

PLAN

Hans Jørgen Johansen

Fra: Plan og Teknik Dragør Kommune
Sendt: 7. december 2011 10:56
Til: 'Hanne Rosfort'
Cc: 'kj@lyngaa.net'
Emne: Hegning af private havearealer på Kålmarken
Vedhæftede filer: MX-M550U_20111207_112515.pdf

Kategorier: Journaliseret

Til grundejerforeningen Kålmarken
V/ Formand Hanne Rosfort

Vedr. Dispensation til træhegn i stedet for hækbeplantning, i skel mod private have, Engløkken 26, på Kålmarken

På given foranledning anbefaler grundejerforeningen i mail af 8.11.2011,, at der ikke meddeles dispensation til ovennævnte ansøgning, primært på grund af muligheden for en uheldig præcedensvirkning for de øvrige ejendomme på Kålmarken. Det oplyses videre, at Grundejerforeningen er i dialog med sælgers advokat om fejl og mangler ved det samlede byggeri, herunder også fejl ved anlæg af de ubebyggede arealer, på Kålmarken

Dispensationsansøgningen fra Jan Petersen, Engløkken 26, om tilladelse til at opsætte træhegn, stedet for hæk, motiveres med at jordbundforholdene på en delstrækning på ejendommen, umuliggør plantning af hæk.

I forbindelse med sagens behandling, har Plan og Teknik undersøgt sagen nærmere, og kan konkludere følgende.

Problem

Problemerne med dårlige vækstforhold for hækbeplantningerne på Kålmarken er ikke kun et problem for Engløkken 26, men omfatter i modificeret form hele Kålmarken, hvor nogle ejendommen ikke er berørt, nogle ejendomme mindre berørt og nogle ejendomme meger berørt.

Det grundlæggende problem består antageligvis i jordbehandlingen, i forbindelse med byggemodningen. Her blev muldlaget på hele Kålmarken midlertidigt skrabet af, og der blev pålagt et lag stabilt grus, der på specifikke strækninger i byggeperioden fungerede som køreunderlag. Det er på disse strækninger der i dag er vækstproblemer, da gruslaget er "kørt sammen" og derved er blevet uigennemtrængelig for regnvandet. Dertil kommer at muldlaget, der afslutningsvis atter på pålagt hele kålmarken, måske er for tyndt på visse strækninger.

Omfang

Som nævnt omfatter problemet i princippet hele Kålmarken, men der er ingen opgørelse over hvor mange ejendomme der specifikt er ramt, og i hvilken udstrækning de er ramt, det vil sige på hvor mange delstrækninger hækbeplantningen har dårlige vækstmuligheder.

Indledende konklusion

Plan og Teknik skal indledningsvis opfordrer grundejerforeningen til at tilvejebringe en sådan opgørelser over problemets omfang, og rejse sagen overfor sælger, i forbindelse med de igangværende 5-årige kvalitetseftersyn, med henblik, principielt at få problemet løst i dette regi.

Udover at få fastlagt på hvilke strækninger der er vækstproblemer, skal det anbefales, at der indhentes en sagkyndig undersøgelse af, konkret hvilke indgrebsmuligheder der er for at afhjælpe problemet.

På baggrund af disse 2 redegørelser kan det vurderes, om en eventuel afhjælpning kan foregå i privat regi, eller om det eventuel kræver professionel assistance.

Tidsterminer

Det videre forløb i sagen bestemmes som udgangspunkt af den dialog som Grundejerforeningen efter det oplyste har med sælger, samt den kendsgerning, at problemets præcise omfang først kan bestemmes til foråret, når den nye vækstsæson i "i gang"

På dette grundlag har Plan og Teknik meddelt et afslag på dispensationsansøgningen fra Engløkken 26, med oplysning om at sagen genoptages til behandling i maj/juni måned 2012.

Plan og Teknik skal anbefale at Grundejerforeningen inden da afklarer sagen, og tilvejebringer et fyldestgørende beslutningsgrundlag for den nærværende, og eventuelt fremtidige dispensationsansøgninger.

Til Grundejerforeningens orientering vedhæftes et et oversigtskort over Kålmarken.

Kopi af denne mail er sendt til Jan Petersen, Engløkken 26.

Med venlig hilsen

Plan og Teknik
Hans Jørgen Johansen