

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Januar 2019

Indholdsfortegnelse

PARCELGÅRDEN – PLEJEPLAN FOR FRIAREALER	3
Forudsætninger:	3
Tidligere plejeplaner	4
Generelle principper for plejeplan	4
Matrikulære forhold	4
Ligusterhække	5
Haver langs vandløb	5
Pleje af hække:	6
Udskiftning af hække:	6
Fællesarealer, veje	7
Drift og vedligehold:	7
Materialer:	7
Græsrabatter og grønning	8
Parkerings- og adgangsarealer på pladserne	8
Drift og vedligehold	9
Omlægninger og reparationer	9
Materialer	11
Beplantning i bede foran havemure	11
Birketræer	13
Pleje af birketræer	14
Nordarealet/areal ved boldbane	14
100-meter skoven'	14
Vandløbet	15
REGISTRERING OG UDBEDRINGSFORSLAG	16
Plads 1	16
Fællesareal	16
Private haver	17
Plads 2	20
Fællesareal	20
Private haver	21

Plads 3	23
Fællesareal	23
Private haver	24
Plads 4	27
Fællesareal	27
Private haver	28
Plads 5	30
Fællesareal	30
Private haver	30
Plads 6	33
Fællesarealer	33
Private haver	34
Plads 7	36
Fællesarealer	36
Private haver	37
Plads 8	40
Fællesarealer	40
Private haver	40
GRØNNE FÆLLESAREALER	43
Konkrete tiltag ud over generel pleje	43
Nordarealet og areal ved boldbane	43
Grønningen	43
100-meter skoven	43

Bilag:

Oversigtsplan
Matrikelkort

Parcelgården – plejeplan for friarealer

Forudsætninger:

Området er omfattet af lokalplan 26 (Søllerød) Rudersdal Kommune.

Her fremgår bl.a. at:

- Karakter af eksisterende beplantning på fællesarealer skal bevares
- Beplantning af parkeringsarealer kan tillades
- Hegn mod vej- og fællesarealer, dog undtaget oprindelige gårdmure, skal være levende hegn

Parcelgården er fredet ved afgørelse 07.09.2015.

Heraf fremgår bl.a.:

- Den miljømæssige værdi ved Parcelgården knytter sig til beliggenheden og relationen til de omgivende arealer og bebyggelser. Hertil kommer, at bebyggelsesplanen sammen med de smalle, krogede veje og stier på tværs af bebyggelsen skaber en oplevelsesrig og varieret bebyggelse. Sammen med bebyggelsens beplantning giver det en tæt og intim karakter, der skaber sammenhæng mellem de enkelte længer i bebyggelsen og styrer oplevelsen af bebyggelsen som helhed. Endvidere er der miljømæssig værdi relateret til haveplanen, der som bebyggelsesplanen er enkel og stram.
- Den kulturhistoriske værdi knytter sig til den overordnede bebyggelsesplan og organisering af boligerne med private forgårde og haver samt veje, stier og fællesarealer, der skaber en klar og logisk orden mellem privathed og fællesskab i en velafbalanceret, menneskelig skala.
- De bærende fredningsværdier er i omgivelserne knyttet til overfladernes forskellige belægninger, herunder asfalt og grus, ligusterhækkene, som former og afgrænser fællesarealerne, de græsbeklædte rabatter samt birketræerne i disse som afspejler den oprindelige have- og landskabsplan.

Af godkendelse af 28.08.18 vedr. ansøgte arbejder ved indkørsel til plads 5 kan tillige fremhæves følgende generelle bemærkning:

- Det er Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, at alle bygningsarbejder vedrørende de fredede udendørsarealer skal bidrage til at understøtte anlæggets oprindelige udtryk.

Note 1: "Bygningsarbejder" omfatter alle arbejder ud over de generelle pleje- og vedligeholdelsesarbejder som er nødvendige for at opretholde bebyggelsens/områdets kvaliteter. Der skal altid ansøges om godkendelse af sådanne bygningsarbejder. Terminologien 'Bygningsarbejder' er også dækkende for anlægsarbejder i terræn som medfører ændringer af forholdene.

Ansøgninger til Slots- og Kulturstyrelsen skal ske via det digitale byggeansøgningskema. Skemaet sikrer, at ansøgningen er oplyst bedst muligt, bliver journaliseret korrekt og at sagsbehandlingen hermed smidiggøres.

Link til Slots- og Kulturstyrelsen:

<https://slks.dk/bygningsfredning/dit-fredede-hus/tilladelse-til-bygningsarbejde>

Her findes diverse vejledninger samt digitale skemaer.

Da arbejder i tilknytning til fredede grønne arealer ikke er specifikt beskrevet, anbefales det generelt at tage kontakt til Slots- og Kulturstyrelsen inden iværksættelse for at fastslå om arbejdet er omfattet af pligt til at søge om tilladelse, foretage underretning eller omfattet af almindelig vedligeholdelse som ikke kræver godkendelse eller underretning.

Note 2: Pumpestationen på området er ikke omfattet af fredningen.

Tidligere plejeplaner

Grundejerforeningen Parcelgården vedtog i 1998 "Retablerings- og plejeplan for Parcelgårdens friarealer". Denne er ajourført i 2006 efter i en periode på 8 år at have dannet baggrund for foreningens drift af og projekter for friarealerne.

Generelle principper for plejeplan

Plejeplanen tager udgangspunkt i at fastholde og styrke kvaliteten af områdets friarealer som svarer til de bærende fredningsværdier: overfladernes forskellige belægninger, herunder asfalt og grus, ligusterhækkene, de græsbelædede rabatter samt birketræerne i rabatterne, som afspejler den oprindelige have- og landskabsplan.

'Nordarealet' og 'Lilleskoven/100-meter skoven' omtales ikke specifikt i relation til fredningen, men indgår i plejeplanen.

Matrikulære forhold

Samtlige fællesarealer inklusive Granholmen udgør en samlet matrikel.

Pladserne i boliggrupperne indgår i den samlede matrikel for fællesarealer med varetages driftsmæssigt under de enkelte boliggrupper.

Granholmen inklusive græsrabatter samt grønningen, Lilleskoven og Nordarealet indgår driftsmæssigt som fællesarealer.

Boliger udgør hver især sin matrikel.

Garagebygninger udgør én matrikel pr. garagekompleks.

Se bilag 'Matrikelkort'.



Eksempel fra plads 2



Eksempel (plads 7 mod vej)

Ligusterhække

Ligusterhækkene er et gennemgående træk i Parcelgårdens friarealer. I den oprindelige bebyggelsesplan afgrænser de klippede hække alle havearealer bortset fra forhaverne som afgrænses mod pladserne af teglmure. Hække afgrænser tillige de fælles pladser med p-arealer, stiforbindelser m.v.

Hækkene er mange steder velpassede.

Flere steder kan dog konstateres udfald og/eller misvækst af planter. Dels på 'udsatte steder' såsom hjørner, men også både spotvis i hækforløb og på længere strækninger.

Ud for store træer kan der være mindre god trivsel på grund af træets vand- og næringsbehov, så der kan opstå øget behov for vand og evt. gødning for hækkens vedkommende.

Flere steder er der opvokset undervegetation såsom bunddækkeplanter eller ukrudt, som ikke er ønskeligt og som på sigt skader hækkene.

De ældste hække, som formentlig stammer fra bebyggelsens start, er ved at være udlevede, det ses blandt andet ved at planterne mangler løv, især i bunden. Det kan anbefales at der indføres en strategi for løbende udskiftning. Dette vil primært kunne effektueres på fællesarealer.

Hækkene mellem de private havearealer og fællesarealerne er af væsentligt betydning for områdets samlede karakter og kvalitet, hvorfor der bør lægges stor vægt på at fastholde retningslinjer for pleje, vedligehold samt udskiftning af hækplanter. Grundejerne bør derfor opfordres til at forny eller (gen)plante ligusterhække mod fællesarealer samt at pleje eksisterende hække. Dette bør tillige gælde for hække mellem de enkelte haver.

Det anbefales overvejet, om det er muligt at henstille til at meget store træer undgås i de private havearealer. Dette bør under alle omstændigheder gælde fremadrettet.

Haver langs vandløb

I skellet mellem de private haver og vandløbet ud mod Furesø Park er der i dag kun 2 matrikler (Vejlemosevej 52 og Granholmen 28), der har egentlig ligusterhæk i skellet. Baggrunden er utvivlsomt, at liguster generelt set trives meget dårligt nær ved vandløbet. Det mest udbredte levende hegn i skellet er pt. bøgehæk (ved 5 matrikler). Der optræder tillige forskellig former for

'fast' hegning (trådhegn, pileflet, raftehegn m.v.).

Pleje af hække:

Hækkene skal sikres gode vækstbetingelser. De enkelte planter skal fremstå i god og tæt vækst helt ned til jorden. Hækkens form skal fremstå regelmæssigt. Plejen skal sikre at formen opretholdes.

Hække omkring private haver holdes i højde 180-190 cm. Det skal tilstræbes at hække har samme højde og sammenhængende forløb.

Hække på fællesarealer holdes i højde 130-150 cm.

Hækkene klippes mindst en gang årligt, hvis der klippes 1 gang bedst medio juli. Hækkene kan dog ofte med fordel klippes 2 gange årligt, bedst omkring Sankt Hans og igen i august. Ved klipning omkring Sankt Hans bør det kontrolleres at der ikke sker skader på eventuelle fuglereder med unger.

Hækkene klippe i smig, det vil sige at de skal være bredere forneden end foroven. Smiget skal svare til 4 cm pr. meter hækhøjde.

Jævnhed ved klipning maksimal afvigelse 3 cm på 5 meter og maksimalt 10 cm i højden målt på hele hækkens længde.

Ukrudt må ikke sætte blomst og synligt ukrudt må ikke blive højere end 20 cm. Maksimalt 5 stk. ukrudt pr. løbende meter.

Uvedkommende opvækst af vedplanter må ikke blive over 50 cm og skal fjernes med rod.

Udskiftning af hække:

Hækplanter skal være almindelig (næsten) stedsegrøn liguster, *ligustrum vulgare* 'Atros'.

Ved genplantning af liguster skal man være opmærksom på at det i ligusterplantninger ofte ses at optræde jordtræthed. Der skal derfor suppleres med ny, frisk muld.

Som udgangspunkt skal suppleres med mindst så meget muld som man trækker med op når planterne (inklusive rødder) ryddes.

Ved nyplantning skal regnes med 4-5 planter pr. løbende meter. Planter f.eks. som barrodsplanter 80-100 cm højde.

Liguster kan også fås som såkaldt færdighæk i 150 eller 180 cm højde. Her plantes typisk 2,5 planter pr. meter.

Prisen for færdighæk er betydeligt højere end for traditionelle hækplanter.

Nyplantede hække skal vandes og gødskes i minimum 1-2 år efter plantning.

I det første års pleje skal der ikke beskæres i hække.

2. år udføres fjernelse af vanris, tilbageskæring af topskud på de enkelte planter, som udvikler sig forskelligt fra helheden, og indstudsning af hæksider.

3., 4. og 5. år præciseres sideindstudsningerne på hække, og topudviklingen hos de enkelte planter i en hæk søges homogeniseret ved beskæring af de kraftigste topskud.

Klipning foretages i juli.

Der må ikke opføres faste hegn, men låger kan accepteres. Såfremt der er behov for afskærmning ud over hvad hækken kan frembyde, kan det accepteres at hækkene suppleres med trådhegn, såfremt disse ikke er synlige udefra.

På baggrund af de foranstående beskrevne særlige forhold vedrørende haver, der grænser op til vandløbet, foreslås nedenstående retningslinjer for de haver, der vender ud mod vandløbet (Granholmen 28-36 og 33-43 samt Vejlemosevej 52.58):

Eksisterende faste hegn bortset fra trådhegn må ikke genopføres. Fremover må der udelukkende nyetableres levende hegn i skellet mellem private haver og vandløbet, enten som bøge- eller ligusterhæk med en max. højde på 1,8 meter. Evt. trådhegn skal som ovenfor beskrevet etableres på indvendig side.

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Forslaget skal drøftes med Slots- og Kulturstyrelsen, da det indebærer ændringer af forholdene som de var på tidspunkt for fredningens ikrafttræden. Efter indledende sonderinger vurderes det umiddelbart at det vil være realistisk at lade ovenstående ændring indgå i plejeplanen. Dette er tillige i overensstemmelse med lokalplanen for området, ifølge hvilken hegning mod veje og fællesarealer (med undtagelse af havemure) skal være levende hegn. Der er dog her aktuelt ikke tale om et egentligt fællesareal.



Fællesarealer, veje

Den private fællesvej Granholmen er befæstet med asfalt med tilslag/afdækning af sort granitkærve. Vejen er afgrænset mod de tilstødende græsrabatter med enten kløvet granitkantsten eller brosten af granit.

Langs Granholmen indgår græsrabatterne op til havernes hække i fællesvejens matrikel.

Der er sommeren 2018 udført diverse reparationer og opretninger i henhold til ovennævnte projekt. Arbejderne er primært udført på den private fællesvej Granholmen.

Drift og vedligehold:

Der holdes opsyn med tilstanden af belægning, afvandingssystem og kantbegrænsninger. Driften skal sikre at belægning og afvanding fungerer og er i sikkerhedsmæssigt forsvarlig stand.

Materialer:

Skærveafdækning/tilslag på Granholmen skal være som: "NCC's: Diabas, stenstørrelse: 2/5"
Formanden for Granholmens vejlaug opbevarer et NCC-prøveglas med "Granholmens skærveafdækning".

Kantsten og brosten skal være som eksisterende elementer af granit.

Parcelgården – oplæg til plejeplan



Græsrabatter og grønning

Græsrabatterne og den fælles grønning plejes som 'brugsplæne'. Arealerne skal fremstå som en sammenhængende græsklædte flade, der er overvejende grøn og med kun lidt/spredt ukrudt. Græshøjde typisk fra 4 til 8 cm.

Omkring birketræer, især nær stammerne hvor rødderne ligger højt er det vigtigt ikke at klippe for langt ned eller for tæt på stammen således at skader på rødder og stamme undgås.



Eksempel plads 7



Eksempel plads 3

Parkerings- og adgangsarealer på pladserne

Belægningen på pladser og tilkørselsveje er udført med asfaltbelægning med overfladebehandling med skærveafdækning – kaldet 'OB' – det, som man også har kendt som 'Marius Petersen' belægning. Opbygningen af belægningen er typisk asfalt på makadam. Granitskærverne er nedtromlet i tynd bitumen på asfalten. Brostenskanter findes flere steder langs asfalt på pladserne (mod hækplantninger) men er flere steder næsten forsvundet i vegetation, eller gået løse/kæntret.

Langs med boligernes forarealer er (bortset fra plads 2) etableret bånd af fortovsfliser og smalle bede langs murene. På nogle af pladserne er der etableret bort af chaussesten mellem fliser og asfaltbelægning.

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Drift og vedligehold

Der holdes opsyn med tilstanden af belægning, afvandingssystem og kantbegrænsninger. Driften skal sikre at belægning og afvanding fungerer og er i sikkerhedsmæssigt forsvarlig stand.

Omlægninger og reparationer

Der er en del steder sket skader på asfalt i parkeringsarealerne i form af deciderede huller samt revner, i nogle tilfælde 'sløret' af vegetation, typisk nærmest de omgivende hække, som volder skade på asfalten idet vegetationen vokser i revnerne. Det anbefales at huller og revner udbedres således at problemet ikke breder sig.

Flere steder er asfalten meget lappet og/eller har mistet sin overfladebehandling med skærveafdækning. Dette er primært af 'visuel' karakter.

I forbindelse med fremtidige asfalterparationer m.v. bør brostenskanter langs bede med hække samtidig oprettes.

Når overfladebehandlingen skal udbedres, bør samtidig foretages registrering af lunke/sætninger, revner og skader for forudgående udbedring.



Eksempel plads 2



Eksempel plads 1

Flisebånd langs havearealer har sat sig meget flere steder, chausséstensbort ligeså, og bør oprettes.

I det oprindelige forslag vedr. opretning af asfaltbelægninger indgik supplerende arbejder vedrørende udvidelse af overkørsel fra Granholmen til plads 5. Disse arbejder vurderedes efter drøftelser med Slots- og Kulturstyrelsen til at være mere omfattende end egentlige vedligeholdelsesarbejder, da der var tale om en ændring af indkørselens geometri, som forudsatte ansøgning og godkendelse ved Slots- og Kulturstyrelsen. Af hensyn til kontinuiteten af asfaltarbejdet (sommer 2018) blev dette dog ikke effektueret, da der var en længere sagsbehandlingstid for dette. Tilladelse er efterfølgende (27.08.2018) modtaget med bl.a. følgende begrundelse:

” Det er Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, at alle bygningsarbejder vedrørende de fredede udendørsarealer skal bidrage til at understøtte anlæggets oprindelige udtryk. Når styrelsen meddeler tilladelse til det ansøgte projekt, sker det på baggrund af en vurdering af, at det ansøgte projekt vil bidrage til et mere ensartet udtryk i hele anlægget, som vil understøtte anlæggets homogenitet.

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Hvorvidt det kan blive aktuelt at udnytte tilladelsen, må det tages nærmere stilling til ved plads 5's grundejere og evt. vejlaugget for Granholmen.



Eksempel indkørsel plads 7



Eksempel sti ved plads 8

Skader på brostenskanter som ovenstående eksempel hvor stenene er gået løse bør udbedres løbende, således at skader ikke forværres, eller stenene forsvinder, eksempelvis ved snerydning.

Skader på stier bør udbedres så de ikke frembyder en risiko ved færdsel. Se oven- og nedenstående eksempler.



Eksempel sti ved plads 6



Eksempel fra plads 2

På nogle pladser er der anvendt mange forskellige materialer ved 'overgange' fra flisebånd til forhaveareal. Her anbefales generelt at der anvendes tilsvarende materiale som flisebånd (fortovsfliser).

På plads 2 er der ikke etableret adgangsareal med flisebånd. Dette bør overvejes etableret, det er bl.a. med til at forstærke det visuelle indtryk af, hvor der kan parkeres hhv. færdes til fods. Ændringen vil skulle godkendes hos Slots- og Kulturstyrelsen. Det vurderes at godkendelse er realistisk da der vil være tale om en løsning der svarer til de øvrige pladser. Se skitse under afsnittet "Plads 2".

Materialer

Skærveafdækning (OB) på pladserne skal være som: "NCC's: Vånga, stenstørrelse: 4/8". Grundejerforeningens formand opbevarer et NCC-prøveglas med "plads-skærveafdækning". Flisebånd er udført med fortovsfliser af beton.

Ved, fremtidige udskiftninger foreslås anvendt fortovsflise af grå beton med 'gyldent' tilslag (som 'Københavnflise' fra Farum Beton, 625 x 80 x 70 mm), alternativt tilsvarende grå fortovsflise.



Eksempel fra plads 7



Eksempel fra plads 3

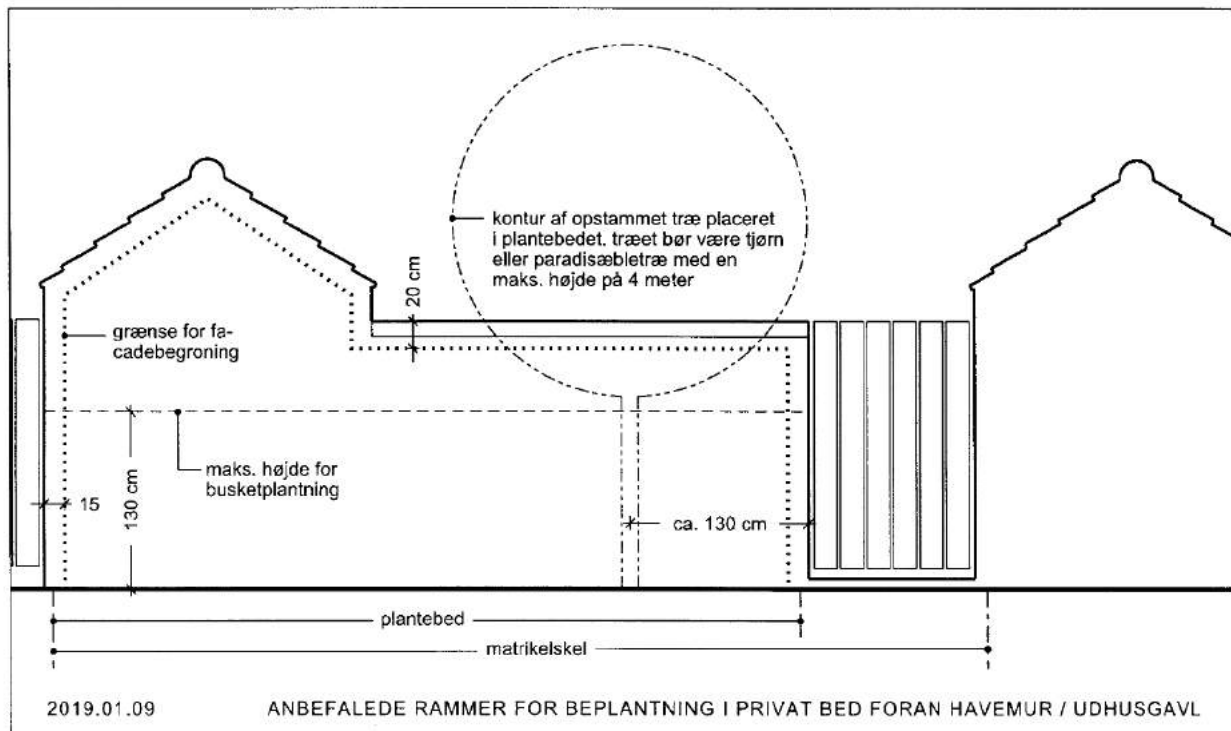
Beplantning i bede foran havemure

Arealer foran havemure er behandlet meget forskelligt. de fleste steder er bede tilplantet på en eller anden vis, men enkelte står bare.

Der udarbejdes fælles retningslinjer for plantning og pleje af disse arealer. Ikke nødvendigvis således at alt skal være ens – men således at der opnås et ordentlig udtryk og undgås at bede gror til i ukrudt. Retningslinjerne omfatter også træer i disse arealer, da det kan være problematisk hvis disse vokser sig for store og enten fylder for meget – eller måske beskæres uhensigtsmæssigt/uskønt. Eksempelvis er birk ikke egnet til beskæring.



Eksempler på træer med mindre hensigtsmæssig art, vækstform eller størrelse



Vedr. træbeplantning i plantebede:

På de pladser hvor der i dag er træer bør art, størrelse og placering følge retningslinierne på facadetegningen – maksimalt 4 meter høj opstammet tjørn eller paradisæble. Baggrunden er at tjørn og paradisæbletræer i forvejen er plantet i buskethækkene langs bebyggelsens pladser, og at den viste placering af træet i plantebedet sikrer at udhusgavlen med sit belysningsarmatur ikke skjules af beplantningen.

Vedr. busketbeplantning i plantebedet:

Den viste maksimale højde på busketbeplantningen skal sikre at bebyggelsens facadebillede ud mod pladserne ikke på uheldig vis sløres af beplantningen.

Det skal samtidig gennem plejen sikres at busket eller bunddække ikke vokser ud over kanten af bedet mod flisebelægningen. Busket skal således være egnet til beskæring.

Eksempler på egnede planter til busket: Fjeldribs, Spiræa, Cotoneaster

Eksempler på egnede planter til bunddække: Stephanandra, Vinca, Spiræa japonica, Geranium

Vedr. facadebegroning:

Den viste grænse for facadebegroningen skal sikre at bebyggelsens facadebillede ud mod pladserne ikke på uheldig vis sløres af beplantningen.

Facadebegroningen forudsættes udført med selvhæftende planter eller planter der kan støtte på murværk uden etablering af planteespalier eller lignende.

Eksempler på egnede planter til facadebegroning: Vedbend, rådhusvin, vildvin, klatrehortensia



Birketræer

Birketræerne er karaktergivende for hele området. Træerne er høje – men birken er et letløvet træ som tillader en stor lysgennemtrængning, og den tåler at stå med græs helt ind til stammen, hvilket også er et væsentligt landskabeligt karaktertræk for området.

Birken er et såkaldt pionertræ – den har en maksimal levealder på ca. 70-120 år. Det er derfor ganske relevant at man er begyndt at drøfte birkenes fremtid.

Noget der ofte drøftes i forbindelse med fredninger, er om – eller hvordan - man kan frede noget der gror – og hvordan tilstanden af det fredede emne/område opretholdes. Eksempelvis kan man, da man jf. ovenstående kan forvente en begrænset restlevetid, begynde at plante nye træer i 'midten' mellem de nuværende, således at de nye træer er kommet i vækst når de nuværende fældes.

Hvorvidt der skal genplantes med birk må bl.a. drøftes med Kulturstyrelsen som følge af fredningen. Spørgsmålet om birkens allergene virkning kan her spille ind. Man kan dog ikke undgå tilstedeværelsen af birkepollen i et område, selv om man fælder træerne, da pollen er luftbårent og spreder sig vidt omkring.

Et muligt alternativ, som hører til de lavt allergene træer, er robinie (også kaldet uægte akacie). Robinie er et lyst træ lige som birken og dens vækstform kan minde om birkens. Den er dog mere vindfølsom end birken og er ikke et oprindeligt hjemmehørende træ, som birken er.

Ændringer af beplantningen, herunder fældning og udskiftning af de karaktergivende birketræer skal drøftes med og godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Se også 'Note 1' på side 3 (Forudsætninger) vedr. ansøgningsprocedure. Som det fremgår her, skal ansøgninger til Slots- og Kulturstyrelsen ske via det digitale byggeansøgningskema.

Pleje af birketræer

Der foretages som udgangspunkt ikke beskæring af birketræer idet de er uegnede til dette. Træerne holdes under opsyn for udgåede og stormskadede grene, således at de om nødvendigt kan renskæres så de ikke udgør en risiko for nedfaldende grene.

Det anbefales generelt at der udvises forsigtighed med græsslåning og renholdelse for ukrudt m.v. nær træernes stammer for at undgå skader på de relativt højtliggende rødder.

Birketræerne trods deres høje alder er sunde og ikke aktuelt tjenlige til udskiftning. Forudsat der ikke sker uforudsete ting såsom skader eller sygdomsangreb på træerne er en umiddelbar vurdering, at de kan holde 20-30 år endnu.

Som 'forberedelse' af fældningen af de store birketræer når disse er udlevet kan der allerede nu overvejes at plante 'erstatningstræer', således at disse er etableret og i vækst når de nuværende træer må fældes. Som nævnt foranstående skal dette godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. På oversigtsplan (bilag) er angivet forslag til placering af 'erstatningstræer'.

Nordarealet/areal ved boldbane

På nordarealet har man fældet en del træer for at skabe lys og luft. Det er hensigten at arealet skal fremstå som 'naturareal' med spredte træer og trægrupper i græs.

Et del selvgroet 'undervegetation' bør derfor fjernes.

Græsset skal plejes som 'naturgræs', som er højt græs med et varieret indslag af urter og udpræget naturpræg, og som giver plads til udvikling af den naturlige flora og fauna.

Græsset slås typisk 1 gang årligt i perioden august-oktober i 10 cm højde.

Nærmest havearealerne holdes en 'stibræmme' klippet svarende til øvrige klippede græsarealer, således at færdsel er mulig.

De blivende træer holdes under opsyn, døde og skadede grene fjernes så de ikke udgør en risiko. Udgåede træer fjernes.

Se også under punktet 'Registrering og udbedringsforslag'.

100-meter skoven'

Det foreslås at der iværksættes en soignering af arealet således at nogle træer udpeges til fældning til gavn for væksten af øvrige træer.

Uønsket bundvegetation skal fjernes således at ønsket skovbunds/engagtig vegetation kan udbredes

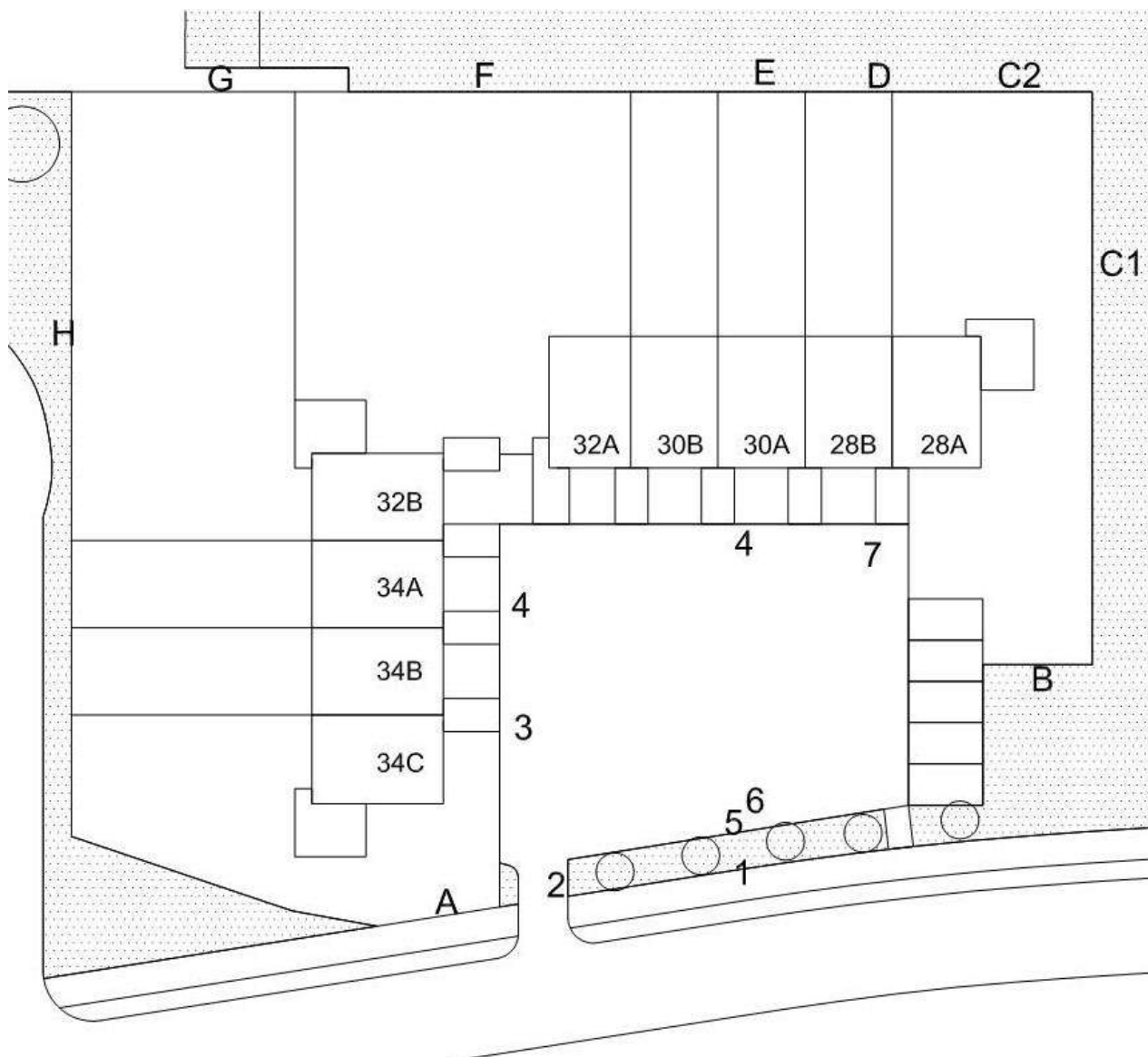
Langs med havearealer bør træer og anden beplantning ryddes/soigneret således at der ikke volder skade på havearealer inklusive hække.

Nærmest havearealerne holdes en 'stibræmme' klippet svarende til øvrige klippede græsarealer, således at færdsel er mulig.

Vandløbet

En løbende pleje/soignering af beplantningen langs vandløbets sider bør udføres inklusive fjernelse af uønsket vegetation af buske og urter, således at ønsket vegetation af bredplanter, græsser m.v. kan fremmes.

Registrering og udbedringsforslag



Plads 1

Fællesareal

- 1+5: Udfald i hæk. partiel udskiftning
- 2: Skader på asfalt, udbedres
- 3: Generelt:
Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes
Fliseborter langs havemure bør eftergås og oprettes, evt. knækkede fliser oprettes
samtidig med opretning af chausséstensbort langs asfaltareal
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning
- 4: Forskydning i bort
- 6: Skader på asfalt, bevokset, oprenses og evt. udbedres
- 7: Lille lunke, evt. udbedring

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Private haver

- A: Udfald i hæk, evt. partiel udskiftning
- B,C: Hæk svækket, overvej udskiftning
- D,E: Hæk relativt nyplantet, gødsning og renhold vigtig
- F,G,H: Hæk svækket, overvej udskiftning



1



2



3



3

Fællesarealer Plads 1

Parcelgården – oplæg til plejeplan



5,6

Fællesarealer Plads 1



A



B



C1



C2

Private haver Plads 1

Parcelgården – oplæg til plejeplan



D



E



F

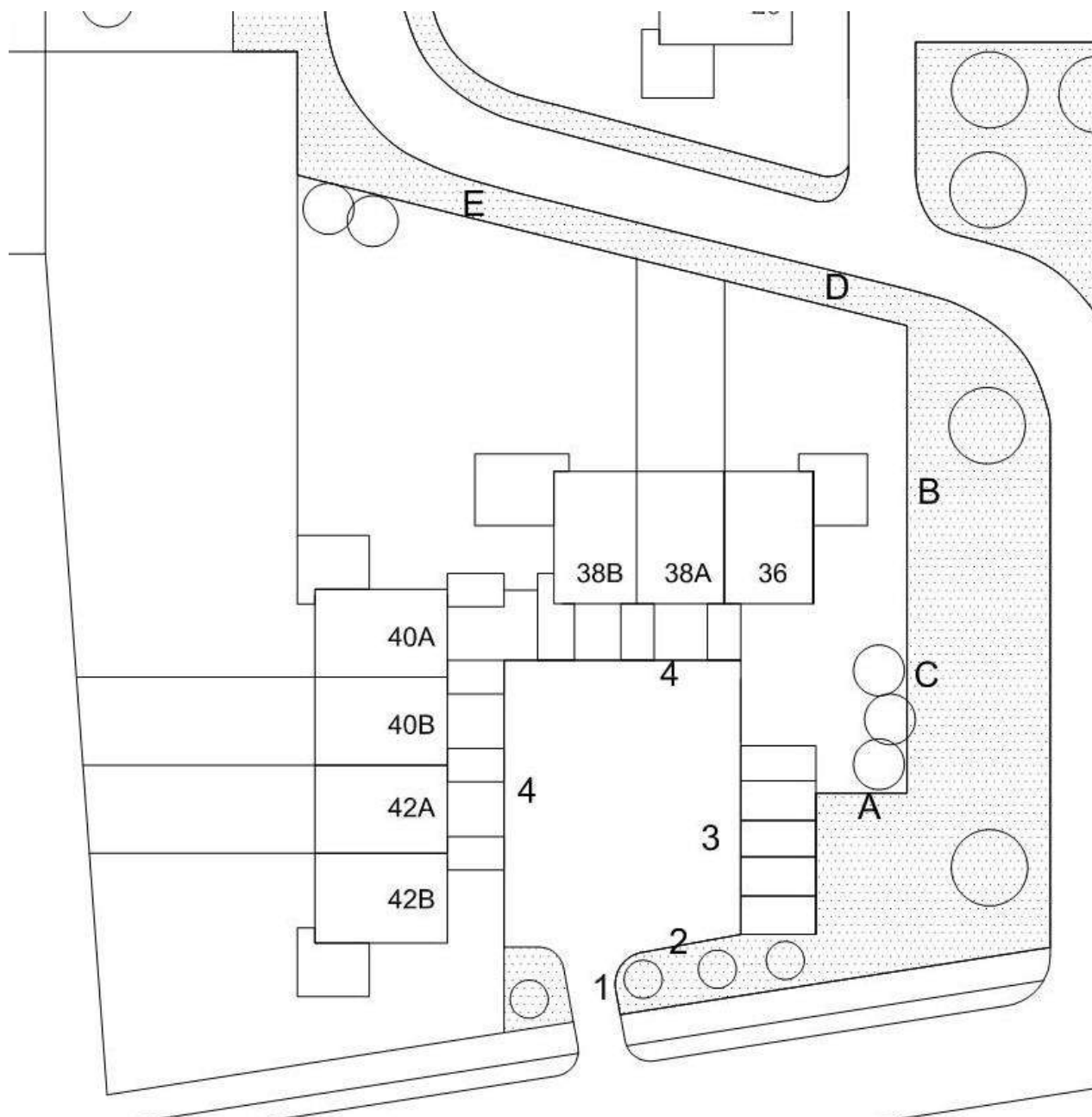


G



H

Private haver Plads 1



Plads 2

Fællesareal

- 1: Skader på asfalt, udbedres
- 2: Udfald i hæk, partiel udskiftning, renholdes (luges) for anden vegetation
- 3: Huller i asfalt, udbedres
- 4: På plads 2 er ikke etableret flisebortner + chaussesten langs havemure – etableres eventuelt inklusive bede (som på øvrige pladser)
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Private haver

- A: Blandet beplantning bør ryddes og erstattes af ligusterhæk
- B: Stendige bør oprettes, der bør plantes ligusterhæk, hegn må ikke være synligt udefra
- C: Udgået/skævt træ bør fjernes. Overvej anbefaling om rydning eller udtynding af store træer
- D: Blandet hæk bør ryddes og erstattes af liguster, kontrol af stendige
- E: Hæk begynder at blive tynd i bund, forsøg evt. med gødskning



1



2



3A



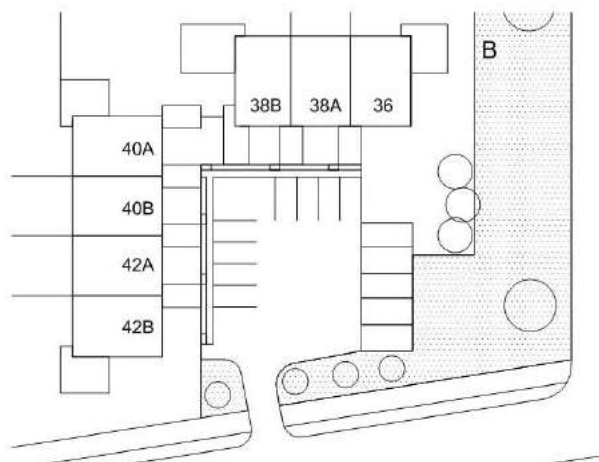
3B

Fællesarealer Plads 2

Parcelgården – oplæg til plejeplan



4



4 – forslag til etablering af flisestier og bede
Inklusive markering af p-pladser

Fællesarealer Plads 2



A



B

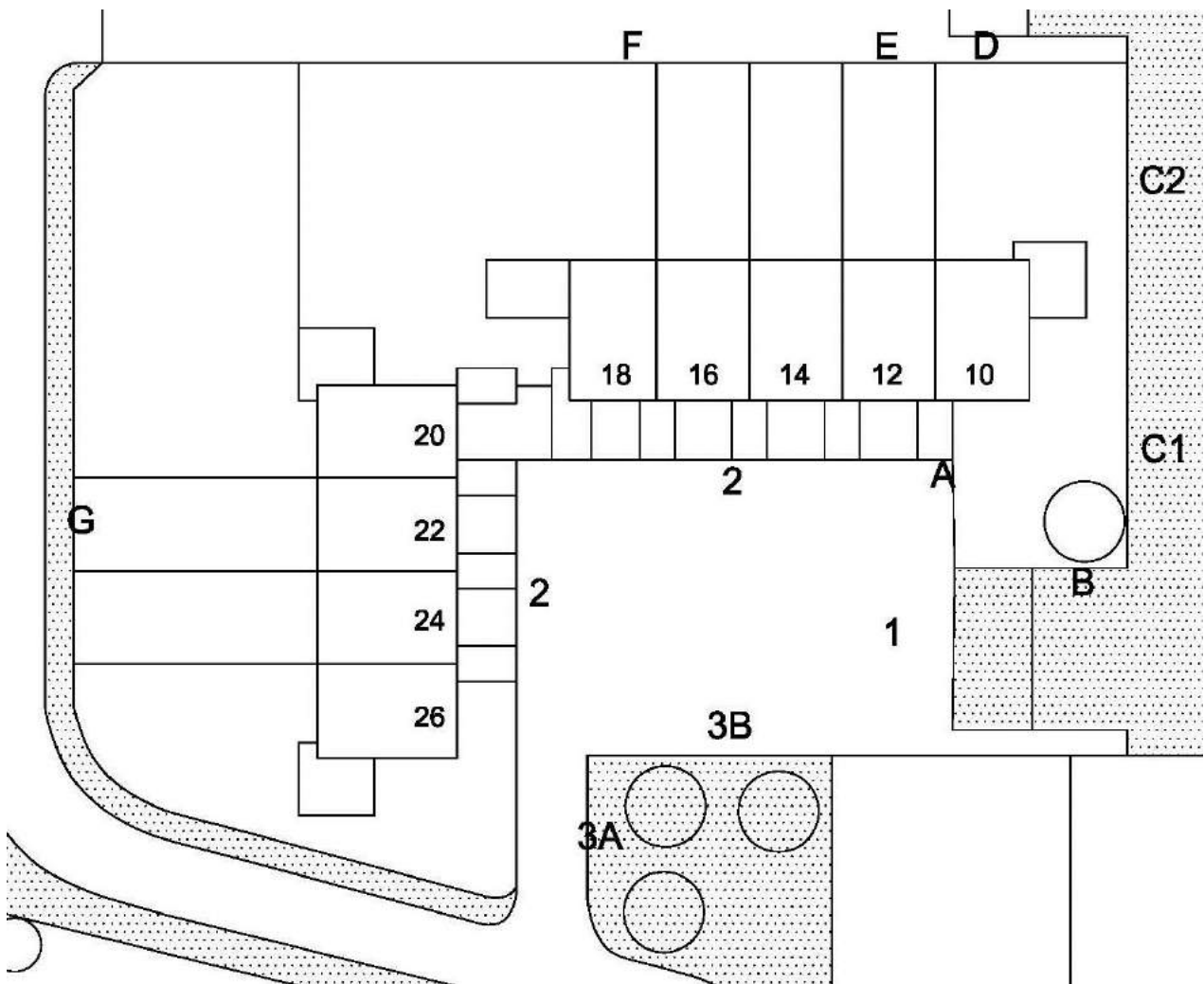


C



D

Private haver Plads 2



Plads 3

Fællesareal

- 1: Asfalt revnet, udbedres evt (forebyggelse af huller)
 - 2: Opretning asfalt langs kant (afhænger af samlet plan for opretninger)
- Generelt:
Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes
Fliseborters langs havemure bør eftergås og oprettes og evt. knækkede fliser oprettes samtidig med opretning af chaussestensbort langs asfaltareal
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning
- 3A+B: Hæk dårlig trivsel, foreslås udskiftet

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Private haver

- A: Bunddækkeplanter foran hæk bør fjernes
- B: Del af hæk skadet, bl.a. af uønsket opvækst, hæk bør udskiftes eller evt. suppleres
- C1+2: Hæk mangler delvis, del af hæk trives dårligt, Hæk bør udskiftes og suppleres, hassel mm. i hækareal fjernes
- D: Hæk trives ikke optimalt, bør holdes under observation for udskiftning. Forsøg evt. med oprensning og gødskning
- E: Hæk er ikke liguster – rhododendron bør udskiftes til ligusterhæk
- F: Uvedkommende opvækst i hæk bør fjernes, herefter vurderes evt. behov for efterplantning med liguster
- G: Udfald i hæk – partiel udskiftning



1



2



3A



3B

Fællesarealer Plads 3

Parcelgården – oplæg til plejeplan



A



B

Fællesarealer Plads 3



C1



C2



D



E

Private haver Plads 3

Parcelgården – oplæg til plejeplan

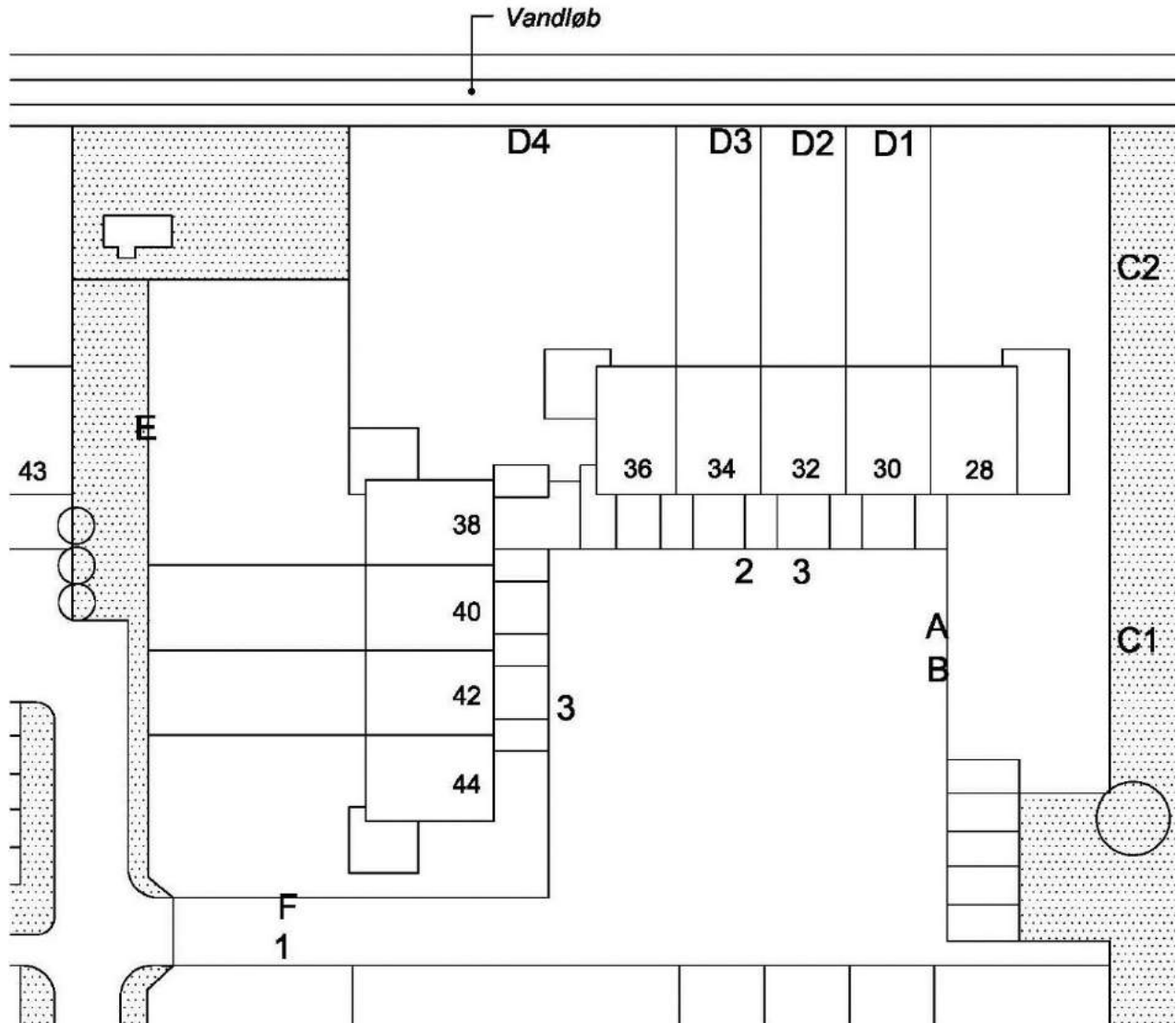


F



G

Private haver Plads 3



Plads 4

Fællesareal

- 1: Hul i asfaltbelægning, udbedres
- 2: I forbindelse med evt. opretning/udskiftning af flisebort skal tages stilling til, om der skal suppleres med bort af chaussestens bort langs flisebort/asfalt som det er udført på øvrige pladser.
- 3: Generelt:
Flisebort langs havemure bør eftergås og oprettes og evt. knækkede fliser oprettes samtidig evt. etablering af chaussestensbort langs asfaltareal
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Private haver

- A: Bundvegetation bør fjernes, stensætning bør eftergås
- B: Evt. udskiftning af ca. 50% af hækken nærmest garager, bundvegetation fjernes. Alternativt forsøg evt. med supplerende gødskning
- C1+2: Hække er svækket, overvej udskiftning.
- D1-4: Som det fremgår af generel beskrivelse vedr. udskiftning af ligusterhække må eksisterende faste hegn må ikke genopføres. Fremover må der udelukkende nyetableres levende hegn i skellet mellem private haver og vandløbet, enten som bøge eller ligusterhæk med en max. højde på 1,8 meter.
- E: Udfald i hæk, evt. partiel udskiftning. Alternativ forsøg med renhold samt gødskning.
- F: Udfald i hæk, evt. partiel udskiftning. Alternativ forsøg med nedklipping i højde som den lavere del af hæk + gødskning.



1



2

Fællesarealer Plads 4



A



B

Private haver Plads 4

Parcelgården – oplæg til plejeplan



C1



C2

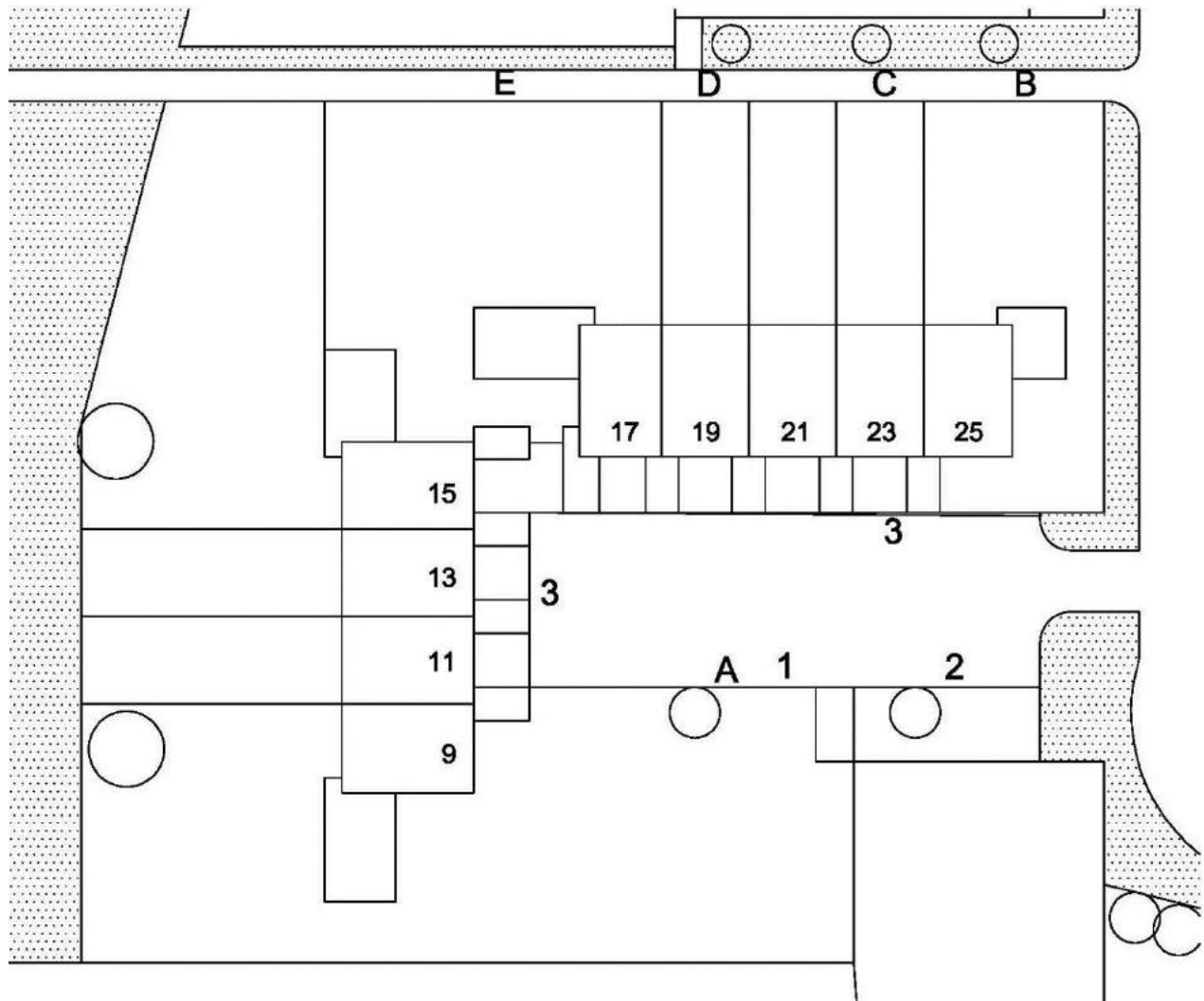


E



F

Private haver Plads 4



Plads 5

Fællesareal

- 1: Huller i belægning – bør udbedres
- 2: Beplantning soigner.
- 3: Generelt:
Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes
Fliseborter langs havemure bør eftergås og oprettes og evt. knækkede fliser oprettes
samtidig med opretning af chausséstensbort langs asfaltareal
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Private haver

- A: Hæk bør udskiftes (mellem låge og skur)
- B: Hæk trives ikke helt. Bør holdes under observation. Forsøg evt. med gødskning.
- C: Hæk trives ikke godt. Bør holdes under observation. Forsøg evt. med gødskning;
vegetation i bund bør oprenses.
- D: Hæk trives ikke helt. Bør holdes under observation. Forsøg evt. med gødskning.
- E: Evt. partiel udskiftning af hæk omkring låge. Vegetation i bund bør fjernes.

Parcelgården – oplæg til plejeplan



1



2

Fællesarealer Plads 5



A



B



C



D

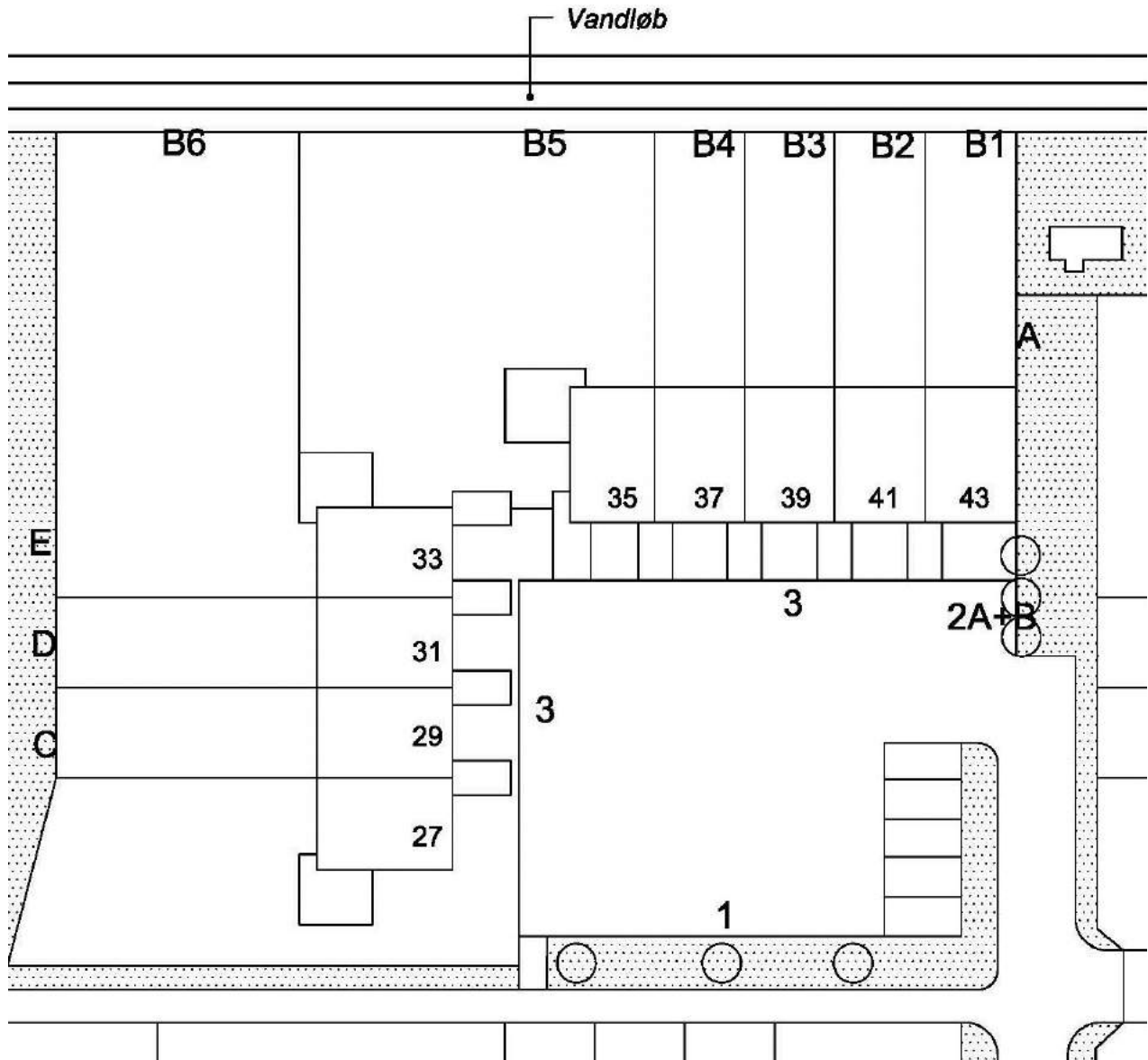
Private haver Plads 5

Parcelgården – oplæg til plejeplan



E

Private haver Plads 5



Plads 6

Fællesarealer

- 1: Hækkens trivsel bør holdes under observation, evt. gødskning.
- 2A+B: Hækken trives ikke og er skæmmet af uønsket vegetation. Bør udskiftes. Ved udskiftning – vær opmærksom på om der er tilstrækkeligt muld eller om stabilgrus evt. skal udskiftes med muld.
Tjørn på hækkens bagside står uheldigt og bør overvejes fjernet, hvis ikke det er muligt at udvide hækken så tjørn står inde i hækken. Dette er måske ikke muligt på grund af tilkørselsareal for pumpestation?
- 3: Generelt:
Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes
Fliseborter langs havemure bør eftergås og oprettes og evt. knækkede fliser oprettes samtidig med opretning af chausséstensbort langs asfaltareal

Parcelgården – oplæg til plejeplan

Evt. samtidig udskiftning af 'overgange' udført med varierende valg af belægningssten mellem fliseborter og forhaver med fortovsfliser
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Private haver

- A: Hækken trives ikke og er skæmmet af uønsket vegetation (andet end liguster). Hækken bør udskiftes og uønsket vegetation fjernes.
- B1-B6: Som det fremgår af generel beskrivelse vedr. udskiftning af ligusterhække må eksisterende faste hegn må ikke genopføres. Fremover må der udelukkende nyetableres levende hegn i skellet mellem private haver og vandløbet, enten som bøge- eller ligusterhæk med en max. højde på 1,8 meter, evt. med trådhegn på indvendig side.
- C: Hæk trives dårligt og bør overvejes udskiftet
- D: Hæk mangler, bør overvejes etableret
- E: Området er utilgængeligt, er ikke registreret



1



2A



2B

Fællesarealer Plads 6

Parcelgården – oplæg til plejeplan



A

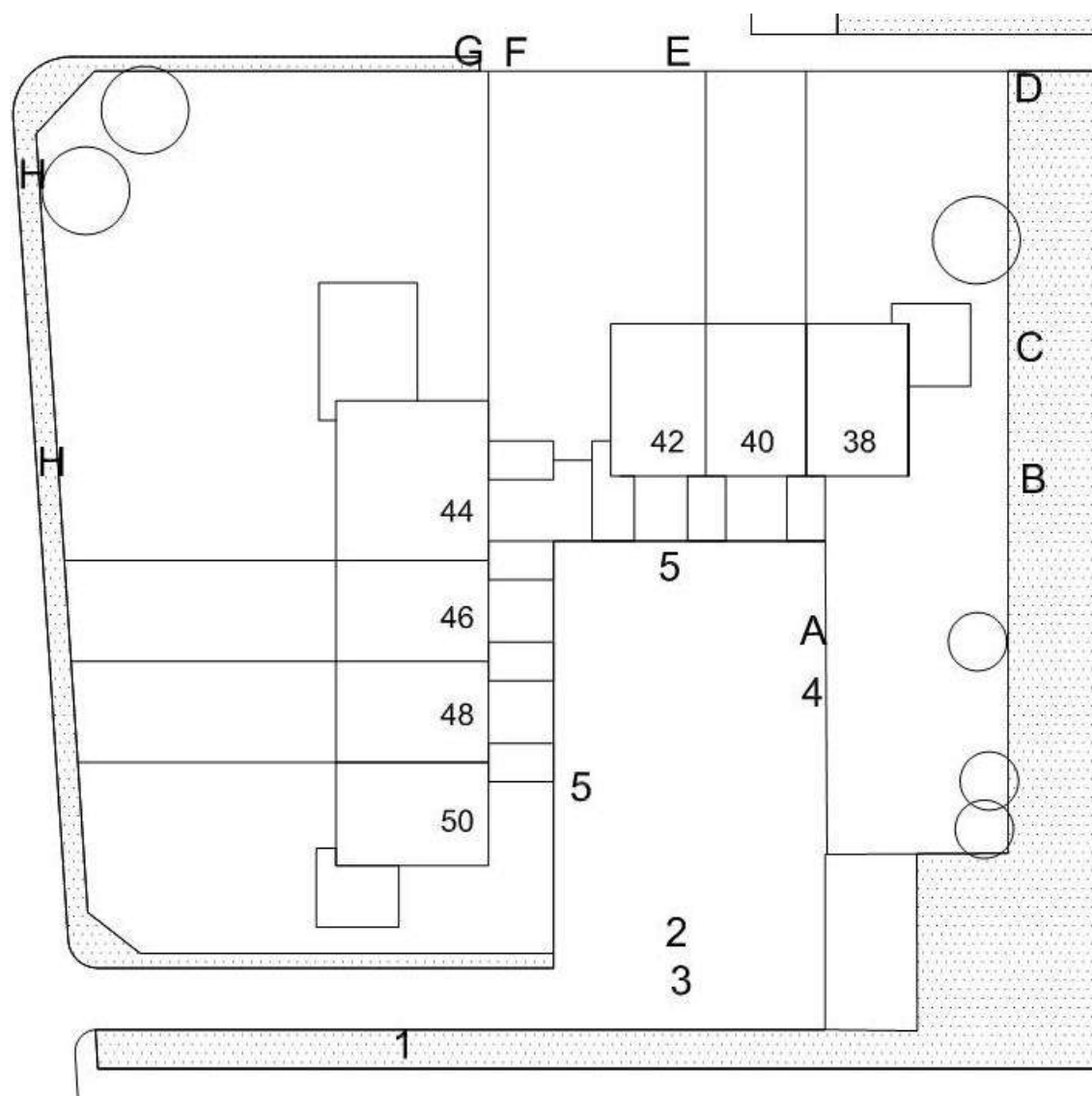


C



D

Private haver Plads 6



Plads 7

Fællesarealer

- 1: Bepantning bør soigner for uønsket opvækst
- 2,3: Huller i asfalt udbedres, evt. udbedring ved 'spor',
- 4: Skader på asfalt, bevokset, oprensnes og evt. udbedres
- 5: Generelt:
Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes
Fliseborter langs havemure bør eftergås og oprettes, evt. knækkede fliser oprettes samtidig med opretning af chausséstensbort langs asfaltareal
Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Private haver

- A: Hæk er ikke liguster – bør ryddes og udskiftes med ligusterhæk
- B: Nyplantet hæk langs gavl trives ikke. Bør formentlig omplantes. Alternativt forsøg evt. med gødsning samt renhold af hækarealet.
- C: Hæk langs gavl trives ikke optimalt. Bør evt. omplantes. Alternativt forsøg evt. med gødsning samt renhold af hækarealet.
- D: Hæk ved hjørne har meget anden opvækst end liguster. Dette bør fjernes inklusive bundvegetation og ligusterhæk retableres.
- E: Opvækst af andre planter end liguster i hæk eller så nær ligusterhæk at de svækker denne bør fjernes og liguster efterplantes
- F: Felt med trådhegn i hæk, her bør suppleres med liguster
- G: Nyplantede liguster bør vandes og gødskes og bedet renholdes. Evt. udskiftning hvis de ikke kommer i vækst
- H: Hæk trives dårligt på længere strækning fra hjørne til skel mod nabo og bør udskiftes.



1,2,3



4

Parcelgården – oplæg til plejeplan



A



B



C



D



E



F,G

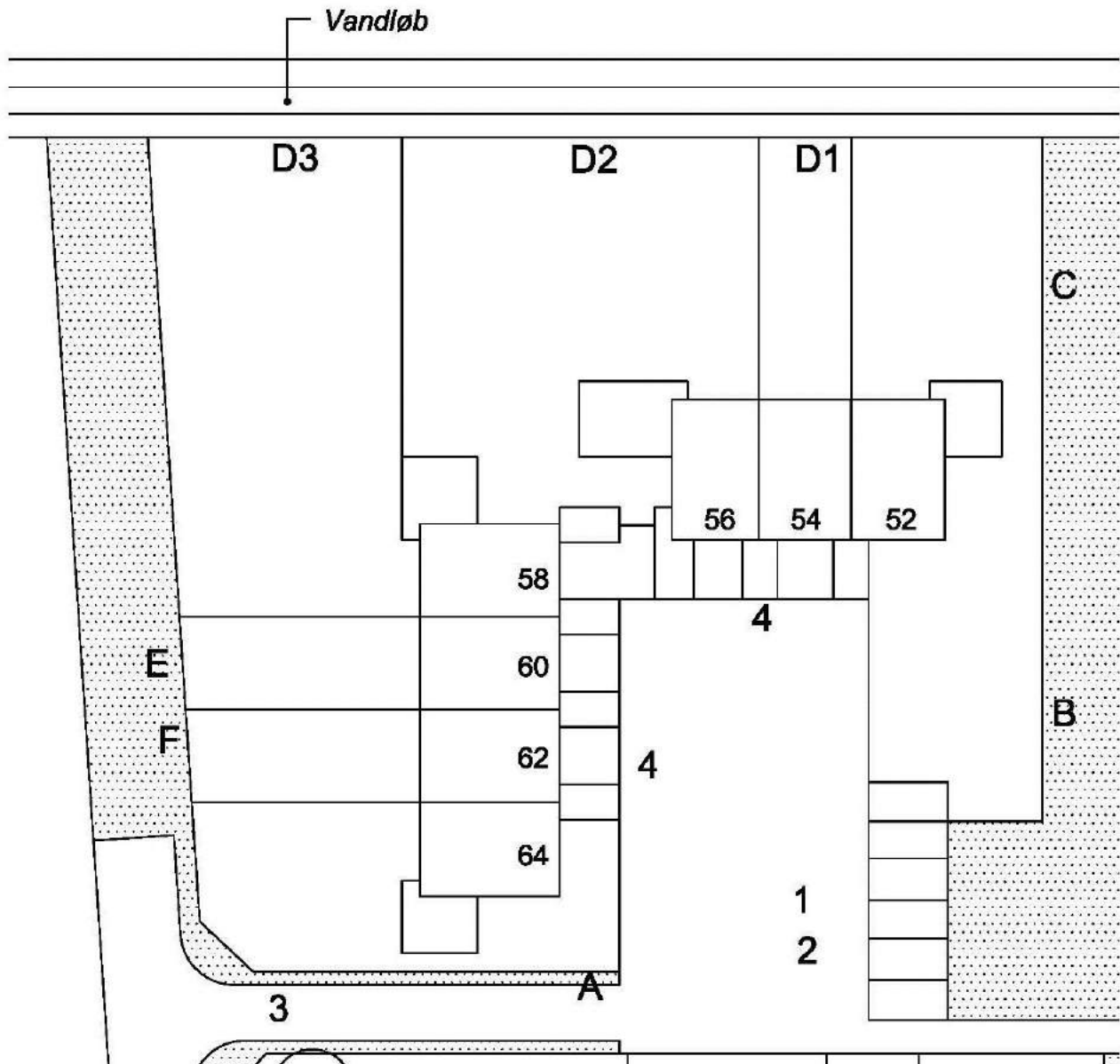
Private haver Plads 7

Parcelgården – oplæg til plejeplan



H

Private haver, Plads 7



Plads 8

Fællesarealer

1,2,3: Huller i belægning udbedres

4: Generelt:

Brostenskanter langs asfalt bør eftergås og oprettes

Fliseborter langs havemure bør eftergås og oprettes, evt. knækkede fliser oprettes samtidig med opretning af chausséstensbort langs asfaltareal

Disse arbejder kan med fordel udføres i tilknytning til renovering af asfaltbelægning

Private haver

A: Nyplantet hæk, vandes, gødskes og renholdes

Parcelgården – oplæg til plejeplan

- B, C: Hæk er i dårlig vækst og bør udskiftes. NB bør sammenholdes med pleje af skovarealet således at hækken ikke skades af trævæksten.
- D1-D3: Som det fremgår af generel beskrivelse vedr. udskiftning af ligusterhække må eksisterende faste hegn må ikke genopføres. Fremover må der udelukkende nyetableres levende hegn i skellet mellem private haver og vandløbet, enten som bøge- eller ligusterhæk med en max. højde på 1,8 meter, evt. med trådhegn på indvendig side.
- E: Ligusterhæk mangler, bør etableres.
- F: Evt. partiel udskiftning af hækplanter



1



2



3

Fællesarealer, Plads 8

Parcelgården – oplæg til plejeplan



A



B



C



E



F

Private haver Plads 8

Grønne Fællesarealer

Konkrete tiltag ud over generel pleje

Nordarealet og areal ved boldbane

- 1,2: Generelt: Blandet bundvegetation foreslås ryddet til fordel for naturgræs/blomstereng, ligeså på 'bar jord'.
- 3: Areal ved Plads 3, selvgroet beplantning foreslås ryddet og erstattes af eksempelvis naturgræs/blomstereng, bunddække eller busket
- 4: Areal ved Plads 4 – som ovenfor ad Plads 3
- 5: Eksempel på ønsket tilstand

Grønningen

- 6: Areal ved plads 7 foreslås ryddet på den del af arealet der hører til fællesarealer. og der etableres græs (klippet som øvrig grønning)
- 7: Beplantning mod naboareal bør løbende soignerers så den ikke bliver for 'vildtvoksende'

100-meter skoven

- 8 Beplantning trimmes, træer og anden opvækst fjernes i omfang så de ikke skader private haver inklusive hække. Diverse højt voksende bundvegetation fjernes til fremme af skovbund/græsengsvegetation.

Granholmen

- 9 Eventuel plantning af nye birketræer

Parcelgården – oplæg til plejeplan



1



2



3



4



5

Parcelgården – oplæg til plejeplan



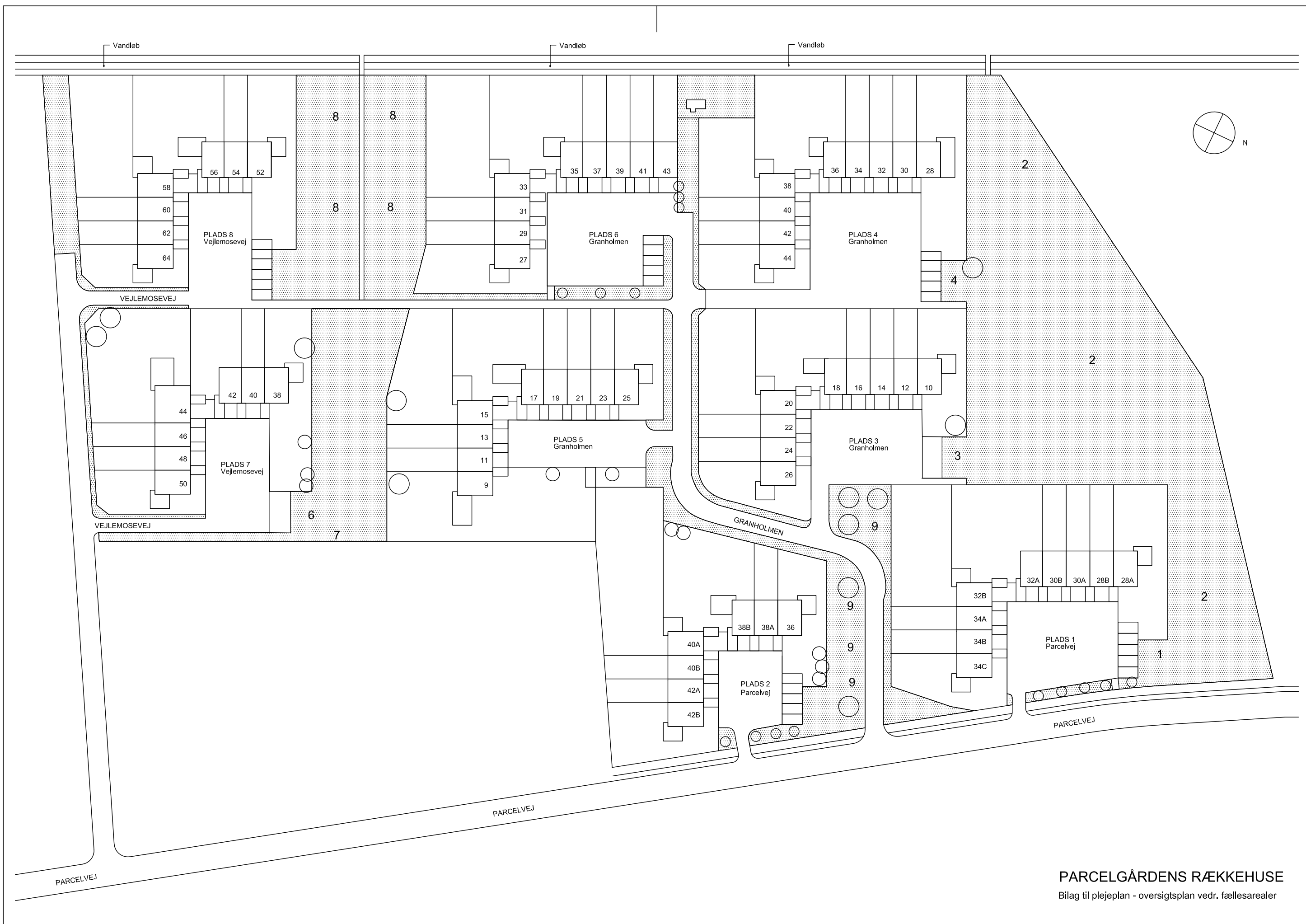
6



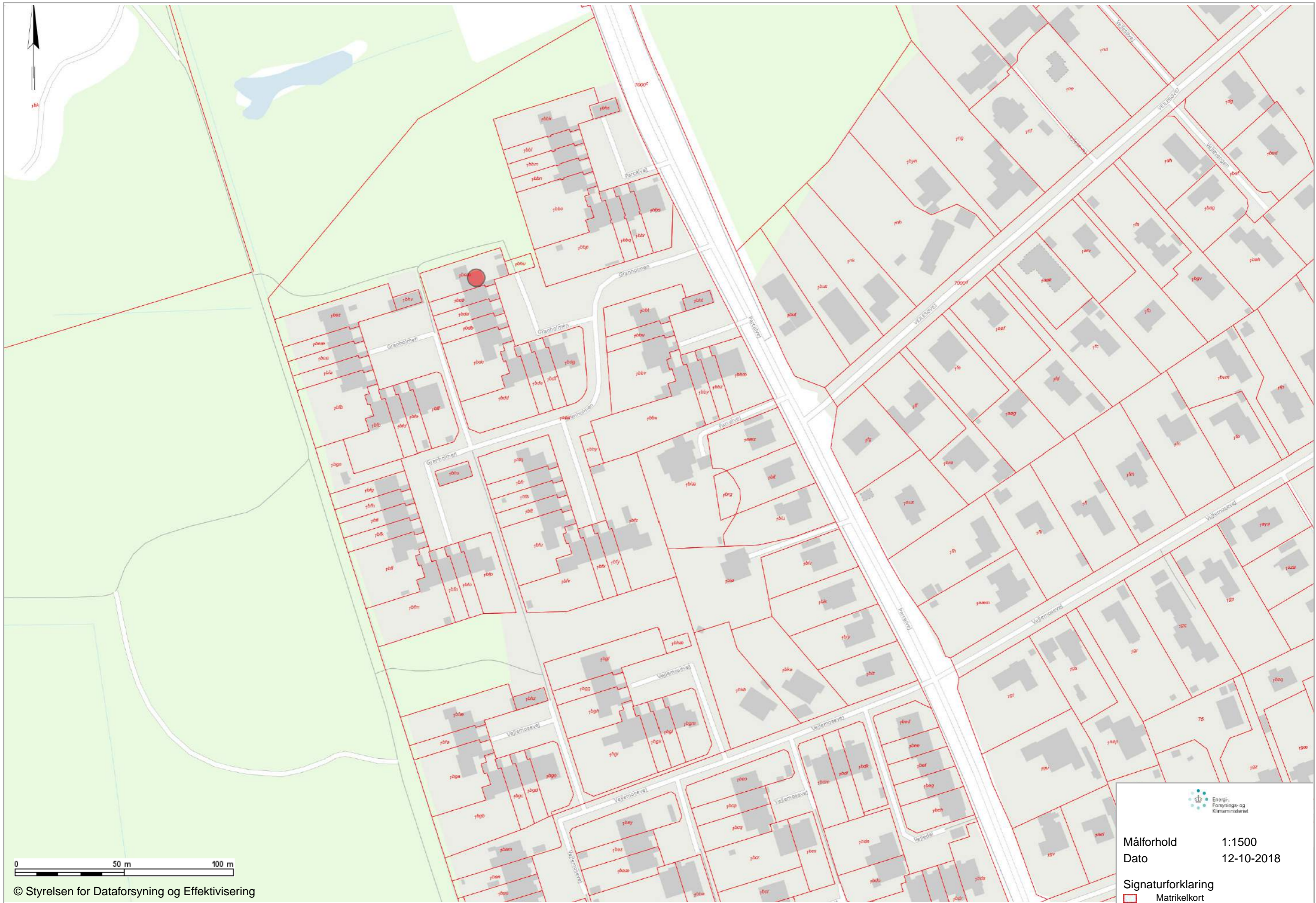
7



8



PARCELGÅRDENS RÆKKEHUSE
 Bilag til plejeplan - oversigtsplan vedr. fællesarealer



Målforhold 1:1500
Dato 12-10-2018

Signaturforklaring
Matrikelkort

0 50 m 100 m

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering