

JUBILÆUMSSKRIFT

Udgivet i anledning af Grundejerforeningen
Strandhøjgårds 50-års stiftelsesjubilæum den 23. juli 2016



Grundejerforeningen Strandhøjgård

Vejby Strand
2016

Forsidefoto:

Luftfoto af Strandhøjgård en sommerdag omkring 1980.
 I tillæg til den oprindelige udstykning af
 Strandhøjgårds marker til sommerhusgrunde i
 1964-73 er også den sydligste del af gårdens have nu netop solgt
 fra og udstykket.
Fotograf ukendt. Gribskov Stads- og Lokalarkiv.

Bagsidefoto:

Hilsen fra Vejby og Vejby Strand.
 Postkort med 10 udvalgte billeder.
Postkort udgivet af Merkur Kunstforlag. Sendt 1949. Privateje.

Jubilæumsskrift udgivet i anledning af Grundejerforeningen Strandhøjgårds
 50-års stiftelsesjubilæum den 23. juli 2016.

Redigeret af Harald Hartvig Jepsen, Grønningen 10, 3210 Vejby.
 Opsætning og layout ved Thit Hansgaard.

Webpublikation.
 Gengivelse og kopiering kun med tilladelse fra grundejerforeningen.

© Copyright 2016 Strandhøjgård Grundejerforening.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Forord	
	ved Grundejerforeningen Strandhøjgårds bestyrelse	4
2.	Pioner på Grønningen	
	af Anne-Lise Langberg	6
3.	Tanker ved jubilæet	
	af Dan Christiansen	10
4.	Strandhøjgård Grundejerforening før og nu	
	af Jesper Harvest	15
5.	Strejftog i foreningens arkiv 1966-2006	
	af Harald H. Jepsen	18
6.	Personlige oplevelser fra tiden ved Vejby Strand	
	af Dan Christiansen	36
7.	Drømmen om en sommerhusgrund	
	af Martin Brandtberg Knudsen	43
8.	Strandhøjgård Grundejerforening nu og i fremtiden	
	af Harald H. Jepsen	50

TILLÆG

1.	Salgsfolder med udstykningsplan for Strandhøjgård	66
2.	Sommerhusudstykningsplan Strandhøjgård. Havekunst 1964	70
3.	Guide til dansk havekunst, Annemarie Lund	76
4.	Danmarks Havekunst, Annemarie Lund	78
5.	Uddrag af Vejby Nyt 3, 2009	80

FORORD

Af bestyrelsen for grundejerforeningen Strandhøjgård.

Danmark 1966. Højkonjunktur og mere fritid. Boom i udstykning af fritidshusområder. Også på Nordsjællands kyst. De første to etaper i udstykningen af Strandhøjgård ved Vejby Strand, der var påbegyndt i 1964, var nu så langt, at det var ønskeligt at danne en grundejerforening. Det skete med en stiftende generalforsamling midt i industriferien, den 23. juli 1966.

Der dyrkedes dengang stadig korn på Strandhøjgårds bortforpagtede marker, også på det kommende fællesareal. Alt i mens blev grundene i udstykningens næste etaper opmålt, afsat og byggemodnet. Nogle grunde blev opkøbt og bebygget med huse med videresalg for øje, andre blot solgt som byggegrund med plads til nybyggerdrømme om eget hus og en hyggelig ramme om familiens fremtidige fritidsliv.

Inspiration kunne nybyggere det år hente i Københavns Forum, hvor sommerhusudstillingen Fritidsbo 66 blev afholdt. Håndværkerne arbejdede op til åbningen af udstillingen i døgn drift med at opbygge de mere end 40 sommerhuse, som præsenteredes på udstillingen. Femten af typehusene havde

aldrig været vist før. Det billigste hus kostede ca. 5.000 kr., mens man måtte påregne omkring 30.000 kr. for et norsk MM-hus fra Kåksta. Men så fik man også hele 60 kvadratmeter hus, plus overdækket terrasse. Den udsendte reporter fra Helsingør Avis – forløberen for Ugeposten – fortalte spøjende avisens læsere, at der med udstillingen i Forum var skudt en helt ny sommerhuskoloni op midt i hovedstaden. På udstillingens scene fremviste kønne mannequiner sommerens bade- og fritidstøjmode, og hver aften kåredes blandt gæsterne en badepige, som gik videre i konkurrencen om at blive årets badepige. I et andet nummer af Helsingør Avis den sommer kunne man læse om en nyskabelse inden for opvarmning af sommerhuse – centralvarme i feriehuset med flaskegas, som kunne startes hjemmefra med en elektronisk impuls over telefonen. Så var det ingen sag at forlænge sæsonen i sommerhuset!

Her 50 år senere har bestyrelsen besluttet at fejre grundejerforeningens jubilæum ved at give os selv og medlemmerne – og andre interesserede – en gave i form af et jubilæumsskrift. De historiske tilbageblik på årene, der er gået siden starten, fylder naturligt

en stor del i det materiale og de bidrag, vi har samlet. To tidligere formænd for grundejerforeningen har bidraget med tanker og oplevelser fra deres tid ved roret indimellem krydret med mere personlige historier og anekdoter fra livet som landliggere. Foreningens nuværende formand har flere bidrag. Et rummer historien om grundejerforeningens virke i de første årtier på baggrund af studier i foreningens arkiv, som i øvrigt nu er overdraget Gribskov Stads- og Lokalarkiv. Et andet er en kronologisk gennemgang med højdepunkter fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder fra foreningens første 40 år, frem til moderniseringen af regelgrundlaget og vedtagelsen af lokalplanen for området i 2006. Det er på baggrund af arkivet også lykkedes at rekonstruere en oversigt over foreningens formænd gennem tiderne. Endelig redegør den nuværende formand for foreningens og bestyrelsens nuværende virke og kommer med nogle tanker for fremtiden.

Bestyrelsen er især glade for, at nogle af pionererne fra områdets udstykning i midten af 1960'erne – dem har vi nemlig stadig en håndfuld af heroppe – velvilligt har åbnet deres fotoalbum for os og bidraget med indtryk fra deres første år ved Vejby Strand. Der er også et bidrag fra en af de senest tilkomne grundejere, som i 2012 købte en af de få endnu ubebyggede grunde i udstykningen. Han er nu sammen med sin lille familie ved at føre drømmen om et sommerhus ud i livet, med respekt for områdets egenart og inspireret af tanker fra udstykningens fædre.

Udstykningen Strandhøjgård var allerede tidligt genstand for en vis opmærksomhed, især i havearkitektkredse, på grund af sin udformning og beplantning, og i kraft af de fremsynede tanker, der var gjort med hensyn til bl.a. kloakering. Medlemmerne vil nikke genkendende til artiklen fra

Havekunst 1964, som vi for længst har lagt ud på foreningens hjemmeside. Siden er der atter skrevet om vores sommerhusudstyknings i opslagsværker om dansk havearkitektur, på både dansk og engelsk. Vi er glade for, at vi har fået lov til at bringe opslag og billeder fra de dansksprogede værker, som måske ikke er kendt af alle medlemmerne. De er alle optrykt i tillægget til sidst i dette skrift. Her finder man også et optryk af salgsskemaet fra 1964 for Strandhøjgårds udstykning. Tegningerne i prospektet viser blandt andet, at der skete mindre justeringer i forhold til de oprindelige udstykningsplaner.

Udstykningens midtpunkt er gården Strandhøjgård og ophavsmanden til den samlede udstykning af en del af dens jorder i 1960'erne var gårdens daværende ejer, grosserer Poul Jørgensen. Der er ikke så mange kilder til at belyse grosserer Jørgensens tid. Det er f.eks. ikke lykkedes at finde et foto af ham. Gårdens tidligere ejere 1911-1941, Hans Nielsen Hansen og hustru Olga, satte også deres præg på landliggerlivet ved Vejby Strand med sommerpensionat og udstykning af jordlodder til sommerhusgrunde bl.a. på Rågevej og Højdevej. Vi har fået lov at bringe en artikel fra Vejby Nyt 2009, som fortæller deres og gårdens ældre historie.

Bestyrelsen vil gerne sige tak til alle bidragsyderne. En særlig tak skal lyde til landskabsarkitekt Anne-Marie Lund, udgiver af Magasinet Landskab, og til lokalhistoriker Kirsten Jørgensen, Vejby, for at måtte benytte deres artikler og fotos, og til Gribskov Stads- og Lokalarkiv, som bistod med at søge oplysninger og billeder.

Vejby Strand, juli 2016.

PIONER PÅ GRØNNINGEN

Af Anne-Lise Langberg, Grønningen 15.

En dag i sommeren 1967 var min mand Knud og jeg ude at køre en tur for at se på sommerhuse. Vi kom til Vejby og kørte om ad Rågevej. Vi så et til salg-skilt på et hus på Grønningen. Det var i nr. 17.

Huset var det midterste af tre helt ens huse, alle opført af arkitekt Termansen. Vi forelskede os straks i det. Så med det samme kørte vi op forbi Bendix-købmanden og ringede fra telefonboksen deroppe på det opgivne telefonnummer. Huset var desværre netop blevet solgt til anden side. Men så da vi samme aften var kommet tilbage til vores hjem i Helsingør, blev der banket på vores dør over min mands frisørforretning, hvor vi bor. Det var fru Ankerstjerne, som havde husene. Et af de andre huse var blevet ledigt – et forældre-køb var gået i vasken og køberen sprunget fra – om vi måske var interesseret i nabohuset i stedet for? For så var nr. 15 i mellemtiden blevet ledig. Vi kørte til Vejby igen, og der var ingen betænkningstid. Vi fik hurtigt skrevet slutsedlen under. Prisen var fordelagtig – 70.000 kr. Hus og grund havde ellers været udbudt til 89.000 kr. Huset var

ikke færdigt endnu. Bygherren til de tre huse var gået konkurs, så det trak ud med det sidste. Vi overtog huset på Grønningen 15 den 20. august 1967.



Familien Langbergs hus på Grønningen 15, august 1967. I baggrunden Klitgårdsvænget. *Privatfoto.*



Knud Langberg med sønnen Kim foran det ny erhvervede hus 1967. Rågevej er endnu ikke asfalteret. Igen Klitgårdsvænget i baggrunden flankeret af telefonpæle. *Privatfoto.*



Fra husets "Horserød-tid" 1967-68.
Privatfoto.



Huset efter beklædning med træ.
Privatfoto.

Siden har det været rammen om mange gode stunder i vores familie. Der var lidt skår i glæden i starten. Vi havde købt huset hvidmalet, og det tog sig så pænt ud, som det stod der, med de blå skodder.

Men grundejerforeningen havde bestemt, at husene kun måtte være i jordfarver, så det endte med, at vi valgte det skulle males rødt. Hvidt måtte det ikke være, selv om det var godkendt i den farve. Vi fik noget af et chok, da vi kom en uge efter: der lå tre helt ens røde huse på rad og række. Det lignede jo Horserød-lejren! Så da der var gået et par år, fik vi beklædt huset med træ.

Vi har elsket hver gang, vi skulle herop. Grønningen er en dejlig, rolig vej. Et skønt sted. Vi er kommet heroppe både sommer og vinter, ja selv til jul og nytår. Desværre er min mand nu syg, og vi er her ikke så meget mere længere. Til august er det 49 år siden vi overtog huset. Huset er 50 m² hvilket

var en normal størrelse sommerhus dengang. Der var til at begynde med ingen beplantning. Vi havde i de første år en del ubudne gæster, som havde været vant til at benytte vores grund til passage på vej til vandet. Det holdt op efterhånden, som grunden voksede til.

■



Fru Langsted på verandaen ca. 1970. *Privatfoto.*

TANKER VED JUBILÆET

Af Dan Christiansen, Vangegærdet 16, formand 1987-95.

Jeg og min kone købte grunden på Vangegærdet i 1967 for kr. 30.000 plus kloakgæld. Min niece på tre år var samme år på besøg på grunden. Hun gik frejdigt rundt, og vi advarede hende: ”Pia, pas på træerne”. Hun kiggede op, for hun var vant til Fælledparkens høje træer. Vi viste hende de spæde små grantræer m.v., og hun blev paf. Vi sagde træer – hun kunne kun se små grønne tingester, der var mindre end hende selv. I dag kan hun se, hvad vi mente dengang. Nu er egetræer og graner vokset til 15-20 meters højde, netop som det træ ”Gorm” knækkede i 2015.

De første år

Da vi var færdige med at bygge hus i 1970, kunne vi fra en lænestol i stuen se Vejby Kirke og fra vores spisebord se vandet. Vores søn var i starten bange i sit værelse om natten, fordi lyset fra Nakkehoved Fyr fejede ind i værelset.

Men nu tilbage til 1966, året, hvor Poul Jørgensen, ejeren af ”Strandhøjgaard” var klar til at sælge de grunde, som var blevet udstykket fra gården. Jørgensen var en visionær udstykker.

Han hyrede have- og landskabs-arkitekterne Arne Levin, Bosmann Pedersen med flere til at planlægge vores – dengang som nu – usædvanlige udstykning.

Udstykningsplanen indebar, at der blev givet dispensation fra det dengang normale krav om, at sommerhusgrunde skulle være på mindst 1200 kvadratmeter. Den opererede med grunde på helt ned under 900 kvadratmeter. Der blev givet dispensation, fordi store arealer blev udlagt til fællesarealer således, at udstykningens samlede areal oversteg de 1200 kvadratmeter pr. grund. [1]

Grundene var fra starten bygge-modnet med asfalterede veje, jordkabelagt strømfor- syning, vandforsyning og kloak.



Stormen Gorm tog den gamle gran i 2015. I 1966 kunne dette ikke være sket her i grundejerforeningens område, man skulle kigge langt efter træer, der var mere end en meter høje. *Privatfoto.*



I 1967 da vi købte grunden på Vangegærdet 16 var der stadig havudsigt. Th. er det første spadestik til huset netop sat. *Privatfoto.*

[1] Se kopi af den oprindelige salgsfolder for udstykningen Strandhøjgård fra 1964 i tillæg nr. 1.

Endvidere var de fra anlæg af veje opgravede græstørv anvendt til at etablere græsvolde. Grundene var mod vej beplantet med slåen og roser bag volde. Alle skel mod naboer var beplantet med en særlig lavtvoksende rose. Bagerst mod fællesarealer var grunden tæt beplantet med fem rækker egetræer, tre rækker på egen grund og to rækker på fællesarealer.

Første bygning på grunden skulle være et grundmuret hus på mindst 50 kvadratmeter, placeret inden for fastlagte byggefeltet. Dog måtte der forinden placeres en "kiste" på 1x1x2 meter til haveredskaber. Byggefelterne blev redigeret større allerede i 1967. Den oprindelige præmierede plan var, at egetræer med tiden skulle udtyndes således, at der pr. grund var tre til fem solitære træer – i dag kan man konstatere, at selv tre til fem egetræer er en voldsom størrelse, der i mange tilfælde forhindrer solen i at nå mange grunde flere måneder om året. Græsvolde, slåen, roser og ege er stadig markante, men alt for mange grundejere har forsømt udtynding og tilbagebeskæring, således at beplantning mange steder i dag står som markante "mure", der hindrer sol og den åbne frie passage. Det var ligeledes den grundlæggende tanke,

at alle grundejere skulle kunne gå rundt i udstykningen via fællesarealer. For at dette kunne ske, skulle grundejere mod stier for enden af veje, sørge for fri passage. Dette har det gennem årene knebet med, men i dag er det stort set lykkedes. De store fællesarealer skulle skabe muligheder for diverse aktiviteter, såsom leg, boldspil m.v. I mange år fra omkring 1979 og årene efter var der hver sommer bl.a. fodboldspil. Der blev spillet kamp mellem alle fremmødte fra små 6-7 årige og til voksne. De fremmødte blev delt ligeligt i to hold uanset antal. De boldspillende tilbragte uendeligt mange timer på energisk og engageret fodbold gennem mange somre.

Boldspil var ikke populært hos enkelte grundejere, der ikke brød sig om støjen, og tale om retssager fæg gennem luften. Selvsamme grundejere klagede også over hanegal og lugt fra hønseholdet på Strandhøjgård, men købte gladelig af de æg hønserne lagde.

Jørgensen havde mange intentioner med udstykningen og gården. Bl.a. planlagde han muligheder for at åbne et "hotel" på gården, som grundejerforeningens gæster kunne overnatte på. Planen indebar tillige

etablering af en gildesal og etablering af små rum, hvor grundejere kunne dyrke deres hobbies. Han etablerede diverse muligheder for, at foreningens børn kunne have kaniner og lignende på gården. I børnenes fravær blev dyr passet af andre børn eller af Jørgensen selv. Endvidere var "grusgraven" for enden af Vestenvej mod Rågelejevej anvendt og tiltænkt som legeplads for foreningens børn. Desværre for alle intentioner døde Poul Jørgensen, førend alle hans ideer blev ført ud i livet. Jørgensens arvinger ville ikke vedkende sig disse ideer og havde kun profit for øje. Derfor blev grusgraven udstykket. Endvidere opstod der tvist om ejerskabet af arealerne omkring den nuværende Kastorvej. Var det boets eller grundejerforeningens arealer? Historien viste, at boet trak det længste strå og Kastorvej blev udstykket og det samme skete senere med et par grunde syd for gården. I øvrigt blev udstykning af sommerhusområdet gen-nemført i flere etaper. Man begyndte med området omkring Rågevangsvej med sideveje. Herefter fortsatte man med Vangegærdet/Højdevej med sideveje. Derefter Mælkevej med sideveje og til slut Kastorvej og endelig grundene syd for gården.

Grundejerforeningens start

Fra start var der udarbejdet planer for tvungen servitutbelagt medlemskab af grundejerforeningen. Der var stiftende generalforsamling den 23. juli 1966 og medlemmerne skulle dengang betale et kontingent på 50 kr. årligt. Beslutningen om en grundejerforening har vist sig at være overordentlig gavnlig for udstykningen gennem tiderne frem til i dag. Foreningen har desværre ikke altid "kørt" som forudset.

I starten havde foreningen ufat- telig mange problemer, der skulle løses. På

et tidspunkt blev administrationen over- draget en advokat, der desværre misligholdt alt. Ikke alene den daglige drift, men også medlemsbetaling og ajourføring af medlemskartoteket. Grundejerforeningen lå derfor en tid fuldstændig brak. Men en lille kreds af ansvarlige medlemmer indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling, og grundejerforeningen blev genetableret med ny bestyrelse. Efter et stort arbejde lykkedes det den nye bestyrelse at få udleveret det hos advokaten beroende materiale.

I årene siden har den ene bestyrelse efter den anden varetaget foreningens mangeartede forretninger på bedste vis – ud fra den fortolkning, som den enkelte bestyrelse foretog med baggrund i de oprindelige tanker for foreningen og udstykningen. I starten indebar det bl.a. at et større antal carporte poppede op som padehatte ud fra den dengang fremherskende formandsholdning om, at vi jo kun er en fritids- og sommerforening. Denne holdning gav desværre efterfølgende bestyrelser mange problemer med at rette op og ind efter vedtægternes regler om byggeri og benyttelse af ejendommene.

Grundejerforeningen har gennem tiderne haft mange udfordringer, lige fra ulovlig bebyggelse til "jagt" på området og ulovlig eltilslutning af ejendomme, erhvervsudøvelse på ejendomme, forkerte tagbælægninger, forkerte taghældninger og et farvevalg på husene, der stred mod vedtægterne. Ja, listen er nærmest uendelig.

Mange store sager har gennem tiderne været på foreningens dagsorden, vedligeholdelse af fællesarealer og veje, og der har været tilbagevendende problemer med dræn. Dels drænet fra Salgårdshøjvej ned gennem Heliosvej og videre parallelt med Mælkevejen, men speciel drænet på



Børn og barnlige sjæle i gang med boldspil på fællesarealet i 1970'erne. Privatfotos.

Grønningen og Munkestensvej har givet mange problemer dels på grund af tilsanding, som følge af regnvand med sand m.v. fra Højdevej-Vangegærdet og dels som følge af nedtrængende rødder i drænet, der har forhindret gennemløb til brøndene ved Rågevej. Grundejerforeningen har flere gange forsøgt at udbedre problemer og med foreningen som betaler, men enkelte grundejere ville dengang ikke acceptere opgravning, og dermed blev problemet ikke løst på et tidligt tidspunkt.

Uden for grundejerforeningens område har foreningen på bedste vis været engageret i kystbeskyttelsen af strand og skrænter. Foreningen har deltaget i mange møder med kommune og daværende Frederiksborg amt, bl.a. om muligheder for med kystsikring, at forhindre eller begrænse nedbrydning. Dette arbejde lykkedes desværre ikke, idet en afstemning om et projekt og betalingsmodel blev underkendt. Efterfølgende har det forkastede projekt vist, at manglende opretning og udbygning af skræntfodssikring og utilstrækkelige parallelle høfder ude i vandet har medført en alvorlig nedbrydning af skrænterne. Ikke mindst ved "Slugten" ud for Markvænget og hele strækningen ved Vincentstien.

Alt var forudset i kystsikringsrapporten fra amtet i sin tid, men desværre ville flertallet ikke deltage. Formentlig på grund af den (uvisse) fremtidige betaling pr. grundejer, som også omfattede grundejere i baglandet helt til Vejby. I rapporten blev hele den dengang eksisterende strandfodssikring beskrevet og specielt sikringen ved "Slugten" (som er kommunalt ejet) blev stærkt kritiseret, som elendig og mangelfuld udført. Rapporten forudså faktisk, at en storm ville tage hele sikringen og æde af skrænten, som vi så det

ske for få år siden.

Foreningen var fra starten betalende medlem af Landliggersammenslutningen, men fik ikke det forventede udbytte af medlemskabet og meldte sig ud. Senere arbejdede Landliggersammenslutningen målrettet og konstruktivt for fælles løsninger på bl.a. kystsikringsområdet, og foreningen genoptog medlemskabet.

For få år siden valgte en bestyrelse at få lavet en lokalplan, der på trods af indsigelser fra visse medlemmers side, fandt sin afslutning med lokalplan 102.04 fra 2005. Imidlertid ser det ud som, at denne og efterfølgende bestyrelser indimellem glemmer, at tidligere servitutter og generalforsamlingsbeslutninger er annulleret i kraft af lokalplanen, der alene danner grundlag for foreningen og medlemmernes retningslinjer.

Alt i alt må det konstateres, at grundejerforeningen gennem 50 år har formået at arbejde for, at oprindelige planer og ideer er gennemført, således at vi i dag kan se tilbage på et overordentlig veludført og uegennyttigt foreningsarbejde, og man kan se fremad med stor optimisme for foreningens videre virke og historie.

■

STRANDHØJGÅRD FØR OG NU

Af Jesper Harvest, Lunavej 12, formand 1995-2007.

Strandhøjgård blev udstykket i 1960'erne. Den samlede udstykningsplan blev udarbejdet af arkitekt Bosmann Pedersen. For sin tid var det en avanceret og fremtidsikret plan. Der blev udlagt store grønne fællesarealer, i stedet for ellers almindelig udstykning med lidt større grunde. Der blev anlagt asfalterede veje, vandforsyning og kloakering, og området blev forsynet med nedgravede telefon og el-ledninger. Luftledninger var ellers dengang det normale. Ledningerne på masterne langs Mælkevejen blev først udskiftet mange år senere. Der blev lavet fælles beplantning med egetræer langs fællesarealerne, langs vejene grønne forarealer med jordvolde mod grundene, og levende hegn mellem grundene. Grundejerforeningen blev stiftet i 1966, selve Strandhøjgård kom ikke med i foreningen.

Min kone og jeg købte hus i området i 1989. Beplantningen var vokset til, og der var opført huse på de allerfleste grunde.

Byggebestemmelserne var fastlagt i servitutter i deklarationen for udstykningen. Efterhånden erfarede jeg, at ejendomsmæglere ved ejendoms-køb sædvanligvis kun oplyste

om bestemmelserne i begrænset omfang. Desuden at den daværende Helsingør Kommune i mange tilfælde gav dispensationer, ofte efter kun at have spurgt de direkte naboer, samt undlod påtale af uansøgt byggeri m.m. i strid med servitutterne.

I perioden 1995 til 2007 var jeg medlem af og formand for grundejerforeningens bestyrelse. I bestyrelsen fulgte vi løbende udviklingen i området, påtalte afvigelser fra bestemmelserne og søgte at få kommunen til at undlade for store dispensationer. Herunder om afstande til skel og carporte for tæt på vejene. Nogle dispensationer kunne dog være rimelige. Med grundstørrelser på ca. 800 m² var den maksimalt tilladte byggestørrelse 80 m². Det var i mange tilfælde lidt for stramt. Bestyrelsen nåede derfor frem til, at bestemmelserne burde præciseres og ændres i en lokalplan.

Denne mulighed for offentlig regulering i form af en lokalplan blev indført ved kommuneplanloven af 1975.

Udarbejdelse af lokalplanen skulle ske for grundejerforeningens betaling og bestilling. Til arbejdet hermed antog vi



Uden udtynding trækker egetræernes kroner hinanden op – selv når de har genetableret krone efter tidligere beskæring. *Privatfoto.*



Eksempel på topkapning uden udtynding: egetræerne er blevet til hæk. *Privatfoto.*

konsulentfirmaet NIRAS, som har kontor i Allerød. Vi fik et godt samarbejde med konsulenterne og en medarbejder i kommunens tekniske forvaltning.

Lokalplanforslagets formål var at fastholde området som et attraktivt sommerhusområde. Området må anvendes til sommerbeboelse. Tilladelse til helårsbeboelse kun efter kommunens tilladelse i henhold til lovbestemmelserne herom. Der må ikke drives forretning eller erhverv på ejendommene. Der må ikke parkeres lastbiler, busser, varebiler, campingvogne, både og lignende. Der må ikke opsættes belysning på høje master. Bebyggelse skal være i én etage med taghældning på højst 35 grader, der skal være mindst 5 meters afstand til skel. Muligheden for bebyggelse blev forøget til 120 m², uanset grundens størrelse. Overdækkede terrasser, carporte og udhuse skal medregnes som bebygget areal. Der havde tidligere været problemer med, at grundejere foretog overdækninger, som så siden blev omdannet til for stor bebyggelse.

Forslaget til lokalplan blev udsendt af foreningen til forhåndsorientering for

grundejerne; det medførte en del protester fra en gruppe grundejere. Vi udarbejdede derfor en enkel oversigt som forklarede forskellen fra servitutterne til lokalplanen. Forslaget og oversigten blev derfor udsendt til grundejerne til afstemning, som skulle indsendes til grundejerforenings advokat. Optællingen viste flertal for forslaget. Den videre behandling overgik nu til Helsingør Kommune. Forslaget offentliggjordes efter planlovens bestemmelser. Den endelige lokalplan blev vedtaget af Helsingør Byråd den 18. april 2006. Sommerhusområdet Strandhøjgård er herefter omfattet af en offentlig regulering, som der kun kan ske afvigelse fra ved en ny lokalplan. Afsnittene i deklARATIONEN om benyttelse og bebyggelse m.v. blev ophævet og afløst af lokalplanens bestemmelser. Men herudover er de oprindelige regler for udstykningen og grundejerforeningens virke fortsat gældende, herunder deklARATIONEN om obligatorisk medlemskab af grundejerforeningen og betaling af kontingent.

Hvordan bør vi forholde os til fremtiden? Der er efterhånden en del helårs-

beboelse i området. Det vil være i orden, når tilladelse er givet af kommunen efter lovens regler for pensionister og ejerperiodens længde. Desuden er det en fordel, at der dermed kan være en vis opsyn med områdets tilstand uden for sæsonen.

Bepantningen i området er de senere år vokset meget til. Egetræer kan blive store og meget gamle. Efter planen skulle der efterhånden ske en udtynding, så der alene blev nogle enkelte og større, mere fritstående træer tilbage. Det er sket på nogle grunde, men på andre er der nu en for tæt træække, som vokser højere og højere på grund af nabotræerne. Enkelte andre steder er alle træer kappet af. For fremtiden vil det være godt med en mere professionel og samlet udtynding. Flere steder gælder det ikke alene mod fællesarealerne, men også for beskæring langs adgangsvejene.

Fremtiden vil formentlig også omfatte kraftige regnvejr. Der er to drænledninger i området. Ved grundejerforeningens initiativ er de løbende blevet vedligeholdt, delvis for de berørte grundejeres betaling. Men andre

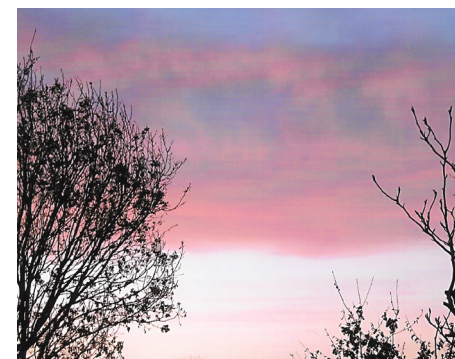
steder sker der jævnligt oversvømmelse af veje, forarealer og grunde. En afhjælpning vil her være mere vanskelig, men muligheder kunne måske overvejes og undersøges.

Men totalt er det et dejligt område. Mere fredeligt end mange steder, og uden tung gennemkørende trafik. Behageligt er, at der ikke er master med gadelys, vi kan bedre se den klare nattehimmel med de mange stjerner end de fleste andre steder. I sjældne tilfælde endog med nordlys!

■



Solnedgang over træerne. *Privatfoto.*



Aftenrøde over Strandhøjgård. *Privatfoto.*

HISTORISK STREJFTOG I FORENINGENS ARKIV 1966-2006

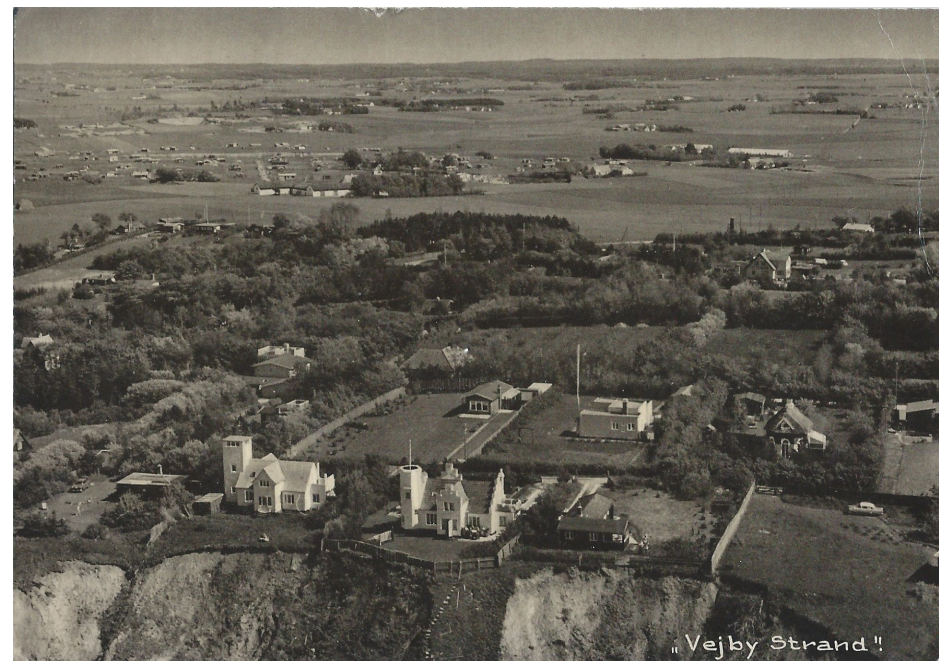
Af Harald Hartvig Jepsen, formand.

Grundejerforeningens arkiv er i forbindelse med jubilæet blevet gennemgået og er nu afleveret til Gribskov Stads- og Lokalarkiv i Græsted. Det er et typisk foreningsarkiv, der i sig selv afspejler den teknologiske udvikling i perioden 1966-2016. De første referater af generalforsamlings- og bestyrelsesmøder er ført med sirlig håndskrift i store protokoller. Fra 1975 er det meste arkivmateriale maskinskrevet, til tider spritdupliceret og pænt ordnet i ringbind eller mapper. Fra omkring årtusindskiftet og frem lægger næsten hele korrespondancen og alle referater fortrinsvis på elektroniske disketter. Arkivet er så godt som komplet og rummer referater af alle afholdte generalforsamlinger og de fleste bestyrelsesmøder gennem årene.

Over årene har der samlet sig tre store papkasser og en lille håndfuld disketter med foreningens arkiv. Det består dels af formandsarkivet, som jeg overtog i 2008 i velsortert form fra tidligere formand Jesper Harvest, og dels af nogle kasser overvejende med regninger og kvitteringer modtaget fra tidligere formand og kasserer

Dan Christiansen i 2010. Dertil kommer referater og disketter med referater og andet fra min egen tid som formand. Det meste er nu betroet lokalarkivet og dermed sikret for eftertiden. Når personalet på lokalarkivet i Græsted har sorteret og ordnet det indleverede materiale, vil det være alment tilgængeligt ved henvendelse på arkivet. Det er en del af aftalen med arkivet, at de vil foretage en yderligere gennemgang med henblik på at frasortere dubletter eller kassere ting, som ikke anses for bevaringsværdige.

Her har jeg sat mig for at give nogle af højdepunkterne fra foreningens første fire årtier til bedste. Dels i form af en samlet fremstilling om de første femten år 1966 – 1980, hvor udstykningen tog form og gradvist fik det udseende, vi kender i dag. Det var i denne formative periode, foreningen gjorde sig de første erfaringer fra samarbejdet med kommunen bl.a. om vedligeholdelse af veje og dræn. Derefter vil jeg dykke ned i referater fra foreningens generalforsamlinger og bestyrelsesmøder og fremdrage nogle af højdepunkterne fra foreningens historie år for år fra opstarten i 1966 og frem til 2006.



Vejby Strand 1962. Udsigt mod Strandhøjgård med de markante sommerhuse omkring Strandbakken i forgrunden. I baggrunden til venstre skimtes sommerhusene på Højdevej og bagerst den nye sommerhusudstyknings øst for Rågelejevej. Gården Strandhøjgård ligger helt omgivet af marker.

Postkort. Aerodan Luftfoto. Kbh. V.

2006 var året, hvor bestyrelsens arbejde med at modernisere foreningens bestemmelser for grundenes beplantning og bebyggelse afsluttedes med vedtagelsen af lokalplanen. Da det samtidig var året, hvor jeg selv indtrådte i bestyrelsen, synes jeg det var det naturligt at trække en streg i sandet og stoppe den historiske gennemgang der. Udvalget af emner og fokus er – som enhver historieskrivning i øvrigt – ikke objektiv, men afspejler, hvad

jeg selv har fundet vigtigt at medtage. Det er farvet af min egen erfaring som medlem af bestyrelsen og formand for foreningen gennem en årrække. Jeg har dog i årskrøniken så vidt muligt tilstræbt at medtage de emner, som ud fra deres tyngde i referaterne og spørgelysten på generalforsamlingerne har optaget bestyrelsen og medlemmerne det pågældende år.

Udstykningsplanerne realiseres og grundene bebygges 1966-1973

Grundejerforeningens stiftende generalforsamling fandt sted lørdag den 23. juli 1966 i Vejby Forsamlingshus. Samtlige parcellere var indkaldt. Advokat Bent Pedersen blev valgt til dirigent og gennemgik det i forvejen udsendte udkast til vedtægter, som efter drøftelse og afstemning blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen med ganske få ændringer. Man enedes om bl.a. at give bestyrelsen en fleksibel størrelse på 3-5 medlemmer. I forhold til udkastet nedsatte man antallet af suppleanter fra 3 til 2 og antal revisorer fra 2 til 1. Foreningens første bestyrelse bestod af fru C. Hasselbalch Bloch, hr. revisor Bent Stegmann og advokat Bent Pedersen. Til

revisor valgtes civiløkonom Jørgen Kramer Petersen. Kontingentet blev fastsat til 50 kr. pr. parcel årlig for så vidt angik etape 1 og 2 af udstykningen (dvs. udstykningerne tættest på og langs med Rågevej), mens den på det tidspunkt igangværende 3. etape (de tre veje syd for Højdevej) betalte 25 kr. pr. parcel og først svarede fuldt kontingent fra 1. januar 1968. Dirigenten afsluttede den stiftende generalforsamling med at konstatere "Grundejerforeningen Strandhøjgård" for lovlig stiftet. De øvrige to etaper af udstykningen – 4. etape øst for gården og 5. etape vest for gården (Kastorvej) eksisterede på dette tidspunkt fortsat kun på tegnebrættet.

Foreningens bestyrelse konstituerede sig efterfølgende på møde i København den 28. december 1966 med Bent E.



Den første sæson i 1967 på den ubebyggede grund Kamillevej 13. Familien Frantz samlet bag læskærm, mens kornet modner på Strandhøjgårds marker. *Privatfoto.*

Stegmann som foreningens første formand. En fortegnelse over foreningens formænd gennem tiderne findes til sidst i artiklen.

Foreningens protokol indledes med et kortfattet referat af foreningens anden generalforsamling afholdt 10. juni 1967 i Vejby forsamlingshus. Formand Stegmann bød velkommen, og det eneste punkt i beretningen, der af referenten er fundet værdig til omtale, er et forslag fra formanden om, "at anlægge sag mod Vejby-Tibirke sognekommune". Punktet blev efter drøftelse blødt noget op og man enedes om formuleringen, at "foreningen søger mulighed for at rejse sagsanlæg". Sagens kerne nævnes ikke med et ord i referatet!

Årsagen til striden med sognerådet fremgår dog af andre dokumenter i arkivet. Problemet var kommunens anlæg af kloaker. Dels havde Vejby-Tibirke sognekommune under anlægget af kloakledning i den første etape af udstykningen ved Rågevangsvej flere steder gennembrudt de nylagte græsvolde og ikke genetableret dem. Dels var udgiften for kloakarbejdet blevet væsentligt større pr. grundejer end det, der var varslet og tinglyst på grundene. Man fandt en løsning på den første tvist. Kommunen gik med til at retablere voldene på de nedbrudte steder "efter den følgende vækstsæson, når der igen kan skæres græstørv". Derimod blev de alt for store kloakudgifter genstand for et privat søgsmål rejst af 43 grundejere i udstykningens første etape. Sagen verserede ved domstolene i flere år og endte først i 1971 med en afgørelse ved landsretten. Udfaldet i sagen fremgår desværre ikke af arkivet!

Der var også visse kurrer på tråden mellem grundejerforeningen og sognekommunen under forhandlingerne om udstykningsplanerne af de sidste to etaper i

1966. Foreningen overvejede at hyre en advokat på permanent basis. Da man stod og skulle i gang med at byggemodne den tredje af de i alt fem planlagte etaper i bebyggelsesplanen, opstod der uenighed om placering og størrelse af byggefeltene på de enkelte grunde. Det problem blev dog løst i mindelighed på et møde med sognekommunens tekniske udvalg i 1967, hvor kommunen bl.a. lovede at ville anvende en lempelig fortolkningspraksis ved behandling af byggesager. Med andre ord – blev byggefeltene overskredet i ubetydelig grad ville man fra kommunens side ikke gøre en større sag ud af det.

Også det mere principielle spørgsmål om påtaleretten i sager, hvor en grundejer overtrådte bestemmelserne bl.a. om byggefelt, blev drøftet med kommunen. Man nåede en aftale om rollefordelingen i sådanne sager. Formanden kunne derfor i sin beretning til generalforsamlingen i 1967 meddele: "Ved et møde med Vejby-Tibirke kommune er forholdene vedrørende påtaleretten afklaret så meget, at der formentlig ikke bliver tale om at engagere nogen advokat.

Det er aftalt, at grundejerforeningen bør hjælpe kommunen med at administrere påtaleretten ved at henlede kommunens opmærksomhed på forhold, hvor kommunen må skride ind." Han opfordrede derfor medlemmerne til i første omgang at kontakte bestyrelsen om u hensigtsmæssige forhold hos andre medlemmer, som eventuelt burde påtales af kommunen.

Da man i 1970 nåede til planlægningen af femte etape (området vest for gården ved Kastorvej), blev foreningen pludselig klar over, at udstykningen nu så ud til at følge en anden plan, end den man oprindeligt var stillet i udsigt. Det viste sig, at udstykkeren og ejeren af hovedparcellen



Strandhøjgård set fra sydøst i 1930'erne. I baggrunden tv. skimtes de første sommerhuse på nordsiden af Højdevej. *Fotograf ukendt. Gribskov Stads- og Lokalkiv.*

”Strandhøjgård”, grosserer Poul Jørgensen, havde bedt arkitekt Bosmann Petersen tegne en revideret plan for udstykningen af området mellem gården og Rågelejevej. Bl.a. fremgik det nu, at den del af den oprindelige hovedparcel, som skulle udlægges til friareal, skulle reduceres. Det var Poul Jørgensens hensigt at øge antallet af grunde med seks i forhold til de oprindelige planer. Disse seks grunde var tænkt placeret vest for gården i direkte forlængelse af de nuværende grunde Kastorvej 11 og 13 og med forbindelsesvej fra den fjerne ende af Kastorvej, som det fremgår af bevarede kortskitser.

Foreningen pønsede på at nedlægge protest mod de nye planer. Imidlertid lyttede Poul Jørgensen til græsrodderne og kom foreningen i møde ved kort efter selv at fremlægge et kompromisforslag, som var mere

i tråd med de oprindelige udmeldte tanker. Dog skulle en større del af fællesarealet end oprindelig tænkt fortsat udstykkes. Ud over protest mod dette, noterede foreningen sig også, at hans nye forslag afveg fra princippet om, at enhver grund kun skulle have to naboskel. Foreningens indsigelser endte med, at de seks grunde helt blev droppet før vedtagelsen af femte etape af udstykningen i 1971-2. Som det fremgår var grosserer Poul Jørgensen meget imødekommende og lydhør over for grundejerne. Han deltog til sin død i 1974 på foreningens generalforsamlinger og i flere bestyrelsesmøder. Som også tidligere formand Dan Christiansen nævner, var det Jørgensens kongstanke, at gården skulle indrettes til formål, der kom alle foreningens medlemmer og især deres børn til gode. Han arbejdede længe med konkrete planer om at indrette



Parti fra Studebjergsletten 1966. Sommerhusudstyknin Studebjergsletten syd for Heatherhill er omtrent på alder med Strandhøjgård og ligesom den anlagt på bar mark. Man får et godt indtryk af hvor åbent området var i de første år. *Postkort. R. Bendtsen, Rågemark.*

et fritidscenter på gården. Han udsendte bl.a. spørgeskemaer til medlemmerne for at høre ideer til projektet. I ungdomsoprørssæsonen 1968-69 havde han og grundejerforeningen bl.a. fælles planer om i gårdens bygninger at åbne ”en restauration med danselokale for ungdommen med pigetrådsorkestre”, som det hedder i et referat fra et af disse møder.

Det har ikke været muligt at finde et foto af Poul Jørgensen, eller nærmere oplysninger om ham. I tinglysningspapirerne dukker han op sammen med hustruen Agnes, som ejere af ”Strandhøjgård” o. 1960. Der er muligt, at han var beslægtet med de tidligere mangeårige ejere af gården, Hans Nielsen

Hansen (1867-1943) og dennes hustru Olga Irene Hansen (1872-1946), som var født Jørgensen. Ægteparret drev fra 1920'erne somerpension på ”Strandhøjgård” for landliggerne og udstykkede senere en del af gårdens jord til sommerhusgrunde omkring mosen ved ”Benbrækkerbakken” (Rågevej) og Højdevej. Hansens solgte gården i 1941 efter at have ejet den i 30 år og flyttede på aftægt på Enghavevej i Helsingør. [1]

[1] Oplysninger om de tidligere ejere af Strandhøjgård fremgår af folkeregisterkort på Gribskov Stads- og Lokalkiv, Græsted. Se også artikel af Kirsten Jørgensen om ”Strandhøjgård” i Vejby Nyt 2009 gengivet i tillægget (nr. 5).



Strandhøjgaard pr. Vejby. Sjælland.

Strandhøjgaard pr. Vejby 1938. Postkort. Colbergs Boghandel, Rønne

Allerede i 1968 finder man det hensigtsmæssigt at indføre tider for motorplæneklipping, som på hverdage måtte benyttes mellem kl. 10-18 og på søn- og helligdage kl. 10-12. Bemærk, at der ikke med det samme indføres særlige bestemmelser for lørdage – det var før weekend-begrebet for alvor havde vundet indpas – man arbejdede og gik i skole om lørdagen. Først i 1971 fandt græsslåningstiderne en blivende udformning og på lørdage blev tiden præciseret til mellem kl. 10-13.

Den 1. april 1973 meddelte foreningens formand, at der i sammenlagt fire etaper var udstykket i alt 187 parceller og at 122 af dem var bebygget. De ubebyggede parceller voldte til tider problemer. Manglende græsslåning på disse parceller blev i nogle år løst ved foreningens mellemkomst. Det blev klaret i forbindelse med græsslåningen

på fællesarealerne, men naturligvis for de pågældende grundejeres egen regning. I 1973 måtte foreningen slå græsset på 18 parceller. Året efter var alle 35 grunde i udstykningens sidste og femte etape ved Kastorvej solgt, og foreningen kom dermed samlet op på 222 medlemmer.

Konsolidering og nye problemer 1973–1980

Udstykningen var op gennem 1970'erne genstand for enkelte justeringer. Nogle grundejere på Kamillevej og Heliosvej mistede i 1972 en strimmel af deres grunde, som følge af kommunens ekspropriering af jord i forbindelse med udvidelsen af Salgårdshøjvej. I 1975 solgte boet efter grosserer Jørgensen gården "Strandhøjgaard" til privat beboelse, og med hans død blev alle planer om et fritidscenter for sommerhusbeboerne

skrinlagt. De nye ejere udstykkede omkring 1980 to grunde fra gårdens have, som derpå indlemmedes i foreningen. Det samme overgik den store grusgrav ud mod Rågelejevej.

Der blev frem til 1975 stadig brudt materialer i grusgraven, og i de første år var den kilde til gentagne klager fra naboer over støv- og støjgener. Grusgraven lå på et sted, hvor kommunen havde tænkt sig en ny vejføring af Rågelejevej – man kan se den tænkte vejføring på tegningerne i prospektet for udstykningen i 1964. Da vejplanerne blev skrinlagt, kunne grusgraven udstykkes. Grundene, der blev til som resultat af denne

udstyknings, ligger for enden af den vestlige forgrening af Rågevangsvej.

I 1980 blev det samlede antal grundejere opgjort til 223 – dvs. nogenlunde det samme antal grundejere, som foreningen har i dag – og antallet af bebyggede parceller var på nu kommet op på 178. I sognekommunens tid stod den for en samlet vedligeholdelse af de større veje i sommer-husområdet. Man søgte at samle reparationerne i et område, så de af forvaltningen kunne sættes i gang under ét. Det skete, at kommunen selv henvendte sig til foreningen og forhørte sig, om man skulle have noget med. Sikke en service! Bagefter fordelte



Familien Frantz nyder den tidlige forårssol foran det nybyggede hus på Kamillevej 13. Påsken 1971. Privatfoto.

forvaltningen regningen blandt grundejerne efter deres brug af vejene. Det gav stordriftsfordele og friholdt grundejerforeningerne for meget besvær.

Ordningen blev bekræftet over for foreningen på et møde med Vejby-Tibirke sogneråd 30. januar 1969. Af et notat fra mødet fremgår, at ordningen bl.a. omfattede Højdevej, som foreningens daværende formand for mødet fejlagtigt havde troet var en offentlig vej. Kommunen slog fast, at den var en privat vej, men gentog sin forpligtelse til at stå for den fremtidige vedligeholdelse i lighed med praksis i årene forud. Men kommunen præciserede dog, at alle omkostningerne skulle afholdes af grundejerne på begge sider af vejen. Siden 1960 havde der været en kendelse om, at grundejerne nord for Højdevej skulle afholde halvdelen af udgifterne til vejens vedligeholdelse.

Om denne 50 procents ordning fortsat gjaldt efter vores udstykning syd for vejen kom til i 1966-67 er uvist, da der ikke er bevaret korrespondance eller regninger fra vejreparationer af Højdevej fra foreningens tidligste tid.

Denne udmærkede kommunale praksis gik desværre i glemmebogen og fik sit endelige dødsstød, da Helsingørskommune i 2006 ophævede alle gamle vejkendelser forud for kommunesammenlægningen. Den nye viden om vejøkonomi og ansvarsfordeling mellem kommune og grundejerforening blev startskuddet til at foreningen oprettede vejfonden i 1969. Medlemmerne fandt det hensigtsmæssigt, at der skete løbende hensættelse af midler til reparation og vedligeholdelse af vejene. Man skelede her til de gode erfaringer, som andre nye grundejerforeninger havde haft med vejfonde. Vejfonden blev bragt i forslag af bestyrelsen og

enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen i 1969. Bidraget til vejfonden blev fastsat til 50 kroner. Sammen med de 50 kroner i kontingent til foreningens drift m.m. kom det samlede foreningskontingent i 1969 dermed op på 100 kroner.

Vejfonden skulle dække alle udgifter til vedligeholdelse af foreningens veje. Flere af de interne veje eksisterede på dette tidspunkt kun på papiret eller var under anlæggelse. De enkelte medlemmer skulle som led i byggemodningen selv afholde alle udgifter til anlæg og asfaltering af de nye veje; det var vejfonden uvedkommende. I foreningens første tid betalte vejfonden ud over reparation af vejene i øvrigt også for den årlige sprøjtning af rabatter mod ukrudt og for kantskæring.

Vandproblemer i området var kendte endnu før udstykningen af Strandhøjgård var en realitet. Der fandtes flere markdræn i området. På strækningen Grønningen-Munkestensvej var der fra tidernes morgen et gammel markdræn, som i 1966 kom i vejen for udstykningen. Det blev samme år udskiftet og linjeføringen omlagt, så det nye dræn kom til at ligge uden for byggefeltene. Drænet kommer oppe fra "Benbrækkerbakken" med stort fald, men på strækningen gennem vores område og ned mod Hanekammen er der næsten intet fald. Det giver hyppig tilsanding af drænet på vores strækning og deraf følgende oversvømmelser til stor gene for grundejerne, især på Grønningen 5 og på stikvejen ind til Grønningen 7-11. Også i fællesarealet mellem Grønningen og Munkestensvej har der været tilbagevendende problemer, bl.a. med en springkilde, fremgår det af arkivet.

Også drænet i udstykningens fjerde etape vest for gården har igennem alle årene været et smertensbarn.



Strandhøjgårds sirligt anlagte prydhave. Udsigt fra gårdens karnap mod Vejby, med kirketårnet i horisonten. 1930'erne. *Fotograf ukendt. Gribskov Stads- og Lokalarkiv.*

Drænet kommer ind fra Salgårdshøjvej og løber på tværs af Heliosvej, Lunavej og Polarisvej og krydser tilhørende kiler, før det slår et 90 graders knæk i kilen mellem Polarisvej og Taurusvej. Derfra fortsætter det under fællesarealet og Mælkevejen videre ned mod det sumpede område, hvor det antagelig munder ud og afgiver sit vand.

Det er igen tale om et gammelt markdræn, men i modsætning til vores andet tværgående dræn blev det ikke udskiftet inden udstykningen – hvilket bl.a. forklarer, hvorfor vedligeholdelsespligten ikke er tinglyst på de respektive bredejerners skøder. Drænet var delvist ødelagt før udstykningen af fjerde



Den oprindelige bebyggelse på Heatherhill inden nedrivning og fredning af området. Stensætningen og rester af trappen kan stadig anes på stedet. 1950'erne. *Postkort udgivet af Hos Halfdan, Vejby.*

etape ved Mælkevejen, og i forbindelse med selve udstykning og byggeri på grundene skete der yderligere skader. Det fremgår af notater foretaget i forbindelse med inspektioner og reparationer af drænet op gennem 1980'erne og 1990'erne. Man stødte i forbindelse med gravearbejder for at udbedre skader undertiden på andre – ikke kortlagte og delvis ødelagte – markdræn i området. Skønt der gennem årene er ofret mange kræfter, tid og penge i området ved Mælkevejen – både fra enkelte grundejeres og fra grundejerforeningens side – på at udbedre drænskadene, spule og opsætte inspektionsbrønde, og grave faskiner – vil der nok også fremover opstå problemer i området, når der falder meget nedbør.

I 1976 undersøgte den daværende formand sagen for at finde en forklaring på, hvorfor der altid opstod problemer på Mælkevejsdrænet, når det regnede. Det var i øvrigt første gang foreningen forestod og bekostede en reparation af drænet.

"Fra området mod Nordvest, hvor den høje antenne er placeret, har der fra gammel tid været et kraftigt vandløb ned over vor udstykning i retning af en line sydøst mod grusgravene.

Denne vandåre er i tidens løb blevet reduceret noget, og det tilbageblevne vand er blevet ledet væk i udstykningens område af markdræn – ved anlæg af veje og kloak har dette medført skade på markdræne i området ved Lunavej og Heliosvej. Et konkret eksempel er Lunavej 12, hvor drænet er totalskadet, og vand-presset medførte en underminering af fundamentet. Bestyrelsen forsøgte via Helsingør Kommunes tekniske forvaltning at få et kortmateriale, der viste samtlige drænledninger på vor udstykning. Kommunen henviste til Det Danske Hedeselskab,

men heller ikke her forelå tegninger over markdræne på Strandhøjgård.

Vi satte en undersøgelse i gang til oplysning af det konkrete tilfælde og en udbedring af drænet er foretaget til alles tilfredshed".

Formanden fortalte desuden – for at der ikke skulle herske tvivl i fremtiden – at bestyrelsen havde truffet en principiel beslutning, om "at grundejerforeningen kun deltager i udgifterne i det omfang, hvor drænet er ødelagt i vejarealer eller friarealer, og grundejerne erholder de udgifter, der ligger inden for grundens skelgrænser".

Trods dette blev der på generalforsamlingen i 1976 stillet forslag om at grundejerforeningen skulle afholde alle udgifterne til drænet ved Mælkevejen. Forslaget vandt ikke tilslutning.

Problemstillingen, som vi senest havde til debat på generalforsamlingen i 2013, er altså ikke ny. Dengang nægtede bestyrelsen at sætte et lignende forslag til afstemning. Forslaget var stillet af nogle bredejere på Grønningen og var et halvhjertet forsøg på at smøre individuelle bredejeres lovpligtige – og i dette tilfælde også tinglyste – udgifter til vedligeholdelse af dræn af på grundejerforeningen. Ligesom det var tilfældet i 1976 er svaret til bredejere der på denne måde forsøger at forflygtige deres ansvar, at det alene er vandløbsloven, der råder. Den kan man nu en gang ikke overtrumfe, selv ikke hvis et flertal på en generalforsamling stemmer for. I 1982 skete der endnu et forsøg, men også dengang nægtede bestyrelsen at sætte forslaget til afstemning.

■

Den oprindelige antenne på Salgårdshøj – områdets vartegn og hadeobjekt. Postkort. Købmand Lindved. Askemose. 1950'erne.



Vejby Strand. Benbrækkerbakken på Rågevej. 1950'erne. Postkort. Halfdan Hansen, Kiosken Vejby.

UDPLUK FRA REFERATER AF FORENINGENS GENERALFORSAMLINGER OG BESTYRELSESMØDER 1966-2006

1966 Stiftende generalforsamling lørdag den 23. juli i Vejby Forsamlingshus.

1967 På generalforsamlingen 10. juni overvejer man sagsanlæg mod Vejby-Tibirke Sognekommune, som har stået for anlæg af kloakledninger i området. Under arbejdet er der forvoldt skader på græstørvoldene. Sognekommunen går med til at udbetale skaderne, så snart der atter kan skæres græstørv.

1968 Der afholdtes ordinær generalforsamling den 10. juni og ekstraordinær generalforsamling den 6. juli. Medlemmerne stemte 6. juli for en vedtægtsændring, der tillader at benytte græstørv som tagbeklædning.

1969 Kontingentforhøjelse til 100 kr., hvoraf halvdelen afsættes til den ny-oprettede vejfond.

1970 Generalforsamlingen udtalte kritik af planerne om at reducere friarealet øst for gården og udvide 5. etape i udstykningen med yderligere 6 grunde. Flere medlemmer klagede over skure på de ubebyggede grunde. Skønt i strid med vedtægterne maner formanden til besindighed.

1971 Udstykningens 5. etape er igen genstand for drøftelse, og den nye fremlagte plan kritiseres. Græsslåningsperioden præciseres som værende mellem 15. maj og 1. august. Et forslag fra flere medlemmer om at ændre placeringen af byggefeltene vinder ikke tilslutning.

1972 Der kan ikke fremlægges regnskab, da to medlemmer af bestyrelsen heriblandt formanden er fraflyttet eller har solgt deres grund, og suppleanterne ikke var villige til at træde i deres sted. Foreningens advokat har kun taget sig af det rent forretningsmæssige. Generalforsamlingen vælger derfor en helt ny bestyrelse. For at ansøre medlemmerne til at påtage sig bestyrelsesarbejde vedtager man, at der årligt kan udbetales honorar på 1.000 kr. til formanden og 2.000 til kassereren.

1973 Formanden melder tilbage med højdepunkter fra bestyrelsens havevandring. Anlæggelse af en fodboldbane på fri-

arealet og opstilling af fodboldmål bringes i forslag og tiltrædes af bestyrelsen.

1974 Formanden udtaler mindeord over grosserer Poul Jørgensen. Foreningen bliver medlem af Landliggersammenslutningen. Badebro til 20.000 kr. opstilles ud for Heatherhill. Foreningen bidrager med et mindre beløb.

1975 Strandhøjgaard sælges til privat beboelse. Grundejerne på Lunavej 12 og 14 klager over vanskeligheder med vand på deres grunde efter vinterens store nedbørsmængder.

1976 Første reparation af dræn foretages. Foreningen får tilladelse til opsætning af skilte med legende børn, men afslag på skilte med hastighedsbegrænsning på de interne veje.

1977 Formandens beretning er ikke medtaget i det kortfattede referat fra generalforsamlingen. Flere medlemmer rejser kritik af rod og opstilling af gamle biler på "Strandhøjgaard". Der klages over, at der rides på fællesarealerne og at gårdens heste ødelægger beplantningen på flere medlemmers grunde.

1978 Der afholdes ikke generalforsamling dette år på grund af bestyrelsens inaktivitet.

1979 "En kreds af medlemmer" med hr. H. Hyldahl i spidsen indkalder til generalforsamling den 9. juni med henblik på at vælge en effektiv bestyrelse. De fremmødte 90 personer – "det største fremmøde i foreningens tilværelse hidtil" – konstaterede sig selv som foreningens lovlige generalforsamling for året 1979 og valgte derefter en ny bestyrelse. Kontingentet forhøjes til 150 kr. fra sæson 1980.

1980 Også kaldet "Ballade-generalforsamlingen" på grund af uenighed i forsamlingen om benyttelse af foreningens friarealer. Nogle er for fortsat boldspil, andre imod på grund af støjgener. Man beslutter at opsætte bomme ved stierne bl.a. for at hindre knallertkørsel på friarealerne. Der er atter problemer med drænet ved Heliosvej og Lunavej. Et medlem efterlyser



Badeliv fra broen ved stranden ud for Slugten og Markvænget. 1970'erne. Privatfoto.

oplysning om, hvordan man skal vedligeholde egetræsbeplantningen, hvortil bestyrelsen svarer, at deklarationen ikke indeholder retningslinjer. Der er igen forlydende om, at kommunen vil åbne en direkte adgangsvej fra gården til Rågelejevej, måske ved at forlænge Mælkevejen.

1981 Bestyrelsen har besluttet ikke at indføre et regelsæt for brugen af friarealerne til fodboldspil m.m., da et sådant ikke er foreneligt med deklarationen og ikke effektivt kan håndhæves. Ejeren af Grønningen 5 klager over vand på grunden.

1982 Bestyrelsen konsulterer anlægsgartner Refsgaard om egekrattets vedligeholdelse. Gartneren foreslår at nedskære egetræerne til en højde på 1,5-2 m, og at de udtynnes, så der er ca. 2 m mellem træerne. Et indsendt forslag fra Munkestensvej 8 om, at grundejerforeningen afholder alle udgifter til dræn i udstykningen, sættes ikke til afstemning, da det ikke er en opgave for grundejerforeningen jf. vedtægterne. Man beslutter at give grønt lys til at investere en del af vejfondens midler for at opnå en bedre forrentning af foreningens penge.

1983 Vandsyn på drænet Grønningen-Munkestensvej blev afholdt i februar og førte til påbud om opgravning og inspektion af

rør på flere grunde pga. utilfredsstillende gennemstrømning. Foreningen kaster reelt håndklædet i ringen over for grundejere, der ønsker garager og carporte: foreningens formand oplyser, at Helsingørskommune nu giver dispensation til grundejerne til sådanne bygninger uden for byggeplanerne uden overhovedet at høre foreningen. Kommunens jurister gør gældende, at kommunen ikke har pligt til at i rette sig efter foreningens indstilling i sådanne sager, og den vælger ofte ikke at gøre det. Ca. 25 bygninger anslås opført i strid med bygningsreglementet. Der arbejdes med vedtægtsændringer.

1984 Bestyrelsens forslag til ændringer af foreningens vedtægter fremlægges og drøftes på ordinær generalforsamling i maj og vedtages på ekstraordinær generalforsamling i juni. Blandt de nye bestemmelser er en ændring af fristen for indsendelser af forslag til behandling på generalforsamlingen fra 1. maj til 1. april og muligheden for at aflønne bestyrelsen og udbetale telefonpenge og kørselsgodtgørelse til dens medlemmer efter statens regler. Samtidig præciseres det, at nye medlemmer skal afholde evt. restancer i kontingent og vejfundsbidrag fra tidligere ejere for at opnå fuldt medlemskab.

1985 Frist for opsætning af postkasser var 1. maj. Vinterens frost førte til frost-

sprængninger på vandrør flere steder: købmænd Bendix var behjælpelig med at ringe til de ramte. Kommunen afholdt møde bl.a. om fremførelse af hybridnet. Bestyrelsen har ikke kunnet konstituere sig og indkalder til ekstraordinær generalforsamling i Vanløse i oktober og meddeler samtidig, at ingen fra den afgående bestyrelse ønsker genvalg. Den nye bestyrelse konstituerer sig herefter med ny formand, men dog med samme kasserer. Kontingent og vejfundsbidrag udgår kr. 250.

1986 Den nye bestyrelse indskærper i brev til Helsingør Kommunes tekniske udvalg, at man fra foreningens side ikke kan acceptere byggedispensationer, der strider mod foreningens vedtægter. Kommunen beder foreningen sørge for, at vejrabatterne vedligeholdes jævnlige og på mindre brede veje holdes fri for bevoksning i 1-2 meters afstand fra asfaltkanten, da de her benyttes som fortov. Grundejerforeningen slår græsset på fællesarealer to gange i sæsonen, lige efter Skt. Hans og igen i august. Samtidig med første slåning sprøjtes alle vejrabatter mod ukrudt. Der vedtages et sæt vejledende retningslinjer for brugen af de grønne fællesarealer. Man beslutter desuden at udmelde foreningen af landliggersammenslutningen.

1987 Foreningen henstiller til, at medlemmerne begrænser afbrændingen af haveaffald for at undgå sod- og røggen. Helsingør Kommune har indhentet tilbud på asfaltarbejde i området og tilbyder foreningen at koble sig på, hvis man går med planer om vejreparation. Samlet foretager foreningen det år vejreparationer for 460.000 kr. Ejerforhold m.m. forud for anlæggelse af gangsti mellem Kastorvej og Rågelejevej klarlægges og bom opstilles, så ulovlig udkørsel med bil forhindres. Bestyrelsen udsender en oversigt over væsentlige regler og generalforsamlingsbeslutninger til medlemmerne.

1988 På drænet Grønningen-Munkestensvej etableres der nye spule- og inspektionsbrønde. Bestyrelsen tillader, at der lægges sten (fliser) i rabatten (parkeringspladsen) som beskyttelse for græsset, men finder det uacceptabelt at ændre parkeringspladsen til en betonplads. Foreningen anskaffer computer og printer og drøfter afskrivningsregler. Bestyrelsen meddeler generalforsamlingen, at den ikke genopstiller. Efter en kort afbrydelse af generalforsamlingen genopstiller og vælges hele bestyrelsen, men dog kun for et år.

1989 Der indkøbes bomme til opstilling mellem veje og fællesarealer. Der er fra foreningens side planer om chikaner og andre tiltag til at begrænse gennemkørende trafik i høj fart bl.a. på Rågevej. Bestyrelsen betinger sig i lighed med 1988 samlet genvalg, hvilket får foreningens revisor til at trække sig i protest.

1990 Der opnås fra politiet tilladelse til at opsætte trafikspejl ved udkørslen Rågevej-Rågevangsvej. Planer om vejchikaner opgives som følge af komplicerede regler for belysning og skiltning og som følge af modstand fra nogle medlemmers side.

1991 Kystsikring omtales i beretningen, da Frederiksborg amt har indledt besigtigelser på kysten med henblik på at udstede kystsikkerhedskendelser og fordele udgifterne hertil blandt grundejerne. Også vores medlemmer kan komme på tale som bidragsydere som følge af denne regionsplan. Nogle medlemmer klager over meget uensartet vedligeholdelse og til tider mishandling af egetræerne med hårdhændet beskæring og efterlyser klarere retningslinjer. Formanden gjorde opmærksom på, at vedligeholdelse af egekrattet påhviler grundejerne. Kun fem grundejere var mødt frem til generalforsamlingen, som afholdtes 4. maj.

1992 Bestyrelsen sender brev med påtale til grundejere, der ulovligt har opført carporte. Flere og flere bygger uden om reglerne, bl.a. på Kristinehøj og Munkestensvej, og det vil foreningen ikke tåle. Skelforhold i passagen bag gården blev præciseret og ny beplantning med avnbøg og rødtjørn etableret. På grund af tørken den sommer må den delvis efterplantes året efter. Bestyrelsen overvejer ansvarsforsikring. Efter problemer med at finde passende tilbud på græsslåning indkøbte foreningen i maj en græsslåmaskine for kr. 14.000 og samtidig anskaffes også sneplov.

1993 Bestyrelsen genoptager den årlige markvandring bl.a. for at se på og påtale ulovlige carporte. De for længst indkøbte bomme har ikke kunnet opsættes på grund af tørke. Græsslåmaskinen må repareres. Foreningen har nu forsikring mod tyveri, ansvar og ulykke. Revisor kommer med omfattende påtaler af regnskabet, som han ikke kan godkende bl.a. pga. udbetalinger uden faktura og i strid med vedtægterne. Bestyrelsen afviser påtegningen som usaglig og indkalder til

ekstraordinær generalforsamling i maj og aflyser samtidig den ordinære. Bestyrelsen sætter sit samlede mandat ind på at kræve revisors afgang, hvilket forsamlingen efter nogen diskussion tiltræder med stort flertal. På den efterfølgende ordinære generalforsamling i juni, vedtages en præcisering af vedtægterne, således, at ejere af dobbeltgrunde fortsat skal betale fuldt kontingent og vejfundsbidrag for hver oprindelige parcel uagtet at parcellerne eventuelt sammenlægges under ét matrikelnummer.

1994 Der har i årets løb været en del omtale i pressen af den drikkevandsforurening, der er sket fra Studebjerg vandværk, som også forsyner udstykningen. Vandet er nu igen drikkeligt. Ulovlig helårsbeboelse er et stigende problem og absolut uønsket fra foreningens side, men man ser det som en kommunal opgave at tage forholdsregler. Kontingent og vejfundsbidrag er fortsat samlet kr. 250 årligt, hvoraf kontingentet udgør kr. 200. Der henstilles fra flere medlemmers side til bestyrelsen at skrue op for opsparringen til vejfonden. En del af foreningens midler henstår i obligationer med god forrentning.

1995 Generalforsamlingen sætter kontingentet til kr. 325 og vejfundsbidraget til kr. 75. Der sker udskiftning på de tunge poster, idet formand og kasserer begge afgår efter henholdsvis 15 og 10 år i bestyrelsen. Tidligere års investeringer i driftsmidler afskrives alle fuldt ud på årets regnskab, så den nye bestyrelse ikke belastes heraf. Vejrabatterne sprøjtes fortsat mod ukrudt. Grunden Grønningen 5 har stået under vand hele vinteren. Foreningen bekoster spuling af drænet, som er meget tilsandet. Kystsikring er emnet for flere borgermøder, som foreningen har deltaget i. Med udsigten til en samlet kystsikringsplan vælger foreningen at takke nej til at medvirke i financieringen af en privat badebro ved "Slugten" til erstatning for den, som en storm tog i sommeren 1994.

1996 Amtet har opgivet planer om kystbeskyttelse på strækningen Kaprifolievej-Heatherhill, og en privat initiativgruppe har udarbejdet enklere projekt med bølgebrydere. Foreningen deltager med et bidrag på kr. 6.500 i en ny badebro initieret af Grundejerforeningen Vejby Strand. Drænet på strækningen Heliosvej-Polarisvej bliver inspiceret i samarbejde med kommunen for at finde en løsning. Der sker

ofte overløb ved kraftigt regnvejr og skybrud.

1997 Foreningen deltager fra 1. januar igen i landliggersammenslutningen, som dette år bl.a. afgiver høringssvar på forslag til ny kommuneplan. Bestyrelsen blev på årets generalforsamling bemyndiget til foretage rodskæring for grundejers regning, hvor der er eller kan være fare for skader på asfalten. Formanden kunne med et hjertesuk igen i år konstatere, at kommunen atter har tilladt opførelse af carporte uden for byggefeltene, uden foreningen er blevet hørt.

1998 Rodskæring på flere strækninger med gran og fyr med krybende rødder blev foretaget af hensyn til asfaltbelægningens holdbarhed. Begge dræn blev inspiceret og gennemspulet ved foreningens foranledning, men for fremtiden vil udgifterne skulle afholdes af bredejerne, som man efter kortlægningen af drænen nu kender og kan drage til ansvar. Bestyrelsen har fra kommunens side efterlyst en opstramning af byggesagsbehandlingen så bl.a. byggefeltene respekteres.

1999 På længere sigt vil det være nødvendigt at forny den del af drænet som løber fra Polarisvej og gennem det grønne område ved Taurusvej, udtaler formanden i sin årsberetning. Badebroen ud for "Slugten" forsvandt i en sensommerstorm i 1998. Man beslutter at vente med at bekoste en ny, indtil der er sket kystsikring på strækningen. Formanden slår et slag for at overholde servitutter og vedtægter, og minder om, at volde ikke må sløjfes og området ikke benyttes til erhverv. Kontingentet sættes samlet op til kr. 475.

2000 Drænet er kilde til overraskelser – en delvis ukendt sidegren af drænet ved Polarisvej dukkede op i forbindelse med etablering af tre spulebrønde. En del af drænet dér er med kommunens billige nu tilsluttet kommunens kloak. Året efter dukkede endnu en ukendt rensebrønd op. Der er i årets løb foretaget belægning med ny asfalt på den blinde stikvej på Grønningen. Foreningen overvejer årlig tilbageskæring af græskanter for at forlænge asfaltens holdbarhed, da de forhindrer vandet i at løbe af vejen og kan give frostskafer.

2001 Kantskæring blev i foråret foretaget på alle interne og eksterne veje. Kantsprøjtning er ikke længere tilladt. Foreningen

har skrevet til medlemmerne om at hjælpe med at holde dem ved lige. Et par steder er rodkæring foretaget og ødelagt asfalt lappet. Kontingentet hæves til kr. 600, hvoraf kr. 275 hensættes til vejfond. De årlige spulinger skaber umiddelbart gennemløb i dræne, men de sander hurtigt til igen på grund af indtrængende rødder. Bredejere på Grønningen-Munkestensvej fik brev med påbud om at fælde træer, hvis rødder tilstopper drænet.

2002 Vejfondens beholdning er nu på knap en halv million kroner. Prisen på asfalt stiger i takt med olieprisen, så spørgsmålet er om foreningen sparer nok op? Formanden udelukker ikke, der kan blive tale om at opkræve ekstra bidrag, når vejene skal have ny belægning. Forslag til mere permanent udbedring af drænet på Grønningen-Munkestensvej var genstand for møde i december 2001. Man enedes om en løsning med fire spulebrønde. Udgifterne deles i 16 parter blandt bredejerne, jf. fordelingsnøgle aftalt med vandmyndigheden i 1999. Afbrænding må ikke længere finde sted i sommerperioden. Kassereren har igen i år fået sin arbejdsgiver DFDS

til at sponsero porto ved udsendelser af breve til medlemmerne.

2003 På årets generalforsamling fik bestyrelsen opbakning til at søge tilvejebragt "en lokalplan til afløsning for deklarationens bestemmelser om parcellernes benyttelse og bebyggelse". Arbejdet med at modernisere og gøre foreningens bestemmelser overskuelige og brugbare dominerede bestyrelsens arbejde i denne og følgende sæsoner. Bestyrelsen hentede til formålet bistand fra byplanfirmaet Dybbro & Hastrup og konsulentfirmaet NIRAS. I november 2003 vedtog kommunens plan- og miljøudvalg at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan.

2004 Foreningen retter sammen med fire nabogrundejerforeninger henvendelse til kommunen om trafikforholdene på Rågevej. Man forslår chikaner, som vil tjene til at nedsætte hastigheden og på sigt hjælpe med at begrænse omfanget af gennemkørende trafik. Ud for "Slugten" har kommunen anlagt fire bølgebrydere og opsat en ny badebro i samarbejde med "Vejby



Et tidligt farvepostkort fra 1960'erne med områdets tillokkende herligheder bl.a. badelivet ved Slugten og bakkerne ved Heatherhill. Postkort udgivet af Købmand Lindved, Vejby Strand.

Strand" og Landliggersammenslutningen. Formanden orienterer om arbejdet med lokalplanen. Det ventes afsluttet ved årets udgang, hvorefter forslaget skal i høring. Det er bl.a. hensigten at bevare byggefeltene og tillade en bebyggelsesgrad på 120 m² uanset grundens størrelse mod de nu gældende 10 procent af grundens størrelse.

2005 Kommunen er stemt for at tillade en lukning af Rågevej midtvejs, men ikke for chikaner. Det vanskeliggor en løsning, der er acceptabel for alle de fem involverede grundejerforeninger. En efterårsstorm har fjernet nedgangstrappen til badebroen, som derfor i år ikke opsættes til forårsjævnøgn, som det er tradition. Lokalplanforslaget blev førstebehandlet af Helsing byråd på møde 15. februar og sendtes i høring 7. marts. På generalforsamlingen i april lød kritik af bestyrelsen, til tider i en skarp tone, for dårlig håndtering og kommunikation i sagen, og flere medlemmer efterlyste at særskilt møde for at drøfte udkast til lokalplan. Formanden understregede, at forslaget på ingen punkter betød indskrænkninger i forhold til de gældende bestemmelser og henviste til muligheden for at gøre indsigelser frem til 5. maj. 35 medlemmer krævede efterfølgende afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling. Den afholdtes

16. juli og der stemtes om en evt. "ny udsendelse af 6. udkast af lokalplanforslaget til demokratisk afstemning blandt medlemmerne" og et "mistillids-votum" til den siddende bestyrelse. 119 medlemmer var repræsenteret, nogle i form af fuldmagter. Efter et kort indlæg fra bestyrelsen, tilkendegivelser og spørgsmål fra forslagsstillerne og svar fra bestyrelsen skred man til afstemning. Den viste 73 stemmer mod det første forslag og 68 mod det andet, som dermed begge faldt. For stemte 45 og 49. Formanden takkede for det rekordstore fremmøde.

2006 Formanden orienterer om møde med kommunen om justeringerne i lokalplanen bl.a. som følge af de 14 indkomne høringsvar, og udsendelsen i december af korrigeret lokalplanudkast til afstemning blandt medlemmer. Af 120 afgivne stemmer svarede 101 ja og 15 nej til planen. Efter forelæggelser i kommunale udvalg vedtog Helsing byråd lokalplanen på møde 18. april. Blandt korrektionerne var indførsel af byggelinjer 5 m og 2,5 m til skel til afløsning for de gamle byggefelte. Kommunen har anlagt ny trappe til stranden, men badebroen er stærkt savnet – og man overvejede en samlet henvendelse herom med andre grundejerforeninger i området.

FORENINGENS FORMÆND GENNEM TIDERNE

1966-1968	Bent E. Stegmann
1968-1969	Leif Brink-Jacobsen
1969-1971	Herman O. Daugård (fraflyttet før udløbet af sin anden formandsperiode)
1971-1972	Fru Johnny Dresmer-Mortensen (konstitueret)
1972-1977	Torkild Bang Termansen
1978	Ingen generalforsamling afholdt, ingen formand
1979-1981	Villy Bonde Mortensen (valgt på generalforsamling i juni 1979, som var indkaldt af "en kreds af medlemmer" efter en periode med inaktivitet fra den i 1977 valgte bestyrelses side)
1981-1985	Verner Højgaard Jensen
1985-1987	Villy Bonde Mortensen (valgt på ekstraordinær generalforsamling i oktober 1985, da bestyrelsen som valgetes på ordinær generalforsamling i juni ikke havde kunnet konstituere sig).
1987-1995	Dan Christiansen
1995-2007	Jesper Harvest
2007-2008	John Bukdahl
2008-	Harald Hartvig Jepsen

PERSONLIGE OPLEVELSER FRA TIDEN VED VEJBY STRAND

Af Dan Christiansen, Vangegærdet 16.

Jeg er blevet opfordret til at skrive om personlige oplevelser som landligger gennem tiden. Der har været mange oplevelser og alligevel skulle det jo gerne være om forhold, som de fleste gider læse. Mange dage i området er forløbet som enhver anden fritidshusejers: nyde livet, slappe af, passe sin familie og ikke mindst passe sin grund. Men blandt de mange ting kan jeg bl.a. nævne, at der var flere detailforretninger i Vejby, da vi kom til Vejby første gang. De fleste er nu stort set forsvundet.



Luftfoto af Vejby set fra jernbanen. Postkort udgivet af Hos Halfdan, Vejby. Privateje.

Der var to købmandsbutikker, én på den nuværende Rema 1000s grund og én på hjørnet over for Statoil – Købmand Halfdan. Over for Rema lå en større manufakturhandel. De store butiksvinduer er siden sløjfet, men trappesten midt på facaden vidner om butikken. Ved siden af lå Gottschalks cykelværksted.

På Stationsvej var der slagter, brødudsalg, frisør og grønthandler i forbindelse med et lille gartneri. Stationsbygningen anvendtes stadig dengang som billetsalg og med ind-og udlevering af DSB stykgods. Den havde en fin lille ventesal med bænke og det traditionelle store DSB ur på væggen. Der var tillige etableret posthus i bygningen. Vi købte grunden i 1967. Fra grunden der ligger cirka 32 meter over havets overflade var der milevid udsigt til alle sider. Masten stod i baggrunden mod sydvest, Vandet sås tydeligt (ikke kun som havkig). Vi kunne også se bakkerne på Heatherhill og Vejby kirke mod sydøst. Vi ville gerne kunne opholde os på den ubebyggede grund. Vi bad derfor grundejerforeningen om dispensation til at stille en campingvogn (Sprite 400) på grunden, vel at mærke når vi selv var til stede.



Halfdans Hjørne på Stationsvej 2 i Vejby. Nu nedrevet. Halfdan Charles Hansen drev i en årrække kiosk og bladudsalg her og blev en lokal institution. Postkort fra 1950'erne. Rudolf Olsens Kunstforlag. Privateje.

Vi fik dispensation og anskaffede vognen. På grund af leveringsbetingelser blev vognen placeret på grunden en torsdag. Vognen var som forlangt placeret inden for byggefeltet. Allerede da vi kom derop om fredagen, var der vild opstandelse og protester fra de omkringværende "nybyggere". Efterfølgende bad bestyrelsen om, at vognen blev flyttet til laveste hjørne på grunden. Året efter meddelte vi, at vognen henstod permanent som skurvogn i forbindelse med byggeri.

En snestorm i 1970/71 medførte, at vi ikke kunne forcere den gamle Salgårdshøjvej med vores lette og lave Morris Mascot. Redning kom senere, idet en sneplov banede

vej for os og andre. Vi besluttede, at parkere ved købmand Lindved (daværende købmand, der desværre senere ikke overlevede en blodprop). Derefter traskede vi i snedriver med bagage og dyner, samt vores lille søn ned til sommerhuset.

Apropos sne. Ufattelig mange dage i vinterperioden har været brugt til ski- og kælketure. Dels ned ad Vangegærdet, men ikke mindst på Heatherhill. En sen aften begyndte det at sne heftigt og vi klædte vores søn varmt på, tog kælken frem og forsynede sønnen med en lommelygte og traskede rundt i området.



Vejby station 1946. Postkort udgivet af Halfdan Hansen, Vejby. Privateje.

Engang i 70'erne havde vi en græsk landskildpadde ved navn Carl. Den gik frit omkring i haven med en ring i skjoldet og en kraftig line på ca. en meter, hvor der for enden var monteret en ca. 10 cm stor orange plastikring. Ofte havde den gravet sig ned under blade m.v. men ringen røbede den. Men en dag gik det galt. Vi stod og skulle til Sverige på ferie og kunne trods ihærdig eftersøgning ikke finde

Carl. Vi tog til Sverige og så i tankerne, at han kunne blive offer for græsslåningsmaskiner m.v. På dagen, hvor vi vendte hjem, stod Carl midt på græsplænen, støvet og med udstrakt hoved, som om den ville sige, hvor f... har I været. Alle var glade.

På et tidspunkt for mange år siden bankede det på vores dør. Udenfor stod Gurli Pentergrass, Grønsalsager 2, og spurgte, om hun kunne låne noget herretøj ”fra inderst til yderset”. idet hun havde samlet en pjaskvåd skibbruden mandsperson op på stranden. Jeg gik i klædeskabet, og hun gik hjem med det nødvendige tøj.

I de første år af foreningens levetid blev der arrangeret Skt. Hansbål på det store fællesareal ved gården, og foreningens medlemmer blev opfordret til at bringe ved til bålet. Jeg ved ikke, hvor medlemmernes brændbare materiale kom fra, for der var absolut intet brændbart at fælde på grundene... men bål blev der.



Fra familien Christiansens familiealbum 1967-69. Tv. bedstemor og vores ældste søn Lars i barnevognen på Vangegårdet 16 med huset på Grønneled 4 i baggrunden. Th. et billede taget fra nabogrunden til Vangegårdet 16 med vores lille røde Morris Mascot og campingvogn. I forgrunden værkstøjskisten. Privatfotos.

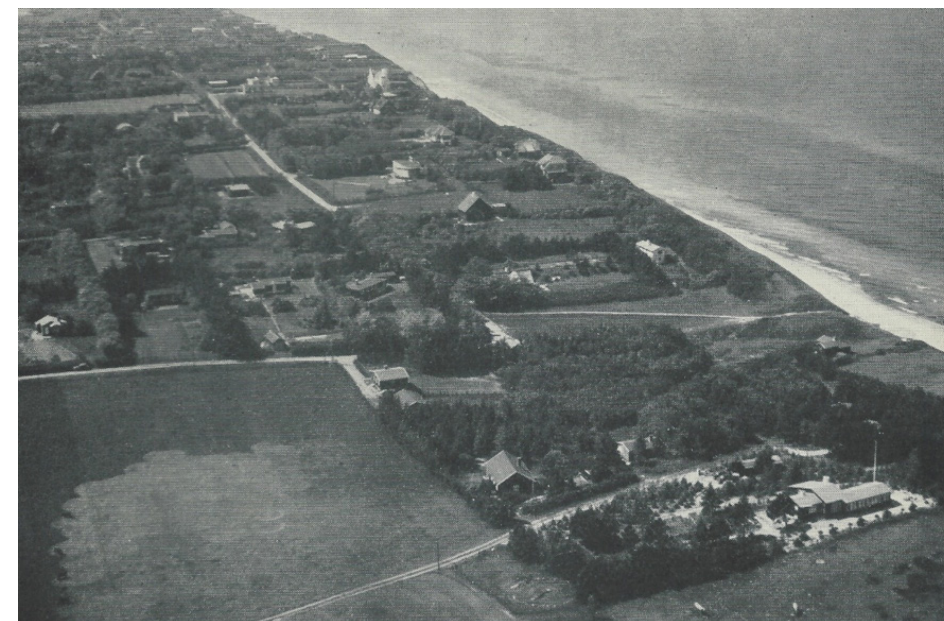


Senere blev Skt. Hansbål etableret neden for Slugten. Da stranden skrumpede så meget, at der ikke kunne etableres bål ved slugten, var vi henvist til bål neden for den daværende trappe fra Vincentstien.

Lis og Poul, Grønsalsager, havde kanariefugle. Disse fugle havde egen voliere bestående af adskillige bure, skure og drivhuse. Alt forbundet af et bemærkelsesværdigt og sindrigt system af tunneller. Det var fascinerende at følge fuglene og høre deres fantastiske sang. Om vinteren havde Poul sine fugle på sit snedkerværksted på Amager. En herlig varm sommerdag var vi inviteret til frokost hos Jette og Steen på Grønneled 9. Steen var kok, og et orgie af mad blev serveret. Pludselig steg en kraftig røg og ild

til himlen fra fællesarealet bag deres grund. Jette reagerede voldsomt og prompte. Jette og Steen havde og har stadig græstørv på taget – den dag et særdeles tørt græstag. En psykisk syg genbo havde antændt et allerede etableret bål på fællesarealet. Jette tog resolut en haveslange og forsøgte at slukke bålet. Det hele endte med et kvindeslagsmål og en gang ”Miss Wet T-shirt”. Bålet blev slukket – men frokosten blev mindre hyggelig!

Vores to sønner blev begge senere uddannet som biologer og er i dag ornitologer på højt plan – måske inspireret af deres forældre, der altid har været interesseret i naturen og dens vidundere. Omkring 1980 kom begge sønner hjem fra et legebesøg på Dyssevænget hos Gerda – en søster til Lise



Luftfoto af Vejby Strand med oldtidsmindet på Dyssevænget i forgrunden og Strandbakken i baggrunden. Bemærk, at der her i 1950'erne stadig er mange endnu ikke-udstykkede arealer. Postkort udgivet af Hos Halfdan, Vejby.

Nørgaard. På deres grund havde de firben i et stengærde. – Far, hvorfor har vi ikke et stengærde med firben? Selvfølgelig byggede vi et stengærde, men fik aldrig nogensinde et firben at se. Derimod blev gærdet hjemsted for humlebier, frøer og mus. I stedet for firben har vi til stadighed salamandre, frøer m.v. i vores havedam, der tiltrækker vandinsekter og guldsmede. Uheldigvis blev hejren også tiltrukket af bassinet og de deri værende fisk. Dette medførte, at hejre flere gange tyndede ud i vores bestand af fisk.

I starten var vores have hyppigt besøgt af harer og pindsvin, begge dyr er desværre sjældne nu. I nogle år havde vi besøg af en skøn flot ræv. Den kom prompte sent på dagen og ”bad” om mad. Var vi ikke opmærksomme, kradsede den på terrassedøren eller satte sig på måtten inden for, hvis døren var åben. Den fik leverpostejmadder, eller hvad vi havde at tilbyde. Meget ofte tog den maden og forsvandt for snart at vende tilbage for at tigge igen. Det viste sig, at den forvandt for at nedgrave mad i depoter til senere brug. I øvrigt gør egeren det samme.

Vores have har altid været fyldt med fuglekasser, der hvert år har været ynglested for store, blåmejser, sortmejsere, musvitter,


Mikkel ræv på besøg på terrassen. *Privatfoto.*

spætmejsere, gråspurv, skovspurv og jernspurv foruden dompap, rødhals, gærdesmutte og mange flere. Hver dag i vinterperioden kommer flagspætten og overnatter i en af vores stærekasser.

Gærdesmutteren byggede i sommeren 2015 en rede under vores overdækkede terrasse på indersiden af en tagrem. Hele sommeren yngede den med to kuld, helt upåvirket af vores tilstedeværelse. Hele efteråret og nu vinter kommer to-tre gærdesmutter og overnatter i reden. I løbet af aftenen flyver de ind og ud af reden uden at ænse os.

I cirka tredive år har vi haft opsat en uglekasse i det ene af vores to store solitære


En efterhånden sjælden gæst i vores have. Harer på græsplænen. *Privatfoto.*

Gærdesmutterens rede under tagremmen. *Privatfoto.*

egetræer. I de første mange år blev kassen benyttet af eger og tårnfalk, men for 10-12 år siden yngede et natuglepar og fik tre unger på vingerne. Dunede grålige nittede små fugle. Nogle år senere kom endnu et ynglepar, der klarede at få to unger på vingerne.

Som tidligere beskrevet er vores to sønner ornitologer. På et tidspunkt observerede de havfugle m.v. fra et godt læstet på stranden, nemlig fra det betonbådehus, som dengang lå neden for Slugten. Huset blev senere undermineret af flere storme og kommunen valgte derfor at nedbryde det og anvende resterne, som en del af den andetsteds omtalte elendige kystsikring.


Natugleunge i kassen. Th. er ungen fløjet af reden. *Privatfoto.*

For mange år siden havde vi i nærområdet en beboer, der var kleptomane. Købmand Jens Bendix måtte engang bede vedkommende om betaling for en ”bortført” drømmeseng, som bevisligt befandt sig hos vedkommende. Samme person var flere gange set fjerne brænde fra vores grund. Jeg oplyste vedkommende om, at der forsvandt brænde fra vores grund, men ikke vidste af hvem. Jeg meddelte, at jeg derfor havde boret huller i flere stykker brænde og hældt krudt i og at brænde fra os kunne medføre sprængning af ovn og skorsten! Jeg sagde, at hun godt måtte låne brænde, men at det var nødvendigt, at jeg udpegede brændet. Bortførelse af brænde ophørte straks.

Sidste nyt er, at vi i år har haft egerunger i en stærekasse, samt at et tårnfalkepar er flyttet ind i uglekassen. Dagligt kan vi observere, at hannen kommer med mus eller firben til hunnen i kassen. Hunnen er stadig i gang med at ruge.

■





En egerunge ser sig omkring.
Privatfoto.



Akvarel af stranden og bådhus.
Malet af Åge Nielsen, Grønneled 5. Gave fra maleren i anledning af min og min kone Lis' sølvbryllup i 1993. *Privateje.*



Nye indflyttere i uglekassen 2016. Tv. tårnfalkehun på vej ind i redekassen, mens hannen ser til fra toppen af kassen. I midten kigger tårnfalken ud af redekassen. Th. sidder den på en gren nær redekassen.
Privatfotos.

DRØMMEN OM EN SOMMERHUSGRUND

Af Martin Brandtberg Knudsen, Knolden 13.

Da jeg i 2000 blev færdig-uddannet arkitekt, begyndte jeg at lede efter en sommerhusgrund, hvor jeg kunne udleve drømmen om en dag at bygge mit eget sommerhus.

Jeg fantaserede om en grund, der lå i kort køreafstand fra København, hvor jeg bor sammen med min kæreste i en lille lejlighed. Men priserne på sommerhusgrunde tæt på København var høje, og jeg udvidede derfor gradvis søgningen til at omfatte hele Danmark. Efter mange bilture konkluderede jeg dog, at grunden højest måtte ligge en times kørsel fra København, hvis vi skulle gøre os håb om at komme til at anvende den i det daglige. På den baggrund intensiverede vi jagten på en grund ved Sjællands nordkyst.

Jeg havde stiftet bekendtskab med ”den gamle del” af Vejby Strand inklusive Vincentstien og Heatherhill gennem venner, der havde sommerhus i området. Det kuperede og charmerende område havde vakt

min interesse. Via bogen ”Guide til dansk havekunst” opdagede jeg Strandhøjgård, en sommerhusudstyknings fra 60’erne, der lå lige syd for det gamle Vejby Strand og lød meget fascinerende. [1]

En gåtur i Strandhøjgård

En smuk februar dag i 2009 tog jeg op og besøgte Strandhøjgård for første gang. Der var to tomme grunde til salg, og dem ville jeg kigge nærmere på: Én på Polarisvej og én på Vestenvej. Jeg startede med Polarisvej-grunden, besøgte den hurtigt og besluttede mig for at se, om jeg kunne finde hen til Vestenvej-grunden via de grønne fællesområder. Fra Polarisvej-grundens ”baghave” kom jeg ud i den smalle fælleskile, der udvidede sig for til sidst at munde ud i områdets store vestlige hovedkile. Selv om jeg hjemmefra havde studeret områdets hovedplan, var det et overvældende og overraskende syn, der mødte mig. Solen glimtede i sneen på det

[1] Annemarie Lund. Guide til dansk havekunst. År 1000-2000. Arkitektens Forlag, København 1997, 2. rev. udg. 2000, side 196-197 (findes også i en engelsksproget udgave). Se opslag og illustrationer i tillæg bag i jubilæumsskriftet.

træomkransede og kuperede areal, og der var en tyst og nærmest magisk vinterstemning. Jeg gik mod øst, drejede om hjørnet ved gården og kom ind på den nordlige hovedkile og var med det samme solgt: Hvor tit ser man en sommerhusudstyknings, hvor man i den grad har været generøs med fællesarealerne? Aldrig, tror jeg! Som regel udnyttedes det udstykkede areal til smertegrænsen, og der indpasses så mange rektangulære grunde som muligt, med det formål at undgå ”unødvendige spildarealer”.

Jeg fandt en sti, der slusede mig ind på den vestlige del af Vestenvej. Her var der igen rumligt overskud at spore: Man havde ikke blot udlagt en lige og kedelig asfaltvej, men derimod - ved hjælp af skrånede volde mellem de enkelte grunde og ankomstvejen - skabt et vejforløb, der havde et varieret men alligevel homogent udtryk. Da jeg stod ved den tomme grund på Vestenvej slog det mig, hvor varieret en oplevelse denne forholdsvis korte gåtur havde været.

Jeg fik ikke købt nogen af grundene. De var lige dyre nok. Men jeg havde tabt mit hjerte til området – og det endda ved vintertid. Hvordan ville her ikke være, når det engang blev sommer?

Lykkelig grundejer

I de følgende år holdt jeg nøje øje med området, og i efteråret 2011 var der en endegrund på Knolden til salg. Da jeg besøgte den første gang, tænkte jeg: ”Hold da op, hvorfor er den ikke solgt endnu?” Den føltes ikke stor, men

virkede hyggelig. Den var på de to sider - mod henholdsvis hovedkile og sekundærkile - omkranset af meget høje egetræer, der dannede en nærmest katedralagtig rumvirkning, nu hvor træerne stod med fuldt løvfang. Jeg fik købt grunden med overtagelse pr. 1. januar 2012. Det var nu blevet vinter, bladene var væk, og det var tydeligt, at egetræerne var nogle forhutlede stakler: Jeg tror hvert eneste egetræ fra den oprindelige udplantning i 60'erne var bibeholdt, men hele molevitten var på et tidspunkt topbeskåret ned til hæk højde, hvorefter træerne havde passet sig selv og fået lov at skyde op på ny. Resultatet var en flagstang-skov, hvor hvert enkelt træ nærmest ingen sidegrene havde!

Strandhøjgård - et helt særligt område

I forbindelse med grundkøbet havde jeg læst lidt på områdets historie og fundet ud af, at Strandhøjgård spillede en vis rolle i dansk landskabsarkitektur. På ejerforeningens hjemmeside fandt jeg et link til en artikel fra fagbladet ”Havekunst” fra 1964. [2] Her var smukt tegnede og detaljerede beplantningsplaner, og sort/hvide fotos illustrerede de grafiske mønstre som voldene oprindeligt havde dannet. Artiklen bekræftede min egen oplevelse: Her var et projekt med en meget stærk og velgennemført hovedide. Senere opdagede jeg, at Strandhøjgård også var beskrevet i det flotte trebindsværk ”Danmarks Havekunst”. [3]

Fra mine ture rundt i landet havde jeg erfaret, at mange sommerhusområder i



Knolden 13. Beplantningen før projektstart. Vinter. Privatfoto.



Knolden 13. Beplantningen før projektstart. Sommer. Privatfoto.

[2] Havekunst 1964, 6, side 6-11. Se hele artiklen i tillægget til jubilæumsskriftet.

[3] Annemarie Lund. Danmarks Havekunst, bind III 1945-2002. Arkitektens Forlag, København 2002, side 108-109. Se hele opslaget i tillægget til jubilæumsskriftet.

Danmark var ved at udvikle sig til noget, der mindede om parcelhuskvarterer. Med Strandhøjgård var det anderledes: Helhedsgrebet var stramt og præcist, men det fremstod samtidigt varieret, fantasifuldt og levende. Det virkede som om anlægsarbejderne i sin tid var gennemført med stor præcision, og det var lykkedes at skabe et område, man ikke finder andre steder i Danmark. Såvel de kileformede rumforløb som egebeplantningen gav området en samlet og homogen identitet, samtidig med, at man stadig havde muligheden for at være privat og "individueel" inde på egen grund.

Vi har siden vi købte grunden gået mange ture i området. Det gennemgående "kiletema" i landskabsplanen skaber variation og fine rummelige oplevelser. Der er f.eks. stor forskel på, om man nærmer sig den vestlige hovedkile fra vest eller fra øst. Perspektivet forstærkes på grund af skovbræmmens indsnævring, når man ankommer fra øst, så græsfladen opfattes længere end den reelt er, mens "perspektivbilledet" optisk forkortes når man kommer fra vest. Et fascinerende fænomen, der er med til at varierer oplevelsen, når man bevæger sig rundt i området. Takket være den sammenflettede kile-/vej-struktur kan man variere ruterne i en uendelighed, og to ture behøver aldrig være ens. Jeg kan være bekymret for, om alle grundejere forstår at sætte pris på områdets egenart. Det har krævet talent og vedholdenhed at få en så fin og gennemtænkt plan ført ud i livet, og det er i bund og grund ikke særlig svært, at få den udvandet og nedbrudt på kort tid. Strandhøjgård er et område, der har nogle overordnede kvaliteter, man skal huske at værdsætte og passe på, inden de forsvinder,

ligesom man tager hånd om skrøbelige og sammenhængende bymiljøer i f.eks. Nyboder, Skagen eller Dragør.

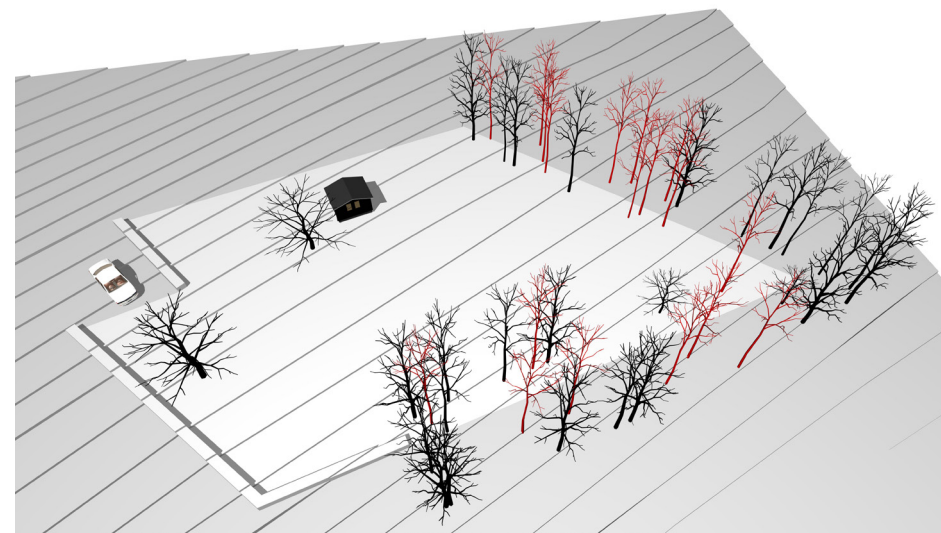
Mit egetræsprojekt

Jeg er ikke landskabsarkitekt, men var dog så fascineret af de oprindelige tegninger og ideer, at jeg besluttede mig for at forsøge at få min misvedligeholdte grund trukket tilbage på det oprindelige spor. Jeg syntes, ideen om at have en skovbræmme som overgang mellem egen grund og de store fællesarealer var meget tiltalende. Tænk at kunne gå 70-80 meter ad en snoet skovsti på sin egen lille sommerhusgrund!

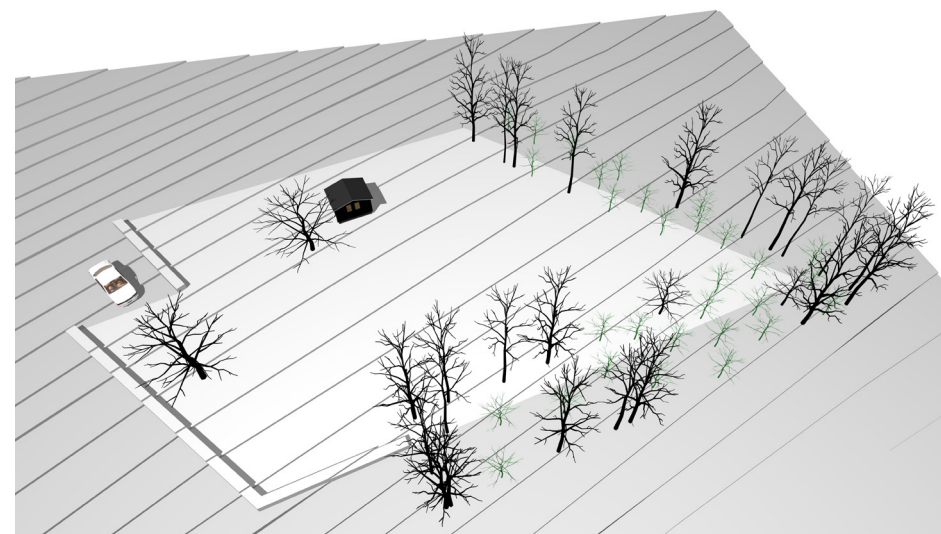
Jeg startede med at rydde den ufremkommelige underskov, der bestod af tjørn, slåen, vildroser med mere. Herefter trak jeg en snor ud mellem skelpælene, så jeg kunne foretage en grundig opmåling af alle de træer, der fandtes i de to skel mod fællesområderne. Da jeg førte målene ind på min matrikeltegning, kunne jeg se, at træerne var plantet nogenlunde som det fremgik af bilag 3A i lokalplanen. [4]

I skellet mod den lille kile stod træerne i fem rækker med indbyrdes afstand af cirka en meter. Den midterste række lå omtrent i matrikel skillet og den inderste og yderste række lå henholdsvis cirka to meter indenfor og to meter udenfor skel. Mod den store kile var forholdet lidt anderledes: Her var der også træer i en række to meter indenfor skellet, men udenfor skellet stod træerne uregelmæssigt plantet i rækker med en afstand på helt op til 4,5 meter fra skel. Efter min registrering af de eksisterende træer begyndte jeg at fælde. Jeg fjernede de grimme eksemplarer først

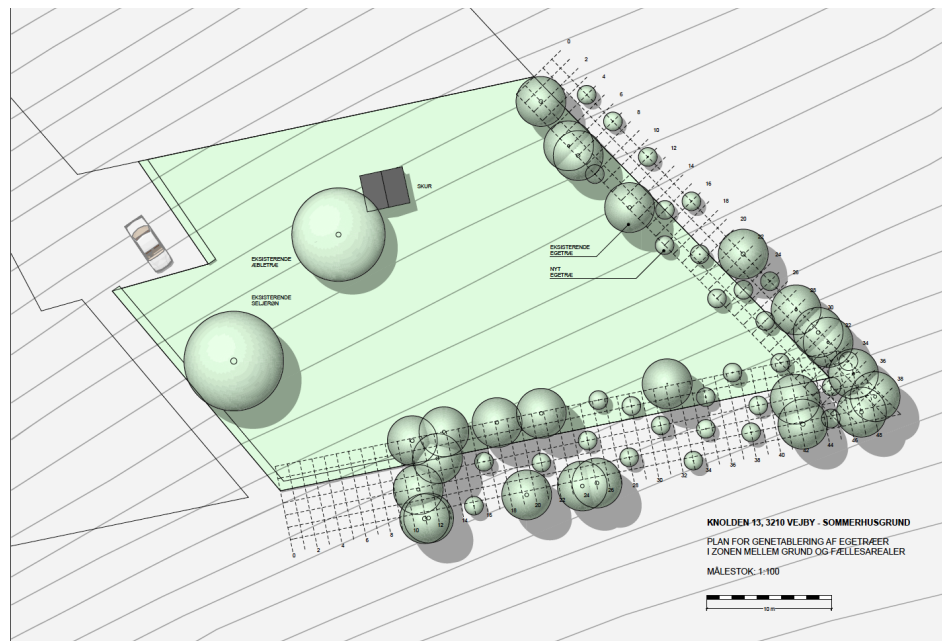
[4] Lokalplan 102.04. Sommerhusområdet Strandhøjgård. Helsingør Kommune. November 2005. Se hele lokalplanen med bilag på www.strandhojgaard.dk.



Knolden 13. Før-illustration. Plan for udtynding af de større egetræer. *Privattegning.*



Knolden 13. Efter-illustration. Plan for beplantning med nye egetræer. *Privattegning.*



Visionen for uddynding og nyplantning med egetræer. *Privattegning.*

og havde egentlig håbet, at flere kunne blive stående tilbage. Ofte var det dog sådan, at et træ der egentlig var tænkt "fredet" så forfærdeligt ud, når først det var blevet fri af nabotræerne. Jeg lod nogle "klumper" af træer stå tilbage. Det gav – i hvert fald når der var løv på – en fornemmelse af homogene trægrupper. Ligeledes lod jeg enkelte "markør-træer" i de ydre og indre planterækker blive indtil videre. Jeg fik til sidst rodfræsset alle stubbene.

Over et par kolde efterårsdage fik jeg i november 2013 – efter samråd med bestyrelsen om mine planteplaner – plantet 30 stk. egetræer i højden 1,75-2,5 meter, jævnt fordelt i de tomme områder i "skovbræmme-

arealet". Jeg opdagede hurtigt, at det rige dyreliv i området var interesseret i projektet og skyndte mig derfor at få opsat havehegn om hvert enkelt træ. Jorden var god og jeg vandede flittigt de første år.

Træerne er siden vokset fint, og når de har fået lidt mere volumen er planen, at de sidste rædsler skal fjernes af én eller to omgange, hvorefter jeg kan få efterplantet en ny omgang små egetræer.

Mit mål er, at skovbræmmen hovedsageligt skal bestå af egetræer i forskellig højde og med lidt varierende indbyrdes afstand, inspireret af den gamle stikvejstegning i "Havekunst" (nederst side 10). For trods alt



Knolden 13 efter nyplantning. Blik ind i egekrattet. *Privatfoto.*



Knolden 13 efter nyplantningen. Vue ned mod fællesarealet. *Privatfoto.*

at afskærme en smule mellem privatgrund og fællesareal vil jeg lade underskoven af tjørn, slåen og vildroser skyde op igen, men den må ikke blive så tæt, at man ikke kan bevæge sig ad en eller flere slyngede skovstier igennem skoven. Det er vigtigt for mig, at det forholdsvis store areal anvendes som en skov man kan gå tur i og ikke blot er en 6-7 meter bred uigennemtrængelig hæk.

Ideen om at egetræerne er det samlende element i hele området tiltaler mig. Der er tale om smukke træer, der er hjemmehørende i Nordsjælland. De har flotte, harmoniske og lette kroner, hvor solen kan trænge igennem om sommeren og karakterfulde stamme-/gren-silhuetter om vinteren. Det er klart, at de ikke skal have lov at vokse sig gamle som Jægerspris-egene, men må fældes og nyplantes i en løbende proces. Jeg har ikke dyrket egetræer før, men forestiller mig, at det er muligt – med lidt tålmodighed – at få en variation af egetræer med en højde på mellem f.eks. 2 og 8-10 meter i min skov. Når ”systemet” først kører, er planen, at man fælder et træ i ny og næ (hvert andet år f.eks.) og så sørger for, at der hele tiden er nogle nye på vej i underskoven.

Som nævnt er jeg ikke landskabsarkitekt, hortonom eller gartner, og jeg ved derfor ikke, hvilken tidshorisont jeg skal regne med, men jeg har tænkt mig at føre eksperimentet - og det jeg tror, har været den oprindelige hensigt med landskabsplanen - ud i livet, og jeg synes allerede her efter 2-3 år, at jeg kan fornemme en begyndende skovstemning, selv om de ny træer stadig er nogle små spirrevipper.

Og sommerhuset, hvornår kommer det så? Foreløbigt står der et billigt skur, der rummer plæneklipper og haveredskaber. Dette kan forhåbentlig nedrives og erstattes af

drømmehuset i en ikke alt for fjern fremtid. Jeg har opdaget, at det tager lidt tid at få det tegnet: Det færdige resultat skal jo helst modsvare kvaliteten af det område, det får lov at blive en del af!

■

STRANDHØJGÅRD – NU OG I FREMTIDEN

Af Harald Hartvig Jepsen, formand.

Som formand for grundejer-foreningen siden 2008 vil jeg gerne redegøre for nogle af de tanker, som har præget bestyrelsens arbejde i de senere år. Da jeg blev medlem af bestyrelsen i 2006, skete det efter en periode, som var præget af det store arbejde, som den hidtidige bestyrelse i kraft af især formand Jesper Harvest og kasserer Tommy Christensen havde lagt i moderniseringen af foreningens regelsæt. De omkalfatrede sammen med kommunen og ekstern rådgiver de gamle privatretlige servitutter og bestemmelser i en ny offentligt-retlig lokalplan. Det var en fremsynet handling møntet på at ruste foreningen bedre til fremtiden, men det skete ikke uden sværds slag og kritik. Fornyelsesprocessen blev mødt med modstand fra en del medlemmer og en tidligere formands side, og bestyrelsen måtte stå for skud for hård kritik.

I opløbet modtog bestyrelsen et mis-tillidsvotum, og kritikken antog til tider en uforsonlig karakter med personangreb. Tingene spidsede til og resulterede i en ekstraordinær generalforsamling i sommeren 2005 indkaldt af en kreds af medlemmer uden

om den siddende bestyrelse. Afstemningerne på generalforsamlingen viste dog, at kritikken var begrænset. Bestyrelsen overlevede mis-tillidsvotummet og ved den efterfølgende urafstemning blandt medlemmerne vandt det endelige lokalplanforslag tilslutning fra et komfortabelt flertal. Dermed var vejen banet for Helsingørskommunalebestyrelsens vedtagelse af lokalplanen i 2006.

Bestyrelsesarbejdet i tiden efter lokalplanens vedtagelse var naturligvis farvet af disse skelsættende begivenheder. På den ene side betød den overvældende tilslutning og opbakning fra medlemmerne et solidt mandat til bestyrelsen og dens linje, men på den anden side var der også et vist behov for forsoning med kritikerne. I min optik var det måske mere håndteringen end substansen, som havde skilt vandene.

Som led i fornyelsen og synliggørelsen af bestyrelsens arbejde satsede vi derfor bl.a. på at forbedre kommunikationen med og til medlemmerne. Der blev taget initiativ til en foreningshjemmeside, hvor medlemmer og andre interesserede kan finde information om forenings virke, gældende regelsæt og



Udsigt fra Højdevej ned mod Strandhøjgård i 1930'erne. Området som det så ud før udstykningen.
 Fotograferet af ukendt. Gribskov Stads- og Lokalarkiv.

lokalplan og hente inspiration, praktiske råd og vejledning om pleje af beplantning og grund. Formatet for hjemmesiden er lettere forældet og vi vil her i jubilæumsåret give den en saltvandsindsprøjtning i form af nyt layout og mere overskuelig opsætning.

Det er en glæde at konstatere, at der fortsat er opbakning til bestyrelsens arbejde. Hvad nogen måske ikke har gjort sig klart, er, at nogle af dem, der dengang var arge modstandere af lokalplanen ikke blot har skiftet holdning, men også er trådt ind i bestyrelsen og nu deltager aktivt for eningsarbejdet på det nye regelgrundlag. Det synes jeg siger noget rigtig positivt om rummeligheden i foreningen. Bestyrelsesarbejdet har igennem de seneste år naturligvis også været præget af ydre faktorer. Kommunesammenlægningen i 2007 op-

levede vi umiddelbart som en forringelse af dialogen mellem os landligere uden lokal stemmeret og kommunens embedsmænd og folkevalgte. Kommunen og dens forvaltning nedprioriterede nærdemokratiet og ophævede gamle hævdevundne aftaler. Bl.a. den om, at kommunen står for at vedligeholde de vigtigste private fællesveje – for brugernes regning naturligvis.

Andre påvirkninger er klimaændringerne, som har medført en forhøjet mængde nedbør og dermed behov for tiltag til at lede det ekstra vand bort. De gamle markdrænrør af ler er sine steder ved at opgive ævred og gamle grøfter er i tidens løb fyldt op, samtidig med at grundvandsspejlet mange steder nu ligger tættere ved overfalden. Det skaber pres og kapacitetsproblemer. Dertil kommer en ny tendens til at forlænge sæsonen

i de nye og bedre isolerede huse, og flere og flere medlemmer benytter nu sommerhuset til helårsbeboelse. Det skaber øgede forventninger om adgang og ryddelighed uden for sæsonen, og det påvirker medlemmernes brug af husene og indretning af grundene. Sommerhuset er nogle steder ikke til at skelne fra en helårsvilla med carport, perlegrus, moderne bekvemmeligheder, flagstang og haveskulpturer.

Disse faktorer har alle på forskellig vis øvet deres indflydelse på bestyrelsens arbejde og prioriteringer i de seneste år. Det blev bestyrelsens og mit lod at indhente de praktiske erfaringer med anvendelsen af lokalplanen. Lokalplanen gælder for hele sommerhusudstykningsen "Strandhøjgård" og er tinglyst på alle grunde. I processen med planens vedtagelse blev vi i øvrigt et par medlemmer rigere. Da vi fik set efter på det tilhørende kortmateriale, viste det sig, at Højdevej 14 – sommerhuset, som ligger højt på hjørnet af Højdevej og Vangegærdet og som er udstykket i 1940'erne, pludselig var lagt ind und os. Det har hidtil hørt til "den anden side", dvs. til grundejerforeningen Vejby Strand. Da denne grund samtidig har et ældre matrikelnummer, betyder det i praksis, at lokalplanen blev tinglyst og nu er at finde under Højdevej 14s matrikelnummer. Ja, sådan kan det gå: de sidste skal blive de første! Også en endnu ubebygget trekantet grund, som ligger dér, hvor Kastorvej slår et sving og stien mod Rågelejevej går fra, var havnet i vores udstykning. Vi tog straks kontakt og hilste de nye medlemmer velkommen i foreningen, og vi har siden haft en god dialog med dem.

Som det vil være deltagere i vores generalforsamling bekendt, har vi også et par hængepartier med grundejerne af Kastorvej

nr. 9a og 9b, som er de to grunde der ligger ud til grusvejen, som fører op til "Strandhøjgård". Det drejer sig også om nogle grunde, som ikke var med i udstykningen fra starten, men kom til, da arvingerne til Poul Jørgensen på "Strandhøjgård" fattedes penge og gav sig til at udstykke dele af den gamle store bondegårdshave. Dermed har vi tilsammen fire sommerhusgrunde i vores udstykning, hvor der ikke formelt er tinglyst medlemspligt af grundejerforeningen – et forhold, som vi i bestyrelsen har bedt medlemmerne bringe i orden. Lokalplanen var fra mit synspunkt det eneste rigtige at gøre, men beslutningen om at sætte arbejdet i værk rummede samtidig et dilemma. Dens bestemmelser ville udelukkende få gyldighed fremadrettet, og man kom dermed til at legalisere alle fortidens synder. Dvs. de mange forhold hvor et medlem – med eller uden en tidligere bestyrelsens velsignelse – havde opsat carporte, bygget garage til skel eller lagt faste fliser helt ud til vejen – ja, disse tiltag blev med ét "lovlige". Det måtte man sluge og trække en streg i sandet. Det eneste man kunne gøre, var at tilføje lokalplanen en bestemmelse med en generel henstilling til grundejerne om selv at råde bod på fortidens – egne eller en tidligere ejers – synder. Når vi har lejlighed til det, opfordrer vi derfor medlemmer til at genetablere en helt eller delvist sløjftet volde eller beder dem fjerne skærver, perlegrus eller faste fliser fra forarealerne mellem vold og vej. Det pynter ikke med faste fliser hvor der bør vokse græs, og gruset det har det desuden med at skride ud og slide unødigt på asfaltbelægningen. Vi vil fortsat appellere til grundejernes gode hjerte og forsøgt at vække deres sans for og lyst til at medvirke til at bevare det unikke og helheden i vores udstykning.

Da vores gamle deklarations afsnit

B, C og D blev ophævet og lokalplanen vedtaget fik bestyrelsen også et nyt mandat. Jeg har brugt en del af mine beretninger på generalforsamlingen til at redegøre for, hvorledes det udmønter sig i praksis, og det skal også nævnes her. Nemlig det forhold, at det nu er kommunen og ikke længere grundejerforeningen, der står med påtale- og sanktionspligten over for en grundejer, som ikke overholder lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningens rolle er nu mere at ligne med en interesseorganisation i forhold til Gribskov kommune, der har forpligtelsen til at håndhæve lokalplanen og skride ind med påtale eller påbud, hvis dens bestemmelser brydes. Det er denne rolle bestyrelsen, og jeg som dens formand har været i gang med at definere

i de senere år. Grundejerforeningen er lidt populært sagt gået fra at være politibetjent til at være vagthund.

Grundejerforeningen kan hjælpe kommunen til at være sin opgave voksen på flere måder. For det første kan foreningen arbejde præventivt med at oplyse grundejere om de gældende regler, så overtrædelser ikke sker eller bliver taget i opløbet. Det sidste er der flere eksempler på. I et par tilfælde har vi ved tidlig kontakt til en bygherre forhindret ulovligheder, f.eks. ved at påpege at en afmærket nybygning så ud til at stå for tæt på skel, eller påtalt, at der benyttedes uhensigtsmæssige eller deciderede ulovlige materialer. I et tilfælde hindrede vi f.eks. brug af glaserede tegl. De



Postkort i en serie med lokale motiver udsendt af købmand Nebelong-Ibsen, Vejby Strand, i slutningen af 1930'erne. Forstranden er bred og giver bl.a. plads til boldspil. *Vejby Strand (sendt 1939).*

kan skabe ubehagelige reflekser – og hører i øvrigt efter bestyrelsens mening overhovedet ikke hører hjemme i et sommerhusområde. Heldigvis rettede bygherren ind, og kommunen skulle ikke på banen.

Vi har også ansøgt kommunalbestyrelsen og fået lov til at blive hørt i alle dispensationssager efter lokalplanen. Parts-høring af interesseorganisationer er noget, som planlovgivningen åbner mulighed for. Man skal blot over for kommunen godtgøre, at man som forening har generelle interesser i at blive hørt. Det har vi godtgjort. I praksis betyder det, at bestyrelsen nu får tilsendt kopi af ansøgninger i dispensationssager efter lokalplanen. Dermed har vi mulighed for at give vores besyv med. Populært sagt, har kommunen accepteret, at grundejerforeningen er alle medlemmers nabo og skal nabo høres. Vi har heldigvis kun haft få dispensationssager. Et par gange er vi f.eks. blevet hørt, når medlemmer har ansøgt om opsætning af solceller (hvilket pt. altid kræver dispensation). I øvrigt kan alle dispensationer fra forhold, som er omfattet af lokalplanen, nu kun ske ved skriftlig ansøgning til kommunen. Det er altså ikke nok, at man indhenter naboens mundtlige accept ”over hækken” til at omgå en bestemmelse i lokalplanen. De tider er for længst forbi.

I visse tilfælde har vi selv taget kontakt til kommunen, når vi har været i tvivl om, hvorvidt der var søgt dispensation for et konkret forhold, som vi er blevet opmærksomme på. Men bestyrelsens første skridt er naturligvis en henvendelse til medlemmet og en dialog om forholdet, så vi undgår at inddrage kommunen. I et par tilfælde har vi på trods af denne generelle politik henvendt os til kommunen, fordi vi mente, at forholdet var af principiel karakter og evt. kunne give

anledning til en fra bestyrelsens synspunkt uheldig præcedens. Vi ville med andre ord gerne have kommunes syn og fortolkning af en konkret bestemmelse i en konkret sag. Nogle vil huske, at vi for et par år side havde en sag, hvor et af vores medlemmer opstillede et hjemmelavet stativ til affald og genbrugsflasker på sit forareal. Her var bestyrelsen i tvivl om, hvorvidt det var tale om et skur. Stativet havde hylder og en låge der kunne forsynes med hængelås. Vi var bekymret for, om sagen kunne skabe præcedens for skurbyggeri på parkeringsarealet uden for voldene. Kommunen mente efter en del skriveri frem og tilbage, at det var et stativ, og det tog vi så til efterretning i bestyrelsen.

For tiden har vi en lignende sag, hvor et medlem igennem flere år har haft en stor skibscontainer stående på sin grund. Normalt har vi forståelse for, at man i forbindelse med byggeprojekter og lignende midlertidigt opstiller en container til opbevaring af indbo eller materialer. I det konkrete tilfælde var der imidlertid ønske om en permanent opstilling. Den pågældende grundejer opfatter sin container som et skur og benytter den til almindelig opbevaring. Bestyrelsen mener, at den bestemmelse i lokalplanen, der forbyder ”parkering af lastbiler, busser, varebiler, campingvogne, både og lignende” på grunden må finde anvendelse og resultere i, at grundejeren får påbud om at fjerne containeren. Det mente kommunens sagsbehandler ikke paragraffen kunne bruges til og han skrev i stedet til grundejeren og bad vedkommende indsende ansøgning om at få containeren godkendt som en bygning. Det undrede os, bl.a. i og med at metal ikke er tilladt byggemateriale. Vi har henledt kommunens opmærksomhed på, at selv om containeren betragtes som skur, vil

den være for stor i forhold til kravet til udhuse i lokalplanen – et forhold som kun vil forværres, hvis ejeren pakker den ind i træpaneler for at omgå kravet til materialevalg.

Der er endnu ikke fra kommunens side truffet nogen afgørelse på trods af, at der er gået år og dag. For nylig fik vi en undskyldning for den lange sagsbehandling samt oplysningen om, at en ny sagsbehandler var sat på sagen. Den forventes afsluttet om kort tid. Imens står containeren, hvor den har stået siden stormen Bodil, og pynter fortsat ikke i landskabet.

Som det fremgår er vi stadig i en proces, hvor vi prøver grænser af og høster erfaringer med lokalplanens anvendelse. Men som med enhver begyndelse har der været indkøringsproblemer, og vi har i bestyrelsen fået gode lærepenge. De erfaringer, vi har gjort os, deler vi gerne med medlemmerne. Vi opfordrer generelt til, at grundejerne nærlæser lokalplanen, når de går med planer om til- eller nybygninger, eller forandringer på grunden. Regn ikke med at håndværkere og entreprenører kender bestemmelserne i lokalplanen. Større ændringer på grunden såsom terrænregulering, ændring af overkørselsforhold og volde vil normalt kræve særskilt tilladelse (dispensation). Så det er en rigtig god ide at spørge kommunen til råds, hvis man er det mindste i tvivl om tolkningen af en bestemmelse i lokalplanen. Der har desværre været tilfælde, hvor kommunen har påbudt en grundejer at rive en bygning helt eller delvis ned, som var opført i strid med reglerne. Det er nu en gang bedre – og væsentlig billigere – at forebygge og forhindre skader, end at brandslukke, når skaden er sket.

Beplantningen

Arven fra udstykningens fædre – den

visionære Poul Jørgensen og de have- og landskabsarkitekter og ingeniører, han allierede sig med – blev på bedste vis forsøgt nedskrevet i lokalplanen. En del findes omtalt i den ret udførlige indledning til lokalplanen. Her gøres der bl.a. rede for tanken bag de græsklædte volde – som på æstetisk vis skulle medvirke til at afgrænse og markere den enkelte grund ud mod de asfalterede veje. Det er udmærket læsning til inspiration, men de mange fine ord har naturligvis kun uforpligtende karakter. Alene lokalplanens bestemmelser og paragraffer er juridisk bindende. De præciserer f.eks. at det forareal, som voldene danner mellem grund og vejens rabat ikke må beplantes (ligesom i øvrigt heller ikke voldene selv) eller tildækkes med faste fliser: de skal henligge græsklædte og gerne må benyttes til parkering.

Lokalplanen omtalte og indførte også bestemmelser for vedligeholdelse af den beplantning, som grundene var født med. Her tænkes især på de markante felter med egetræer ud mod fællesarealet og kilerne. Egetræerne er en væsentlig del af udstykningens egenart – jævnfør også den internationale omtale af havearkitekt Arne Levins arbejder, herunder sommerhusudstykningsen Strandhøjgård, som omtales andetsteds i hæftet. Da man skrev lokalplanen, måtte man imidlertid sande, at der aldrig var nogen, der havde fulgt op på den gamle tinglyste bestemmelse om, at der skulle vedtages en samlet vedligeholdelsesplan for træernes pleje.

I bagklogskabens uendeligt klare lys er det højst beklageligt, at rollefordelingen vedrørende vedligeholdelsesplanen for beplantningen aldrig blev fastlagt. Man kunne have skrevet det ind i deklarationen og pålagt grundejerforeningen at tilvejebringe en samlet vedligeholdelsesplan for beplantningen

(f.eks. med en frist på, hvornår en sådan plan skulle foreligge). Det gjorde man ikke. Tilsvarende var det i de gamle bestemmelser heller ikke klart, hvad der var den enkelte grundejers ansvar. Og hvad med skellet mod fællesarealerne – var de yderste af egetræerne ikke plantet på fællesarealet, og var de dermed ikke formelt grundejerforeningens ansvar?

Disse og andre spørgsmål leder man forgæves efter svar på i de gamle tinglyste bestemmelser. Måske rakte pengene eller kræfterne ikke til at lave en sådan udtynnings- og beskæringsplan, da det kom til stykket? Eller måske sagen blot blev syltet og glemt af de første bestyrelser? I stedet blev det efterhånden sådan, at de enkelte grundejere i praksis gjorde, hvad de fandt bedst. Enten lod man bare stå til og gjorde ingenting – med det resultat, at man nogle år efter stod med en skov af tætte høje egetræer, der har trukket hinanden op i stor højde – ofte til gene for naboer og genboer. Eller også fik grundejere ved u hensigtsmæssig og kortsigtet beskæring en uformelig hæk, hvor mange af træerne gik ud. På samme vis med græsvoldene, som nogle steder er blevet helt eller delvis nedlagt af grundejere, som har anlagt garager eller carporte, eller på anden vis fjernet dem.

Først med lokalplanens vedtagelse i 2006 blev ansvarsfordeling for vedligeholdelse af beplantningen lagt fast. Det påhvilede nu den enkelte grundejer at holde... ”beplantningen i skel, også mod fællesarealer med efterplantning, udtynning og beskæring”, som det hedder i §9.6. Der er ikke længere tale om vedligeholdelse efter en overordnet, samlet plan: hvad havearkitekt Levin måtte have haft af gode intentioner om at fremtidssikre et helhedsindtryk, blev gjort til skamme. Men man fik dog præciseret, at beplantningen mod fællesarealerne helt og holdent er de

enkelte grundejeres ansvar – der bør altså ikke længere herske usikkerhed om, hvorvidt egetræerne står inden for eller uden for skel, og hvis hovedpine de er. Det er den enkelte grundejers. Og det er fortsat bestyrelsens ret og pligt til at påtale evt. mangler vedrørende beplantningen og dens vedligeholdelse over for medlemmet.

I en konkret sag besluttede vi på et tidspunkt i bestyrelsen at klage over en grundejer, som på sin hjørnegrund havde fældet egetræerne på hele den ene langside ud mod fællesarealet (kilen) og som på vores forespørgsel meddelte, at han ikke havde tænkt sig at plante nye. Egetræerne på grundens anden side mod fællesarealet var i øvrigt ikke blevet rørt. Vi mente, at grundejer ikke havde opfyldt sin pligt til at foretage genplantning jf. lokalplanen, og henviste til at hele strækningen var født med egekrat, som gik igen i hele udstykningen som et gennemgående og sammenbindende element. Grundejer mente derimod at have opfyldt sin pligt om genplantning ved at tilplante strækningen med lave vækster og små nye grantræer. Men altså uden nye egetræer. Meget til vores forundring fik grundejer medhold af ankemyndigheden til at lave ”hul i tandrækken”, så at sige. Det skete med den begrundelse, at der fortsat på den samlede strækning (altså på den anden strækning, den omkring hjørnet ud mod gården og fællesarealet) var egetræer. Skov- og Naturstyrelsen konkluderede desuden i sit svar, at kommunen ikke kan benytte vores lokalplans bestemmelser til at kræve, at en grundejer anvender en bestemt træsort ved genplantning.

Vi tog i bestyrelsen beslutningen til efterretning, men det er i sagens natur en afgørelse, vi ikke er glade for (for at sige det mildt). Personlig synes jeg, det var en skændig

afgørelse, som jeg vil henstille medlemmerne til ikke at følge. Den afmonterer fuldstændig havearkitektens ide om egetræerne som et gennemgående og sammenbindende element i udstykningen. Afgørelsen viser hvor stort gab der er mellem teori og praksis i lokalplanen. Bestemmelsen om beskæring, udtynding og genplantning var nøje formuleret som en sikring mod totalfældning af egetræerne.

Der er heldigvis tale om et enkeltstående tilfælde. Det skal med, at den pågældende grundejer siden har valgt også at plante nye egetræer på strækningen, og det skal de have stor ros for. Langt de fleste medlemmer udtynder egetræerne med pietet og respekt for de oprindelige tanker med udstykningen. Jeg har ved flere lejligheder fremhævet et smukt eksempel for enden af Knolden, hvor en grundejer for få år siden overtog en ubebygget

grund og straks gik i gang med at forynge sine egetræer. Nogle er fældet for at give plads til nogle få, solitære træer, og samtidig er der plantet flere små, nye egetræer. Det har givet fint med lys på grunden – men uden at forstyrre helhedsindtrykket. Gå en tur ned forbi og bliv inspireret. Eller læs hans bidrag andet steds i dette hæfte.

Mange grundejere glemmer at gøre sig den ulejlighed mindst en gang i sæsonen at gå en tur ud på fællesarealet og se, hvordan det står til med deres træer og bevoksning udefra. Mange steder har hybenrose eller brombær dannet store uigennemtrængelige krat eller der skudt en underskov af selvsået kirsebær eller ask op, som har fået lov til at brede sig langt ud på fællesarealet. Det pynter ikke og nogle steder gør det det nærmest umuligt for vores græsmand at komme til at slå græs på



Postkort i en serie med lokale motiver udsendt af købmand Nebelong-Ibsen, Vejby Strand. Området er endnu kun sparsomt bebygget. *Skrænterne ved Vejby Strand* (sendt 1943).

fællesarealerne og i kilerne. Som reglerne er nu, er det op til den enkelte grundejer at sørge for, at vore græsmand kan komme til at slå græsset, men vi ser pt. på andre løsninger.

Vi har i bestyrelsen for nogle år siden haft en rundgang med en lokalkendt landskabsarkitekt for at få nogle ideer at give videre til medlemmerne. Vi fornemmede på ham, at det muligt at foretage en moderne ajourføring af Arne Levins ideer om en sammenbindende beplantning – f.eks. i form af en større variation i valget af træsorter med hassel, fuglekirsebær og andre løvfældende træer og buske – men vi forstod også, at det ville blive en temmelig arbejdskrævende og kostelig affære. Det ville bl.a. kræve et omfattende forudgående hørings- og informationsarbejde blandt medlemmerne, og det ville kræve en generalforsamlingsbeslutning at få lov til at bruge foreningens penge på et sådan samlet beplantningsprojekt.

Også andre grundejerforeninger i guldbryllupsalderen kender til problemet med en 40-50 år gammel træbevoksning, der efterhånden er groet det enkelte grundejer over hovedet. Nogle steder er grundejerne gået sammen om at løse opgaven for på ny at få lyst og luft. I nærområdet har flere grundejerforeninger gode erfaring med Hedeselskabet. HedeDanmark A/S, som det nu hedder, oprettede for nogle år siden oprettede en særlig afdeling, som siden har hjulpet flere foreninger med en samlet plan for træfældning og rydning for en overkommelig pris. [1] Spørgsmålet er, om det er løsningen hos os? Vi må jo sande, at vi er en af de sommerhusudstyknere, som journalist og forfatter Peter Olesen langede ud

efter, da han for nogle år siden i bogen 25 huse ved Vejby Strand mindede os om, at det altså hedder Vejby Strand og ikke Vejby Skov – og på den måde slog til lyd for træfældning, lys og havudsigt. [2]

Samarbejdet med kommunen

Jesper Harvest har skrevet om samarbejdet med den daværende Helsingørskommune om udformningen af lokalplanen for området, som forløb fint. Han fremhæver dog også en væsentlig pointe, netop at selve behovet for en lokalplan opstod som følge af, at vi oplevede en lemfældig sagsbehandling i byggesager og manglende respekt for vores servitutter og bestemmelser fra kommunen side. Det var håbet, at en lokalplan ville rette op på dette og gøre det lettere for kommunen at sikre en ensartet praksis i sin sagsbehandling – nu havde man i det mindste reglerne samlet på et sted. Er det så sket?

Både ja og nej. Jeg kom til som formand, netop som kommunesammenlægningen var en realitet. I min tid har vi mærket, at der er blevet længere til beslutningstagerne. Også landliggersammenslutningen Gribsskov Vest, som er paraplyorganisation for alle grundejerforeningerne i den tidligere Helsingørskommune, har mærket og beklaget dette forhold. Det er dog blevet bedre på det sidste. Men vi håber fortsat på, at der sker forbedringer i forvaltningen, og specielt i byggesagsbehandlingen efterlyser vi erfaringsopbygning og en større professionalisering af arbejdsgangen.

Menneskelige fejl kan naturligvis forekomme, men vi har desværre nogle

[1] <http://natur.hededanmark.dk/F%C3%A6ldning-og-naturpleje-i-sommerhusomr%C3%A5der.12385.aspx>

[2] Peter Olesen: 25 huse ved Vejby Strand, Thanning & Appel, 2002.

dårlige erfaringer, som tyder på en til tider uhensigtsmæssig arbejdsgang. Derfor råder vi altid medlemmer, der går i bygge- eller udvidelsestanker, om at informere grundejerforeningen. Gør det til en vane at sende en kopi til bestyrelsen samtidig med eller før indsendelse af et byggeandragende til kommunen. Vi har desværre oplevet tilfælde, hvor kommunens medarbejdere har afsløret manglende kendskab til, at der gælder en lokalplan for vores område. Lokalplaner skal naturligvis konsulteres som led i en forsvarlig sagsbehandling, og det bør ikke være borgerens opgave at minde kommunen derom. Men så er der heldigvis også områder, hvor vi oplever en god dialog, f.eks. med kommunens vandafdeling (om dræn), og på trafikikkerhedsområdet.

I et enkelt ulykkeligt tilfælde kom det desværre så vidt, at en bygherre i vores forening blev pålagt en såkaldt 'fysisk lovliggørelse' af en nybygning. Oversat fra kommunekinesisk betyder det, at bygherre fik besked på at foretage en hel eller delvis nedrivning af sin ulovligt opførte bygning. I det konkrete tilfælde drejede det sig om en carport som undervejs i opførelsesfasen var blevet til et annek. Bygherre havde med ansøgningen medsendt en tegnet skitse, som ikke var retvisende. Den fortiede det reelle forløb af skel og volde på grunden og dermed også den planlagte bygnings afstand til dem. Kommunens sagsbehandler var hurtig på aftrækkeren og udstedte en rutinetilladelse uden at forlange målfast tegning og uden at konsultere lokalplan og tilhørende matrikelkort og tegninger.

Tilladelsen fra kommunen indeholdt en passus om, at det er bygherre, der hæfter for, at alle relevante bestemmelser er overholdt. Det er efterhånden standard i alle byggetilladelse,

men det er også ret bekvemt for kommunen, som dermed kan holde sin egen ryg fri og vælte hele ansvarsbyrden over på bygherren, hvis der sker fejl. Det er hverken fair eller i tråd med god forvaltningsskik, og det må ikke blive en sovepude, som erstatter kompetent kommunal byggesagsbehandling.

I omtalte tilfælde havde bygherre nok selv et medansvar ved ikke at have givet kommunen alle relevante oplysninger. Men samtidig var det først da bygningen var opført, at kommunen fandt anledning til at bede bygherre indsende en målfast tegning. Tegningen afslørede de problematiske forhold. Bygningen var opført for tæt på volden og havde en bygningshøjde på mere end den tilladte. Desuden var den samlede bebyggelsesgrad på grunden, som lokalplanen fastlægger til max. 120 m², i kraft af carporten overskredet. Alle disse forhold førte til at bygherre fik påbud om at nedrive en del af bygningen. Det kunne være undgået, hvis kommunen fra starten havde bedt om en målfast tegning eller konsulteret lokalplanen.

Veje

Forud for kommunesammenlægning gik forvaltningen i den gamle Helsingørskommune i gang med at rydde op i administrationen på vejområdet. Initiativet syntes styret af, at den anden partner i kommuneægteskabet, Græsted-Gilleleje kommune, igennem mange år havde administreret sine veje i sommerhusområderne efter vejlovens afsnit om byzone (byzone-reglerne). I Helsingørskommune var det lige omvendt; her administrerede man overvejende sommerhusvejene efter landreglerne. Desuden havde Helsingørskommune mange steder reelt stået for vedligeholdelsen af de private fællesveje på landet – herunder f.eks. Højdevej i vores udstykning, hvor der

forelå en gammel vejkendelse. En mørk vinter mens landliggerne var gået i hi i storbyen ophævede Helsingørskommune så pludselig alle de gamle vejkendelser over en kam og satte en lille notits herom i "Ugeposten".

Med ophævelsen af de gamle vejkendelser skulle andre aktører på banen til at stå for administrationen af vejens vedligeholdelse. Kommunen afholdt i 2006 en række borgermøder, hvor den opfordrede grundejerne omkring private fællesveje til at gå sammen og danne vejlav. Borgerne – læs landliggerne – skulle nu træde i karakter og selv stå for vedligeholdelsen af sommerhusvejene. Samtidig forsøgte kommunen at sælge ideen til borgerne om, at vejadministrationen i sommerhusområderne skulle overgå til afsnittet om by-reglerne i loven om private fællesveje. Ligesom det

altså allerede var tilfældet i Græsted-Gilleleje kommune. Vi landligger kunne naturligvis godt se, at det ville lette sammenslutningen af de to kommuners forvaltning, men ellers kunne forståelsen for nyordningen blandt landliggerne ligge på et lille sted. Det var især udsigten til indførelsen af de langt mere komplicerede og uigennemskuelige by-regler, der fik os til at takke nej.

Efter landreglerne hæfter en grundejer for udgifter til en vejs vedligeholdelse i forhold til sin brug af en vej. Det forekom os alle, der deltog i møderne, at være mere rimeligt i sommerhusområderne. Det var desuden langt enklere for lægfolk at lave en fordeling af udgifterne til vedligeholdelsen efter brugen af vejen. Dertil kom, at man fra landliggerens side egentlig havde været godt tilfredse med at kommunen – naturligvis mod



Postkort i en serie med lokale motiver udsendt af købmand Nebelong-Ibsen, Vejby Strand. Hanebjerg –Vejby Strand (sendt 1944).

et administrationstillæg – fortsat stod for at ordne vedligeholdelsen af mange af de private fællesveje – grusveje såvel som asfalterede veje – i sommerhusområderne.

Kommunens forvaltning var ikke glad for borgernes indstilling om at fastholde landzonereglerne, som helt tydeligt gik imod alt det, de havde lagt op til. Men landliggersammenslutningen stod fast og måtte bl.a. ind og protestere over et første udkast til referat til indstilling fra borgermødet, som ikke tegnede et retvisende billede af borgernes synspunkter. Helsingørsk byråd tog indstillingen fra de tre borgermøder til efterretning og vedtog fortsat at administrere vejene i sommerhusområderne efter landzone-reglerne.

Forvaltningen fortsatte dog med at slå sig i tøjret og udmøntede ikke byrådets beslutning fuldt ud i praksis. I realiteten blev vejene i sommerhusområderne i den gamle Helsingørsk kommune i nogle år administreret efter by-reglerne. Man oprettede en begrænset liste af veje, som fortsat skulle administreres efter landreglerne, men det var undtagelserne, der bekræftede reglen. I realiteten var det byzone-reglerne, der gjaldt for resten af vejene. I vores tilfælde fik det bl.a. den helt absurde konsekvens, at Højdevej (som kom med på listen) skulle administreres efter ét sæt regler i vejloven, mens Vangegærdet (der ikke kom med) skulle følge et helt andet regelsæt. Når jeg bruger ordet absurd i den sammenhæng, er det fordi vejene Højdevej og Vangegærdet rent faktisk i sin tid var født som én sammenhængende L-formet sognevej. Det var først i forbindelse med projekteringen af etape 1 og 2 af vores udstykning i 1965, at Højdevej blev delt op i to veje, og Vangegærdet blev opfundet – i øvrigt samtidig med, at den blev forlænget bagud med strækningen

ned mod gården. Begge veje danner grænse mellem to grundejerlav, men en overenskomst om vejenes vedligeholdelse og dannelsen af et evt. vejlav besværes af, at de vejberettigede på den anden side af vejen ikke har medlemspligt af deres grundejerforening. I kraft af medlemspligt på vores side kan vi i bestyrelsen optræde på alle vores medlemmers vegne, men det kan grundejerforeningen på den anden side ikke. Vi skal altså ud og have fat i – og nå til overenskomst med – grundejerne på den anden side hver især. Derfor har det tidligere været en fin ordning, at Helsingørsk kommune gik ind og stod for at vedligeholde vejen og senere fordelte regningen blandt os alle. Det var det, kommunen nu sagde nej til at fortsætte med at gøre ved at ophæve alle tidligere vejkendelserne forud for kommunesammenlægningen. I stedet opfordrede forvaltningen blot til, at man gik sammen og dannede vejlav uden reelt at interessere sig for eller medvirke til at finde løsninger på de problemer, det medførte for grundejerforeningerne.

Vores interesse var, at få kommunen til fortsat at stå for administrationen af de private fællesveje i vores område – mod det ni-procent store gebyr til kommunen, som vejloven åbnede mulighed for. Og hvis det ikke lykkedes, så i det mindste at bevæge kommunen til at gå ind og hjælpe os med at lave en udgiftsnøgle, så vi vidste, hvordan udgifterne til vejenes vedligeholdelse skulle fordeles mellem de vejberettigede grundejere. En sådan nøgle anså vi for en nødvendig forudsætning for at kunne danne et vejlav, for hvem var egentlig at betragte som vejberettigede i lovens forstand og dermed skulle med i vejlavet? Derfor anmodede vi kommunen om at afholde vejsyn på de to veje. I samme forbindelse spurgte vi naturligvis kommunen om deres administrationspraksis

kunne have sin rigtighed. Dens dunkle og uensartede praksis gjorde et i forvejen meget kompliceret regnestykke om en udgiftsnøgle nærmest umuligt at foretage i praksis – i hvert fald for lægmand. Vi måtte have kommunen ind over – både som en uvildig instans med den fornødne autoritet og i kraft af dens ekspertise – for at få lavet en nøgle til fordeling af ansvar og udgifter mellem de vejberettigede medlemmer i vores og vores nabogrundejerforening. Noget som Helsingørsk kommune tidligere havde været inde over og hjulpet os med at lave – godt nok på et andet

område – nemlig som vandmyndighed – da vi i 1999 på møde i Vejby forsamlingshus efter lange forhandlinger fik en nøgle til fordeling af ansvar og udgifter blandt grundejerne til vedligeholdelse af drænet ved Grønningen-Munkestensvej. Sagen om vejsyn kom til at ver-sere i flere år. Til at begynde med fik vi et henholdende svar fra kommunen med henvisning til kapacitetsproblemer. Dernæst skete der ikke noget i mere end et år. Da vi så rykkede, fik vi blot at vide, at den pågældende medarbejder i mellemtiden var gået på pension og vistnok ikke havde givet sagen videre.



Badeliv i det tidlige forår 2016 ved Vejby Strand ud for Markvænget. Privatfoto.

Men nu ville man da se på vores sag. Vi modtog kort efter afslag – uden klagevejledning og med sagen ført på et nyere journalnummer, hvilket undrede os. Ville kommunen sløre, at man reelt havde syltet sagen? Vi noterede os desuden, at den nye sagsbehandler desuden var medlem af byrådet for et parti, som ved flere lejligheder havde udtalt sig mod en kommunal involvering i administrationen af de private fællesveje. Det var jo en herlig indledning på vores begæring om vejsyn! Og imens voksede hullerne i Højdevej sig større og større.

I første omgang fik vi afslag på vores begæring. Den blev begrundet med, at kommunen efter byzone-reglerne ikke var forpligtet til at gå ind og afholde vejsyn. I samråd med Landliggersammenslutningen besluttede vi at anke afslaget på vejsyn til Vejdirektoratet. Sagen gik nu sin gang og endte efter halvandet år med endnu et afslag. Undervejs i forløbet var der dog sket noget yderst interessant med kommunens praksis på vejområdet, som gør, at vi alligevel opfatter sagen som en sejr.

Vejdirektoratet stillede uddybende spørgsmål med krav om dokumentation for alle beslutninger truffet af byråd og teknisk udvalg om administrationen af vejene i kommunen. Hvornår var de taget, hvornår var de blevet offentliggjort, og hvordan var de blevet udmøntet i praksis? Det afdækkede, at nok havde borgerne på borgermøderne og de politiske beslutningstagere sagt ét, men forvaltningen fortsatte i praksis med noget helt andet. Så alt imens sagen verserede, kunne vi konstatere, at forvaltningen gradvis, men reelt med flere års forsinkelse i forhold til byrådsbeslutningen, rettede praksis ind. Undervejs i forløbet præciserede Gribskov kommune bl.a., at det var landzonereglerne, der herefter gjaldt for vejene i sommer-

husområderne i hele den tidligere Helsingørskommune. Det lignede mistænkeligt en feberredning i ellefte time foranlediget af vores klagesag til Vejdirektoratet.

Det betød også, at vi trods afslaget straks ved at indsende en fornyet ansøgning – men nu på det nye, præciserede regelgrundlag – kunne ansøge om og meget hurtigt fik medhold til vores begæring om vejsyn. Vejsynet blev uden de store forhindringer afholdt i november 2014. Vi fik i kraft af det en fordelingsnøgle, som fandt anvendelse i foråret 2016, da Højdevej og en del af Vangegårdet fik den længe tiltrængte nye asfaltbelægning. Det var en glæde at konstatere, at alle vejberettigede som skulle bidrage rent faktisk bidrog med deres andel af udgiften.

Dræn

Dræning og afvanding af visse arealer i vores område har altid været aktuelt, da mange grunde ligger lavt. De eksisterende dræn lå oprindelig som markdræn. Kun den ene drænstrækning blev udskiftet med nye rør i forbindelse med udstykningen af Strandhøjgård. Det betyder, at drænet nogle steder ligger i gamle lerrør, og at de er dimensioneret efter datidens nedbørsmængder. Der er to drænledninger i vores område, men kun strækningen Grønningen-Munkestensvej langs Rågevej er omfattet af tinglyst vedligeholdelsespligt. Strækningen langs Mælkevejen i udstykningen syd for gården er ikke omfattet af tinglysning, men uanset dette forhold gælder også for dette dræn vandløbslovens bestemmelser, som fastsætter den enkelte bredejers ansvar og pligter. Der gælder desuden den generelle bestemmelse, at overfladevand skal nedsives på den enkeltes grund og ikke må ledes til kloak. Så ud over dræn har mange af vores medlemmer også anlagt faskiner for at skaffe sig af med det

vand, som den fede lerjord i området forhindrer en naturlig nedsivning af.

Grundejerforeningen hæfter ikke kollektivt for vedligeholdelse af drænet. Foreningen har kun ansvar for de strækninger af drænet, som løber under fællesarealer og veje. Grundejerforeningen er således blot én af mange bredejere med vedligeholdelsespligt – tinglyst eller ej – i vores udstykning. Trods dette var det i mange år praksis, at grundejerforeningen gik ind og iværksatte spulinger gennem de spulebrønde, som i 1980'erne og 1990'erne blev etableret på de to dræn i vores udstykning.

Det forhold, at grundejerforeningen tidligere var primus motor i det årlige spulearbejde, slørede for nogle bredejere, at vedligeholdelsespligten for drænet er et individuelt ansvar, som er reguleret af vandløbsloven og udelukkende påhviler bredejere. Det er således ikke en udgift, man kollektivt kan smøre af på grundejerforeningen, selv om det er blevet bragt i forslag et par gange i foreningens historie.

I stedet blev diskussionerne om drænet på generalforsamlingen kimen til, at bredejere og foreningen tog initiativ til dannelsen af et drænlav på den strækning, der oftest har voldt problemer, nemlig drænet langs Grønningen-Munkestensvej. Drænlaget har taget fast hånd om opgaven og foretaget en gennemgribende inspektion. Det har bl.a. ført til en opdatering af den hidtidige fordelingsnøgle for udgifter til vedligeholdelse af drænet, som i 1999 blev vedtaget ved kommunens mellemkomst. Udbedringerne af de skader, som inspektionen påviste, fortsætter nu i prioriteret rækkefølge. Der gøres en stor indsats fra drænlagets og de enkelte medlemmers side i arbejdet med at sikre gennemløb i drænet ved at forny

ødelagte strækninger, udskifte sammenfaldne spulebrønde og foretage rodskæring og anden vedligeholdelse. Fra foreningens synspunkt bør næste skridt blive, at også bredejere på drænet ved Mælkevejen – herunder også grundejerforeningen for så vidt angår strækninger på fællesarealer og veje – organiserer sig i et tilsvarende drænlav, eventuelt ved at omdanne det eksisterende lav til et fælleslav.

■

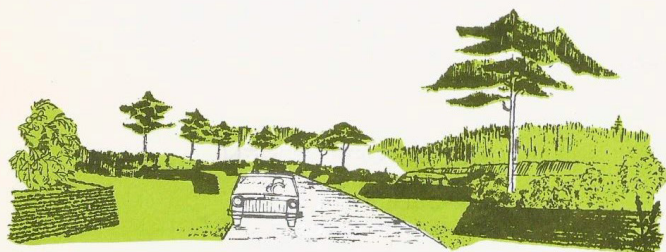
TILLÆG 1

Salgsfolder med udstykningsplan for Strandhøjgård. Uden datering, antagelig 1964.



TILLÆG 1

Salgsfolder med udstykningsplan for Strandhøjgård. Uden datering, antagelig 1964.



Volde . Beplantning ved veje



Detail af beplantningsplanen

Strandhøjgård udstykkes i 211 parceller. Udstykningens 1. afsnit påbegyndes i foråret 1964. Der er færdige veje, parkeringspladser, vand- og kloakledninger, og el i kabler til hver grund, lævolde mod veje og naboskel, beplantning og tilsåning. Udnyttelsen og bebyggelsen skal finde sted i overensstemmelse med allerede af sognerådet godkendte servitutter.

Udstykningen og planlægning er foretaget af arkitekt m. a. a. Bosmann Pedersen i samarbejde med havearkitekt m. d. h. Arne Levin og ingeniør m. i. Dines Jørgensen.

Oplysninger om salgsbetingelser og servitutter fås ved henvendelse på "Strandhøjgård" og ved advokat Claus Pedersen, Kronprinsessegade 42, København K. Tlf. (01) 15 58 05 & (01) 15 86 30.

Salg ved:

HELMER PETERSEN
statseksp. ejendomsforhandler
RÅGELEJE PR. VEJBY
TLF. RÅGELEJE (03-543) *



Strandhøjgårds beliggenhed

TILLÆG 2

Sommerhusudstyknigen Strandhøjgård, Havekunst 1964. Nr. 6, side 6-11.



Luftfotografi af Strandhøjgård med Kattegat og Heatherbill. Aerial view of Strandhøjgård, the Kattegat and Heatherbill.

Strandhøjgård – en sommerhusudstyknig

Arkitekt: Bosmann Pedersen MAA

Havearkitekt: Arne Levin MDH

Arkitekten skriver:

I en tid, hvor vi i sommerlandet er vidne til en hensynsløs udstykning af gårdene til sommerhusbebyggelse, og hvor der ikke skeles til, hvordan forholdene bliver for de fremtidige grundejere, er det lidt af et særsyn at få en udstykningsopgave, hvor både arkitekt, havearkitekt og ingeniør får helt frie hænder med udformningen, og hvor økonomien ikke har første prioritet.

Der synes ganske vist hos enkelte kommuner at være opstået en forståelse af, at sammenhængen mellem de enkelte udstykninger er betydningsfuld og at der også i sommerhusområder bør sikres fælles friarealer, men det er desværre kun i de aller færreste kommuner.

»Strandhøjgård« ligger i Vejby-Tibirke kommune i Nordsjælland. Gården ligger ca. 500 meter fra Kattegat og cirka 400 meter fra »Heatherhill«, som staten erhvervede og åbnede for offentligheden. Gården er 37 ha og skråner mod øst og syd med et fald på omkring 40 meter mod vest til ca. 16 meter mod øst.

Syd for området strækker landbrugsarealerne sig og disse kan ifølge byplandspositionerne forventes bevaret.

Gården berøres i den østlige og sydlige del af den nu vedtagne »udflugtsvej«, der vil indgå som et led i nordkystens vejforbindelser, der skal strække sig fra

Helsingør i øst til Hundested i vest. På nuværende tidspunkt vides det ikke, om der vil kunne opnås vejtilslutning fra denne vej, denne mulighed er derfor heller ikke taget i betragtning ved udstykningen, som er tilsat de bestående veje.

I byplanvedtægten er området forbeholdt sommerhusbebyggelse og arealerne er kloakerede og tilsluttet et biologisk rensningsanlæg, og umiddelbart op til gården er der et offentligt vandværk.

Både gårdens hovedbygning og udbygningerne er i så god stand, at de kan udnyttes i forbindelse med udstykningen og ombygges til hotel eller motel, samtidig med at der eventuelt opføres mindre bygninger til brug herfor. Et hotel vil give parcellerne mulighed for at slippe for den daglige madlavning i ferien, og man vil nemt kunne komme frem til hotellet.

Udstykningsens grundlæggende ideer gennem området er at skabe fællesarealer af en sådan størrelse, at de kan udnyttes til udendørsspil, at give samtlige parceller adgang til arealerne og at holde den kørende trafik borte herfra.

Disse fællesarealer er udlagt henholdsvis fra vest og nord i retning mod gården og starter med en bredde af 8 meter og slutter med at være 60 meter brede. Sammen med arealet omkring gården opnås der betydelige friarealer. Hertil kommer de fælles friarealer, hvortil hver parcel har direkte adgang.



Udstykningsplan, mål ca. 1:4000.
Development plan, scale approx. 1:4000.

Vejene udføres i syv meters bredde, men belægges kun med asfalt i fire meters bredde. De resterende tre meter, de fælles parkeringsarealer ved hver vej samt arealerne op til parcellerne tilsås med armeret græs.

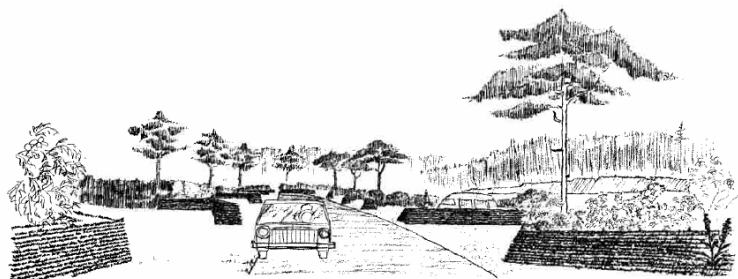
Hele området belægges med servitutter omhandlende parcellernes vedligeholdelse og bebyggelse. Efter ejerens ønske skal både arkitekt og havearkitekt være knyttet til udstykningen i en årrække fremover for at sikre arealernes etablering, deres pasning i star-

ten og endelig tage vare på den kommende bebyggelse. Det skal i den forbindelse tilføjes, at der hverken vil komme telefon- eller el-master i området. Alle ledninger lægges i kabler, der lægges samtidig med de øvrige ledninger og før vejene færdig anlægges.

Både fra ejerens og fra de implicerede teknikeres side har det været et ønske, at der ikke måtte sælges, før alt var i orden. Køberne skal kunne se, hvad de får – parcellerne skal ikke fremtræde som græsmarker med en pæl i hvert hjørne.

TILLÆG 2

Sommerhusudstyknigen Strandhøjgård, Havekunst 1964. Nr. 6, side 6-11.



Fyrretræer, som følger digernes rytme, løfter sig over rosen og slåenplantningerne, giver hold på vejilledet og cirkler orienterende.

Pine trees, following the rhythm of the dikes, rise above the rose and black-thorn bushes lending character to the road and acting as landmarks.

Havearkitekten skriver:

Strandhøjgårds jorder er lange bakker af agerland bag den højtliggende bræmme af sommerhusudstyknigen, der ligger i et bælte af nåle- og birkeskov helt ud mod Kattegats kyst.

Mod nord en højtliggende mørk skovbræmme, i syd agerland, i øst en gammel, tuet græsbold, der slynger sig over bakken med en bivej på sin ryg. Nogle få hundrede meter østligere »Heatherhills« lyngbakker med enebær, revling og gederamsskove i de syd-vendte hulninger.

Bag det hele bølgeslaget ind over ralbæltet under de forblæste skrænter. Det er nogle af de oplevelser man står med, og som man skal lave udstykning midt i.

Hvad får man lyst til at gøre med Strandhøjgård? Så græs i alle marker! Så ligger der et hakket græslandskab bag kystens højdedrag.

Vejne skæres ud i det. Sorte asfaltstriber i de grønne flader.

Græstørvenerne fra vejbanen lægges op i tørvediger, knap en meter høje, som danner grundenes grænser mod vejen og er ramme om parkeringsarealer.

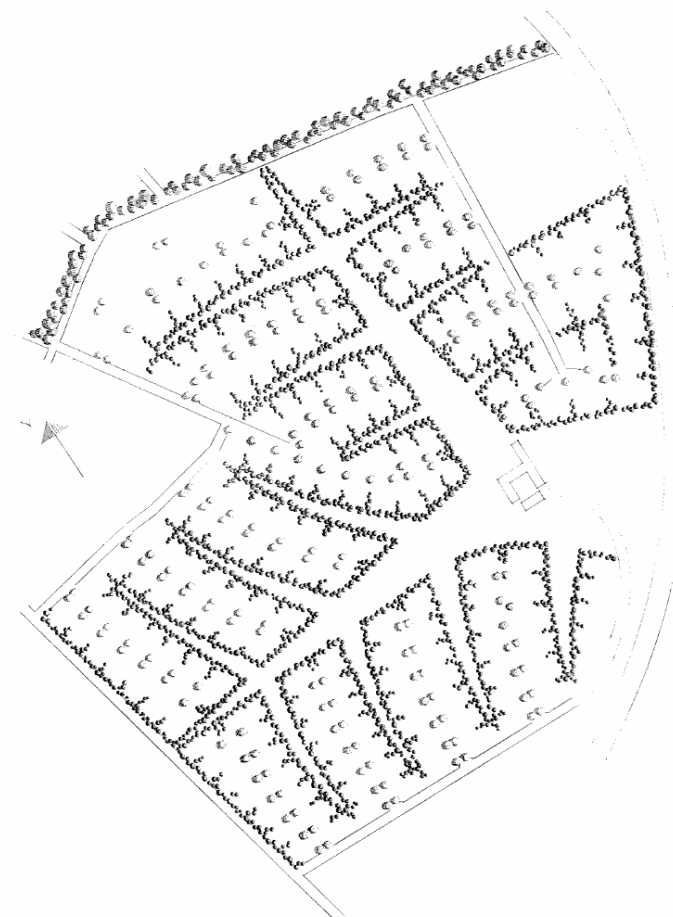
Som ribber i et blad, hvor vejen er stilk, trækkes parcellernes tværskel op med diger og slåen og vild-

roseplantninger. Og som i et bølgeblad bliver ribberne kortere mod spidsen, så bagskellenes linier viger fra hinanden og åbner en kile af græs, som skiller de forskellige vejes parceller. I skellet mod de grønne arealer plantes egetræer i fem-seks meters bredde. Græs-bakkerne er blevet et mærkeligt kludeklip på et tegnebord. Vejstriber, plantebælter og græstørvsdiger griber ind i hinanden på det grønne tæppe.

Vi lavede græstørvsdiger, fordi stedets barskhed, dets blanding af kulturland og karrigt, vindblæst kystlandskab gjorde diger til et naturligt, skjærmende skel. Vi forudser, at digerne, som ikke må beplantes, vil blive krydret af stedets vilde flora.

Ved anvendelse af gode græssorter og tromling af græsfladerne opnåedes på en vækstperiode gode tørv. Slåen og vildroseplantningerne bag digerne og i tværskellene valgte vi som et plantemateriale, der understregede oplevelsen af digerne og var hjemme i det omgivende landskabsmiljø.

De grønne kiler ligger med uklippet græs, åbne for den vilde flora, kranst af egetræsbælterne. Vi ventor os, at disse grønninger vil blive brugt til leg og spil, og at de vil give den interne færdsel i udstykningen en varieret oplevelsesrigdom.



Strandhøjgård — en sommerhusudstyknig Strandhøjgård — a summerhouse scheme

Plan, mål ca. 1:400. Vejnettet og det grønne forløb med sine gangforbindelser griber ind om parcellerne. Gennem behandlingen af disse elementer er tilstræbt et oplevelsesforløb, som gør dem til et aktivt i sommerlandets miljø.

Scale approx. 1:400. The road network and communal areas of green turf extend like the veins of a leaf and are directly accessible from each property. A practical necessity has become an enrichment of the landscape.

TILLÆG 2

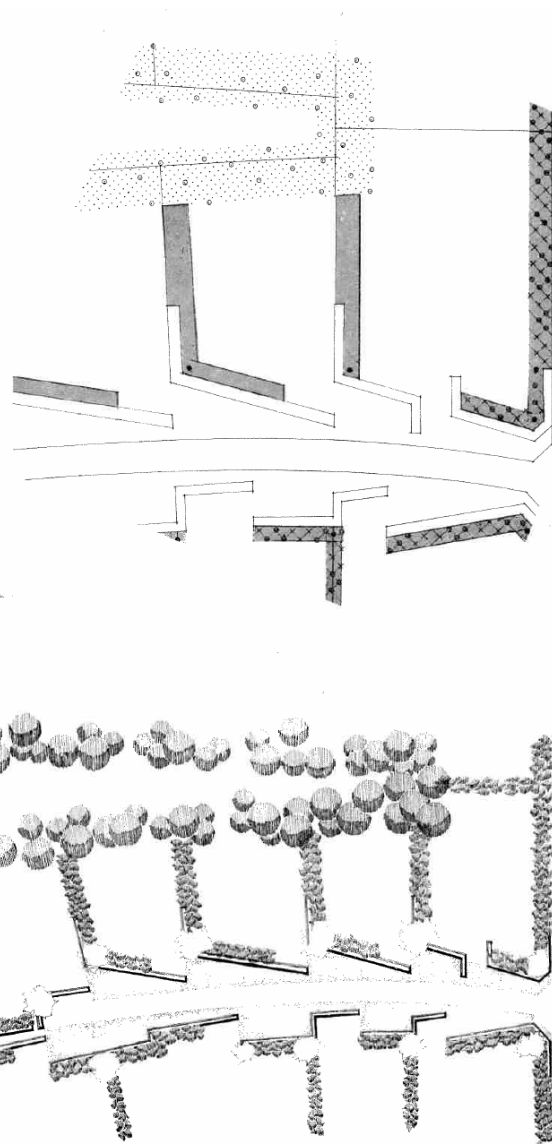
Sommerhusudstyknigen Strandhøjgård, Havekunst 1964. Nr. 6, side 6-11.

Øverst: Udsnit fra beplantningsplanen, mål ca. 1:600. Bag diger og skel er rosen- og slæntplantninger. I øgeplantningerne mod de grønne arealer er blivende træer markeret på beplantningsplanen.

Nederst: Detalje fra en stikvej. Plan, mål ca. 1:600. De praktiske funktioner som: Skelbegrænsning, parkering og indkørslen til parcelterne smelter sammen med græstørvedernes forløb og den øvrige beplantning.

Top. Section of the plantation plan, scale approx. 1:600. There are rose and black-thorn bushes behind the dikes. Future trees have been marked on the plantation plan amongst the oak plantation facing the communal green areas.

Bottom. Detail of a side-road. Plan, scale approx. 1:600. The practical functions - such as boundary bedding, parking space and access to the properties for wheeled traffic - merge into the general scheme of dikes and plantation.



10

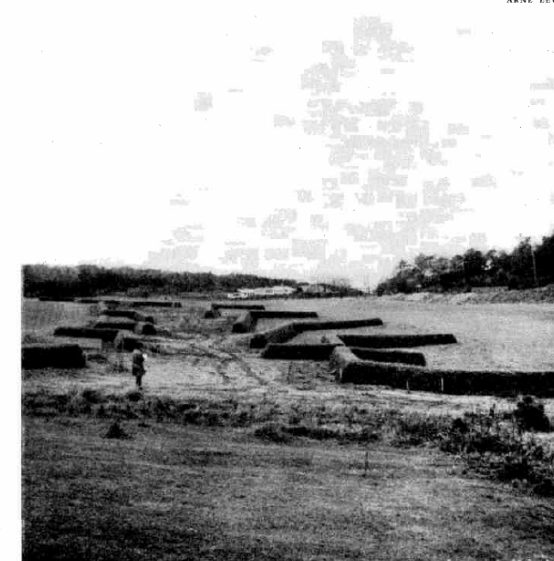
Strandhøjgård — en sommerhus- udstyknig



ARNE LEVIN

Græstørvene fra vejbanen lægges op i tørvediger, knap en meter høje, som danner grundens grænser mod vejen og er ramme om parkeringsarealer.

Turf cut from the road areas is piled up on the 3-foot-high dikes forming the boundaries of each property and the parking lots.



ARNE LEVIN

Ved anvendelse af gode græsarter og trampling af græsfladerne opnåedes på én væksepriode gode tørv. Digerne, som ikke må beplantes, vil blive krydret af stedets vilde flora.

Good turf was obtained by using good quality grass seed of various kinds. Nothing may be planted on these dikes, but they will probably be spiced by wild flora in due course.

11

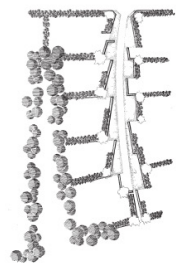
TILLÆG 3

Uddrag fra guide til dansk havekunst, Annemarie Lund. År 1000-2000. Arkitektens Forlag, København 1997, 2. rev. udg. 2000, side 196-197.

1960-1980 FRIAREALER VED FERIEBEYGGELSER



151. Friarealer ved Strandhøjgård. 1964. Strandhøjgård, Vejby-Tibirke. Landskabsarkitekt: Arne Levin. Foto: AL. Havekunst 1964, 6.



1:10.000



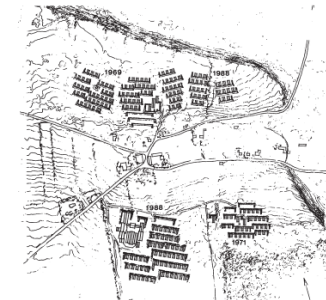
196

151-152

Nær Kattégat og Heatherhill ligger en atypisk og homogen sommerhusudstyknin, Strandhøjgård. Området er et dramatisk kuperet terræn, der falder mod syd og øst. Planens grundlæggende idé om at skabe store fællesarealer til boldspil er blevet til to forgrenede kiler, der breder sig ud og mødes i højderyggen ved den tidligere gård. Fra de enkelte parceller er gennem egebælter direkte adgang til disse grønninger. Omkring de smalle asfaltveje er brede, uregelmæssige græsrabatter, og lave jordvolde er anvendt som adskillende græsdiger mod vej og omkring parkering. I tværskel og mod vej er fritvoksende hegn af slåen og vildroser.

Dansk Folkeferie udskrev i 1966 en konkurrence om en ferieby i Vigsø. I bebyggelsen, der senere er udvidet, grupperer husene sig i tætte klynger, adskilt af eksisterende hegn eller græsmark. Husene er lagt på tværs af højdekurverne, og de store terrænspring optages af præcise, skarptegnede græsskråninger. Omkring de enkelte huse angiver lavere tørvediger det nære, private område.

1:15.000



152. Vigsø Feriecenter. 1967-71 og 1986-88. Vigsøvej 300, Hanstholm. Arkitekt: Stephan Kappel. Landskabsarkitekt: J. Palle Schmidt, Finn Andersen (udv.). Foto: AL. Arkitektur DK 1986, 26, 1991, 252.



197

TILLÆG 4

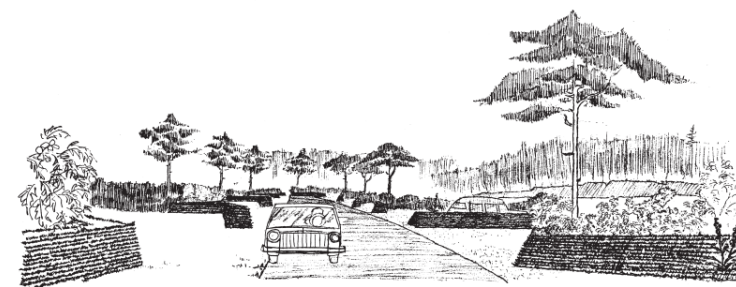
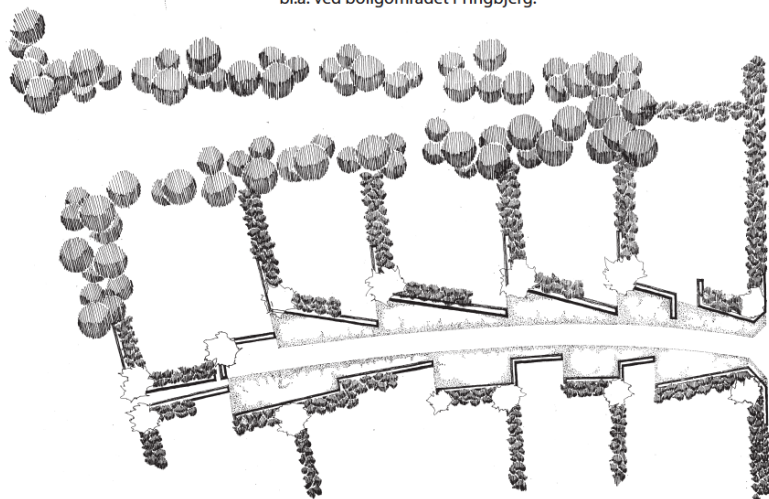
Uddrag fra guide til dansk havekunst, Annemarie Lund. Bind III, 1945-2002. Arkitektens Forlag, København 2002, side 108-109.

C.Th.s kompagnoner



Flere medarbejdere blev gennem årene tilknyttet som kompagnoner. Niels Ulrichsen og Morten Klint var kompagnoner fra 1949-53, og dette samarbejde resulterede bl.a. i dele af boligbebyggelsen Nærumvænge (1951-61). Fra Niels Ulrichsen (1907-61) resterer der få arbejder, der kan opleves i dag. Et fint anlæg er Regattaparken (ca. 1958). Her skulle der ved opløbsstedet for kaproningsbanen på Bagsværd Sø etableres siddepladser til ca. 6.000 tilskuere. Gennem et betydeligt jordarbejde lod Niels Ulrichsen det skrånende terræn omforme til en krum skråning, i udstrækning lidt mere end et kvart cirkelslag. Den krumme form blev valgt af hensyn til stabilitet, dvs. for at modstå det naturlige jordtryk. Omkring 30 rækker af græsbenke med fliseforkanter udgør siddepladserne i denne amfiteatraliske tilskuerplads.¹³

Arne Levin og Ole Nørgård indgik i tegnestuefællesskab 1955-57, bl.a. medvirkede de begge ved Højstrupskolen (1956-59) i Odense. Ole Nørgård arbejdede som nævnt ovenfor med kirkepladsen i Kalundborg og anlægget omkring Risø, desuden Askov Højskole (1956-60) og Tårnby Rådhus (1959-62). Arne Levin medvirkede bl.a. ved boligområdet i Tingbjerg.



Arne Levin, friarealer ved Strandhøjgård, Vejby, Tibirke, 1964.
Arkitekt: Bosmann Pedersen.

Øverst tv.: Oversigtsplan 1:10.000.

Nederst tv. og herover: Plan og perspektiv, der viser en stikvej med tørvediger, levende hegn samt egetræer i kanten mod kilen, der er en forgrening fra den store grønning.

Tørvediger, enkelte fyrretræer og brede græsrabatter giver et samlende vejbillede, når man kommer – bilende – til sommerhuset.

Plan 1:500.

Senere, med egen tegnestue, anvendte også Arne Levin (1923-67) jordvolumener til at danne rum og struktur. Det gælder sommerhusområdet Strandhøjgård ved Vejby (1964), hvor lange forløb af meterhøje tørvediger blev opbygget som afgrænsning mod vej og parkering. Det var tanken, at digerne kun skulle stå i græs, mens hegnende plantning af slåen og vildroser blev placeret bag digerne og i tværskel. Fra de enkelte parcellers bagskel, hvor der står spredte egetræer, er der direkte adgang til fællesarealerne. Denne atypiske og homogene sommerhusudstyknig ligger nær Kattegat på et dramatisk kuperet terræn, der falder mod syd og øst. Den grundlæggende idé ved udstykningen var at bibeholde store fællesarealer i klippet græs. Fællesarealerne har form som to forgrenede, kileformede græssletter, der vider sig ud og mødes i højderyggen – nærmest som to blade med bladstilk og bladribber.



Nyanlagte tørvediger ved Strandhøjgård. Arne Levin fot. 1964.

TILLÆG 5

Uddrag fra Vejby Nyt nr. 3, 2009.

Vejby Nyt Nr. 3 | 2009

Det LOKAL historiske Hjørne

"Strandhøjgaard" - Vejby Strand

Jeg har denne gang valgt at fortælle lidt om Strandhøjgaard, der engang har været pensionat. I kommende årbog af Vejby-Tibirke Selskabet er den omtalt i forbindelse med en artikel om hoteller, pensionater og overnatningssteder. Det er et barnebarn, der har fortalt om den tid, hvor hans morforældre havde gården. "Brantebjergsagrene" hed den jord ved udskiftningen, som kom til at høre til Strandhøjgaard. Nuværende adresse er: Kastorvej 9C, Vejby.



Olga og Hans Hansen - Strandhøjgaard.

Hans Hansen, der var søn af Kristoffer Hansen på Dyrekærgaard i Tisvilde, blev gift med Olga og i 1911 købte han Strandhøjgaard ved Vejby Strand. Imidlertid brændte gården i 1913. Grunden til brandens opståen mentes at være noget ituslået glas på møddingen, der via solens stråler havde virket som brændeglas og sat

ild i halmen på møddingen. Derfra havde ilden bredt sig til bygningerne. Efter genopbygningen drev parret gården i nogle år, men desværre mistede de på et tidspunkt mange penge via en klientkonto, de havde hos en sagfører i København, da denne gik fallit. Hvad skulle man nu gøre for at få større indkomst? Jo, man kunne måske indrette et pensionat. Ægteparret havde 6 børn: Børge, Karen, Anker, Thecla, Asta og Jens, og de var nu flyttet hjemmefra – undtaget Anker. Der blev indrettet værelser ovenpå vognporten, hvor Olga, Hans og tjenestefolkene kunne bo. I stuehuset blev der således mulighed for at indrette pensionat, og der blev faktisk mulighed for at kunne huse 32 gæster på én gang.

Hans Hansen stillede i øvrigt på et tidspunkt en græsmark til rådighed for fodboldspil, inden der blev bygget idrætsklub og lavet fodboldbane i Vejby. Med tiden blev det Anker, der stod for at drive landbruget, mens hans søster Karen var i køkkenet, og sammen med sin mor stod hun for køkkenregionerne. Morgenmad og frokost klarede fru Hansen, og datteren havde ansvar for den varme aftensmad. Der var travlhed – især om sommeren. Mange gæster kom og boede på pensionatet og nød, at der var nær adgang til stranden. Beboerne fra sommerhusene i området kom også ofte lørdag og søndag og spiste til middag, så der var fuldt hus.

Det skete af og til, at Hans Hansen kørte en tur for nogle af gæsterne som for eksempel en sommerdag, hvor han spændte hestene for charabancen og kørte ind til Asserbo Slotsruin gennem Tisvilde Hegn. Hestene blev tøjet ved et træ, og gæsterne skulle nu gå tur og se ruinen og bagefter spise den medbragte mad. Da de en rum tid senere kom tilbage til køretøjet og skulle hjemad, var hestene væk. De havde revet sig løs, så nu måtte Hans Hansen finde et sted med telefon, så han kunne få fat i Askemose nr. 9 – det var nemlig det nummer, som de havde på Strandhøjgaard. Han forklarede situationen, og det viste sig, at hestene allerede stod hjemme på gårdspladsen. De havde revet sig løs og havde selv fundet hjem, men karlen lovede at komme til Asserbo med heste, så gæsterne kunne komme tilbage til pensionatet.

Gæstebogen fra 1927 og fremefter findes stadig i familiens eje, og man kan her læse om gæsternes store tilfredshed med at kunne komme på landet på denne måde. Der var mange gengangere år for år. I øvrigt har

Vejby Nyt Nr. 3 | 2009



Øverst til venstre: Strandhøjgaard omk. 1910
Nederst til venstre: Strandhøjgaard omk. 1925
Ovenover til højre: udsigt fra haven set mod Vejby

en del af de tidligere gæster på Strandhøjgaard senere erhvervet sig en sommerhusgrund i området, da gårdens jorder blev udstykket i slutningen af 1960-erne.

På et tidspunkt fik Olga en hjerneblødning, så hun var svag. Om sommeren flyttede hun derfor til Holløse på Flaskeager, hvor hun fik pleje og blev passet hos en nevø. Ægteparret kunne i 1941 fejre guldbryllup, og de magtede ikke længere arbejdet, så de solgte gården samme år. For de lokalkendte kan jeg fortælle, at Hansen Hansen havde en bror Søren Hansen, som ejede Kædemosegård i Tibirke.

I familien er der et udtryk, som jeg ikke har kendt, nemlig at "tage en tur til Fredensborg". Det sagde Hans Hansen, når han gik op for at få sig en middagslur i fred og ro.

Sønnen Jens Hansen overtog Bjørnehøj i begyndelsen af trediverne, men i 1933 brændte gården. Den blev

dog bygget op igen (den ligger lige i nærheden af TÅRNET ved Vejby Strand på Bjørnevej). Datteren Karen (der blev gift med Karl P. Christensen og boede i "Hegnsgavl" ved Rågelejevej) lavede senere mad på Teknologisk Instituts Feriekoloni "Salgårdshøj" og endnu senere arbejdede hun på Unnerup gamle skole, som Gabriel Jensens Ferieudflugter havde i en årrække. Asta var i køkkenet på pigehjemmet Unnerupgård, hvor hun både underviste og lavede mad.

Fortalt af:
Hans Peter Christensen født 1926, søn af Karen (født Hansen) og Karl Christensen "Hegnsgavl", der også havde en datter Olga født 1926 (gift med Evald Søborg, Helsingør). Vi mødtes hos Johnna (gift Olesen) datter af Eva og Jens Hansen "Bjørnehøj".

Strandhøjgaard har de sidste 23 år været bosted for børn og unge og ejes af Helle og Anders Christensen.

Kirsten Jørgensen / ebbekis@os.dk / 4870 6493



I midten af 1960'erne blev markerne til Strandhøjgård ved Vejby Strand udstykket til sommerhusgrunde i fem etaper efter en samlet, fremsynet plan, som fremhæves i værker om samtidens danske havekunst.

Forvandlingen fra bar mark til det sommerhusområde, vi kender i dag, er dog lige så meget resultatet af mange landliggeres drømme og gerning gennem mange år.

Endelig har også grundejerforeningen sat sit præg på området ved gennem årene at forvalte og løbende forny de oprindelige tanker fra udstykningens fædre, som de var nedfældet i foreningens første love og bestemmelser.

I juli 2016 fejrer grundejerforeningen Strandhøjgård sit 50 års jubilæum. Det markerer bestyrelsen med udgivelsen af dette skrift, som giver orde til nogle af dem, der var med til at præge og fortsat præger foreningens virke. Vi er gået på strejftog i foreningens arkiv og har bedt tidligere og nuværende formænd komme med bidrag om deres tid og tanker. Sammen med nogle af pionererne tager vi på en tur tilbage til 1960'erne, fortalt både i ord og billeder fra fotoalbums.

Endelig har vi bedt et af vores nyeste medlemmer indvi os i, hvorfor valget faldt på netop Strandhøjgård, og dele nogle af sine planer og drømme med os.
