

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

v/formand Harald Hartvig Jepsen, Ringstedgade 8, 3 th., 2100 København Ø, tlf. 29 65 94 82
og Grønningen 10, 3210 Vejby Strand, tlf. 48 79 01 34

Referat fra bestyrelsesmøde søndag d 28. oktober 2012 hos Harald Jepsen, Grønningen 10, Vejby.

Til stede: Max Döbeli (Vestenvvej 1), Kurt Kristensen (Kastorvej 13), Poul Bach Sørensen (Kastorvej 12), Harald Jepsen (Grønningen 10),

Fraværende med afbud: Ida Rasmussen (Grønningen 3).

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde (vedhæftet)
2. Siden sidst
 - a. Henvendelser fra grundejere
 - b. Orientering om Klage til Vejdirektoratet over afslag på vejsyn Højdevej/Vangegærdet
 - c. Nedlagt græsvold på Rågevangsvej 21A
 - d. Hede Danmark – inspiration om træfældning m.m. fra Grf. Vejby Strand
 - e. Opfølgning på skrivelser til grundejere som opfølgning på rundgang herunder campingvogn Heliosvej 6 og opfejdning på Vangegærdet.
 - f. Dræn
3. Høringssag ved. dispensation (lovliggørelse) af ulovligt opført garage Kastorvej 19
4. Evt., herunder tilmelding til julefrokost og dato for næste møde

Ad 1. Referat fra bestyrelsesmøde den 7. juli 2012 godkendes uden kommentarer.

Ad 2. Sager siden sidst

A. Henvendelser fra grundejere m.m.

De udsendte breve som opfølgning på bestyrelsens rundgange med henstillinger om at følge op på visse forhold affødte visse tilbagemeldinger fra grundejere. Et par steder var der byttet om på adressaterne, hvilket bestyrelsen har beklaget over for de pågældende grundejere (bl.a. Lunavej 6 og Kamillevej 11).

- Lene Christensen, Munkestensvej 4, ”ansøgning” pr. mail af 18. august vedr. opsætning af **solceller** og spørgsmål bl.a. om reflekser. Bestyrelsen ved KK svarede tilbage at lokalplanen ikke omtaler solceller men at der ikke må benyttes reflekterende materialer som kan give generende genskin. Endvidere henvistes grundejer til at kontakte Gribskov Kommune (GK).
 - Ulrik Rokkedal, ny ejer af Heliosvej 1, henvendte sig **med tegninger til påtænkt ansøgning om tilbygning**. Bestyrelsen ved MD rådgav grundejer, og påså at byggeplanerne fulgte lokalplanens bestemmelser.
- B. Klagesagen vedr. afslag på vejsyn på Højdevej/Vangegærdet. Vejdirektoratet gav GK frist til 12. oktober på indsendelse af kommentarer til foreningens fremførte klagepunkter. Redegørelse forelå 9. oktober og GK anerkender 1) at der ikke var medsendt klagevejledning, 2) at der har hersket en del forvirring om administrationsgrundlaget i sommerhusområderne, 3) at kommunen har søgt at rette op på dette i februar 2012 og 4) at GK nu administrerer efter den oprindelige beslutning truffet af Sammenlægningsudvalget for Gribskov kommune den 24. april 2006

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

v/formand Harald Hartvig Jepsen, Ringstedgade 8, 3 th., 2100 København Ø, tlf. 29 65 94 82
og Grønningen 10, 3210 Vejby Strand, tlf. 48 79 01 34

(byregler), og at afslag er givet jf. privatvejløvens § 45. Bestyrelsen afventer pt. Vejdirektoratets videre behandling af sagen.

- C. Nedlagt græsvold på Rågevangsvej 21 A (jf. billeder fremsendt 1. oktober af MD). Bestyrelsen ved HJ er i dialog med grundejeren Tommy J Hansen, som på bestyrelsens henvendelse om hvorfor han i september 2012 har fjernet græsvolden meddeler at "volden efterhånden var blevet så grim og sammenfalden at jeg har ladet den fjerne". Han oplyser endvidere at "volden ikke er en del af den servitutbelagte vold. Det er en forlængelse der blev opkastet af min sælger [forgænger, før den nuværende ejer overtog grunden i 2006]" (citerer fra mailkorrespondance).

Bestyrelsen har konsulteret de gamle matrikelkort som danner bilag til lokalplan 102.04 som er tinglyst på grunden (Vejby By, matrikel nr. 15 eh). Heraf fremgår at græstørvolden inklusive den nu sløjfede del, er en del af den oprindelige vold, som udstykningen er født med. Bestyrelsen er desuden af den formening, at de volde som eksisterede ved lokalplanens ikrafttræden i 2005 er omfattet af dens bestemmelse § 9.2. "Jordvolde langs vejene må ikke fjernes eller ændres. Tidligere fjernede jordvolde kan genetableres".

På baggrund af det ovenfor fremførte skal bestyrelsen for grundejerforeningen derfor henstille til at grundejer genetablerer græstørvolden på strækningen. Idet bestyrelsen går ud fra at grundejer følger henstillingen fra grundejerforeningen og reetablerer volden inden årets udgang, sættes indberetning til GK som håndhævende myndighed om brud på lokalplanens bestemmelser i bero indtil videre. HJ tilskrives grundejer bestyrelsens beslutning.

- D. **Hede Danmark** tilbyder gennemgang og træfældning af sammenhængende områder. Grf. Vejby Strand ved ny formand Hanne Haurup har lagt erfaringer ud på deres hjemmeside. Interesserede grundejere i vores udstykning kan hente inspiration der: www.vejbystrand.info
- E. Der er udsendt brev til ejeren af Heliosvej 6 **der har campingvogn** opstillet på grunden, hvilket er ulovligt. **PBS** tjekker om den stadig står der og melder tilbage til bestyrelsen. Breve til grundejere på den anden side af Vangegærdet med henstilling om at være bedre til at beskære græskanten og holde vejbanen fri for nedfaldne nåle og blade ser kun ud til delvist at have båret frugt. Der er stadig problemer på den nederste strækning af Vangegærdet. **HJ** tager kontakt til Grf. Vejby Strand med anmodning om at hjælpe til med at oplyse deres medlemmer om vigtigheden af at holde rabatter passable for gående og kørebanen ren og fri for nedfald for asfaltens holdbarhed.
- F. Drænproblemerne på Grønningen er nu udbedret. Der blev foretaget spulinger af to omgange. I alt tre grundejere og grundejerforeningen skal dele regningen som MD sender ud via revisor. Grundejerforeningen hæfter for ¼ og grundejerne med ¼ hver. Helsingørsk Kloakservice anbefaler kraftigt at bredejerne får foretaget en TV inspektion da der antagelig er nedvoksende rødder i røret under Grønningen nr. 17. **KK** skriver brev til bredejerne.

Ad 3. Dispensationsansøgning til høring, Kastorvej 19

HJ orienterede bestyrelsen om det indsendte svar på høring til GK og takkede for tilbagemeldinger pr. telefon. Fristen var 19. oktober og der skulle arbejdes hurtigt. Grundejer af matriklen Kastorvej 19 har retrospektivt søgt GK om dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen om samlet

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

v/formand Harald Hartvig Jepsen, Ringstedgade 8, 3 th., 2100 København Ø, tlf. 29 65 94 82
og Grønningen 10, 3210 Vejby Strand, tlf. 48 79 01 34

bebyggelsesgrad og afstande til vold og skel for nybygning (opført som carport men formål siden ændret til anneks). Bestyrelsen argumenterer med at grundejer har ført GK bag lyset ved i oprindelig byggeansøgning 1) ikke at have medsendt tegninger der viser voldens forløb og den tiltænkte nybygnings afstande til skel og volde og 2) ved ikke at have orienteret GK om væsentlige ændringer på bygningens samlede størrelse, højde og formål i forhold til byggeansøgningen. Det var først ved grundejerforeningens mellemkomst og et efterfølgende kommunalt påbud at grundejer indsendte de retvisende tegninger og over for kommunen vedgik, at der var sket væsentlige ændringer i forhold til byggetilladelsen. Efter grundejerforeningens opfattelse overtræder nybygningen fire bestemmelser i lokalplanen. Bestyrelsen henholder sig endvidere til planlovens bestemmelser om at en bygning opført i strid med en lokalplans bestemmelser som hovedregel ikke kan lovliggøres med tilbagevirkende kraft. Endelig fremfører bestyrelsen, at en evt. bevilling af dispensation i denne sag vil krænke grundejerforeningens medlemmers retsfølelse og gå stik mod den ånd, som et overvejende flertal af medlemmerne gav udtryk for ved afstemningen i sin tid at tiltræde lokalplanen. Bestyrelsen hæfter sig ved at grundejer forsøger at reducere sagen til et spørgsmål om græsvolden og i den forbindelse skaber tvivl om græsvoldens placering – en tvivl grundejer selv er skyld i, da han har ladet volden fjerne og siden genopføre i forbindelse med byggeriet – og nu prøver at udnytte dette forhold til egen fordel bed at så tvivl om dens placering.

Bestyrelsen søger i lyset af denne og andre verserende sager møde med forvaltningen i GK og anmoder om et møde med Christian Sabber Jensen.

Ad 4. Evt.

- Vedrørende bestyrelsens **årlige julefrokost**. Max har reserveret bort i restaurant Marv og Ben, Snaregade 4, 1205 København K, <http://cargocollective.com/marvogben> til torsdag den 6. december 2012 kl. 19.00 til 9 personer.
- Dato for næste møde aftales ved julefrokosten.