

Grundejerforeningen Kålmarken
Bestyrelsen
Hanne Rosfort &
Henrik Jørgensen

1
32493 12/525
Dragør 20.04.12

Til: **Dragør Kommune**
Plan & teknik
Att: Hans Jørgen Johansen

Vedr: **Dispensation træhegn, v/ Jan & Karin Petersen, Engløkken 26**

I forbindelse med ovennævnte dispensationsansøgning fremsendes hermed redegørelse fra grundejerforeningen om de postulerede forhold vedrørende vækstbetingelser for bøgehæk i grundejerforeningen.

Vækstforhold

Siden de første beboere flyttede til Kålmarken i efteråret 2006, har der været spredte problemer med at få vækst i nyplantet bøgehæk, og mange beboere har været nødt til at genplante dele af deres hæk 1 – 2 gange.

Problemet har haft med jordbunds- og afvandingsforholdene at gøre i området, forværret af at de første 2 år var meget regnfulde, og p.g.a. traktose i gruslaget havde regnvandet svært ved at komme væk.

Jordlaget var ved påfyldningen ”biologisk død” efter at have ligget i en stor bunke i lang tid, og efter pålægning af muldlaget går der nogen tid før der kommer orme/larver m.v. der kan øge porøsiteten, og dermed vandgennemtrængningen på parcellerne.

Omfanget af vækstproblemerne har været kendt siden etableringen af Kålmarken, og følgende facts gør sig gældende::

- Indflytning i husene har strakt sig over en 3½ årig periode, men det kan dog konstateres at de ”ældste” områder generelt har god vækst i bøgeplanterne.
- Parceller der ligger i områdets sydlige ende er mere eksponeret for blæst og salt fra havet, hvorfor enkelte parceller har problemer med vækst i bøgehækkene.
- Parceller der er placeret ud mod St. Magleby Strandvej og krudttårnsvej har problemer med vækst i bøgehækken, og hovedårsagen hertil er de store popler, der stjæler næringen fra bøgeplanterne. (I disse yderområder er i flere tilfælde givet dispensation til opsætning af hegn i 1,5 meters højde, under forudsætning af at der fortsat er plantet bøgehæk i skellet.

- De enkelte beboere i Kålmarken har plantet bøgehæk af forskellig størrelse, hvorfor væksten ikke umiddelbart er sammenlignelig.
- Pasningen af bøgehækkene har også indflydelse på vækstpotentialet, og på mange parceller i området henstår bøgehækken upåset, d.v.s. der ikke er sørget for konstant bar jord omkring planterne, og de hæmmes derfor i væksten af konkurrence fra græs- og ukrudstarter.
- Gode råd om plantning og pasning af bøgehæk er udarbejdet af vores gartner og ligger på GF Kålmarkens hjemmeside, så det er tilgængeligt for alle beboerne.

Status GF Kålmarken/bygherren vedrørende afvanding

GF Kålmarken er i øjeblikket i dialog med NCC vedrørende de problemer vi har konstateret med afvanding af dele af vores område.

GF Kålmarken skal i den forbindelse understrege at alle vedligeholdelsesforeskrifter vedrørende kloakker, brønde, faskiner, sparrebassiner og å-løb er overholdt gennem hele perioden fra 2008 (overtagelsestidspunkt for fællesarealer) til 2012.

GF Kålmarken mener derfor at vi har overholdt vores forpligtigelser på dette område.

Når dette er sagt kan vi dog fortsat konstatere periodiske lokale problemer med afvandingen, og vi er derfor gået i gang med den førnævnte dialog med NCC.

GF Kålmarken har selv fået tilknyttet en ekspert vedrørende kloakker, faskiner og afvanding, så vi har vores egen faglige ekspertise i repræsentationen over for NCC.

Møderækken med NCC starter op i maj måned 2012, og har til formål at få afdækket og løst afvandingsproblemerne, inden GF Kålmarken overtager det fulde ansvar for fællesarealerne og tilknyttede installationer i 2013.(5 års gennemgang)

Specifikke kommentarer Engløkken 26

Engløkken 26 v/ Jan & Karin Petersen oplister en række argumenter i deres opfølgningsskrivelse hvor de føler sig generet af alt der ligger i nærhed af deres parcel, samt faren for tyveri fra haven m.v..

Der er dog ingen af disse forhold der kan komme som en overraskelse, da hele området var projekteret ad de købte rækkehuset.

I øvrigt er stien/stierne i GF Kålmarken gennemgående ned til det fredede areal, og offentlig tilgængelige, hvorfor der må forventes ikke motoriseret trafik i et vist omfang.

Vedrørende hækken skulle Jan & Karin Petersen måske overveje at prøve at plante mindre bøgeplanter, der måske har bedre mulighed for at etablere sig.

De medsendte billeder af hækken viser ikke om der er vækst i hækken, men det kan vel konstateres når bøgehækken skal springe ud i maj/juni måned.

Jan & Karin Petersen har desuden oplyst at de fik gravet en dyb rende i forbindelse med plantning af hæk, hvilket betyder at vandet samler sig i dette ekstra porøse område og forværrer forholdene for bøgehækken.

Vedrørende GF Kålmarkens bestyrelse arbejde med denne sag, kan jeg oplyse, at vi har behandlet denne sag i bestyrelsen flere gange, og vi har løbende kontakt til NCC i sagen om afvanding af GF Kålmarkens område.

GF Kålmarkens indstilling

GF Kålmarken har et ønske om at der skal være beplantning i skel på de enkelte parceller ud til fællesarealerne og det følger de retningslinjer der er lagt i lokalplanen for området.

GF Kålmarken ønsker ikke at der skal gives dispensation idet det kan danne præcedens i lignende sager senere.

GF Kålmarken har et sags- og mødeforløb i gang med NCC, med henblik på at få løst de lokale problemer med afvandingen inden overtagelse af fællesarealerne i 2013, og vi beder i den forbindelse Dragør kommune respektere dette, og ikke give den ansøgte dispensation.

Eventuelle yderligere spørgsmål til belysning af sagen kan rettes til GF Kålmarkens bestyrelse v/

Henrik Jørgensen
Sandløkken 19
2791 Dragør
Henhel@mail.dk
+4521606906

Med venlig hilsen

Bestyrelsen GF Kålmarken
Hanne Rosfort
Henrik Jørgensen