkurrerer ut stedegne arter. Kommunen bruker betydelige ressurser årlig på å bekjempe arten, men er avhengig av hjelp fra private hageeiere for å lykkes. Kanadagullris sprer seg både med frø og utløpere. En enkelt plante kan produsere opptil 10 000 frø. Frøene er svært spiredyktige og spres lett. Avkappede stengler med blomst vil kunne utvikle spiredyktige frø. Se [www.fagus.no](http://www.fagus.no) for utfyllende informasjon.

### Bekjempelsesmetoder

Bekjempelse bør skje før planten blomstrer slik at den ikke rekker å sette frø. Luking, slått eller sprøyting er metoder som brukes.

Tiltakene må gjennomføres på samme sted flere påfølgende år. Planter som er i ferd med å sette frø skal pakkes i en tett sekk og sendes til forbrenning. Spredning av frø må forhindres. Man må for eksempel unngå å kaste blomstene i komposten. Utstyr brukt til bekjempelse bør rengjøres etter bruk for å hindre spredning.

### Luking

Planten har et grunt rotsystem som gjør at den kan lukes. Luking bør skje før blomstring. Etter luking kan plantene bli liggende på stedet, men de må ikke ha kontakt med rennende vann og røttene må ikke ha kontakt med jord.

### Slått

Slått er mest aktuelt på store lokaliteter. Plantene kan slås mekanisk med gressklipper, gresstrimmer eller traktor. Det er viktig at det slås så langt ned mot bakken som mulig. Slåtten bør utføres i slutten av juni ettersom nye planter som vokser opp ikke vil kunne sette blomster i løpet av sesongen. Plantene bør likevel kontrolleres i august, slik at man unngår frøspredning.





### Kjemisk bekjempelse

Kjemisk bekjempelse er mest effektivt på unge planter. Første sprøyting med kjemiske plantevernmidler utføres når plantene er 10–15 cm høye. Det skal sprøytes direkte på plantene slik at andre arter rammes i minst mulig grad. Forekomsten oppsøkes så i juni, juli og august. Tiltaket skal skje i henhold til Forskrift om plantevernmidler og bør utføres av fagpersonell. Av miljøhensyn bør sprøyting utføres i minst mulig grad. Dette gjelder særlig langs vassdrag.

### Parkslirekne

Plantene visner ned hver høst og kommer opp fra basis om våren. Arten sprer seg vegetativt via biter av grener og jordstengler. Jordstenglene kan vokse ned til 3 meters dyp og 7 meter bort fra morplanten. Bekjempelse av arten er derfor krevende. Flytting av masser, hageavfall og kantslått er de viktigste spredningsårsakene i Norge.



### Kjempebjørnekjeks

Kjempebjørnekjeks er to- eller flerårig I spiringsåret utvikles kun en rosett, stengel og blomst kommer først ett eller flere år senere. Planten dør som regel etter blomstring. Kan blir 2-4 meter høye med stengeldiameter opp til 10 cm. Planten formerer seg kun med frø og kan ha en frøproduksjon på 40 - 50 000 frø per plante. Frøene spres med vann og luftstrømmer fra trafikk der plantene står nær vei.

