

Välkommen till
Ljungskogen

Historik & Servitut

Föreningar

*Väg, Villa, Badhytternas vänner,
Tennis, Boule, Bastu och Bridge*

Festligheter

*Valborg och Midsommar
Strandfest*

Spikförbud (15/6-15/8)



Välkommen till Ljungskogen

Generationer har älskat Ljungskogen. Det finns så mycket livskvalitet i detta lilla område. I över hundra år har man värnat om naturen och områdets karaktär. De stora tomterna, skogspartierna, närheten till den underbara stranden och det klarblå havet är vilsamt för själen. Man tröttnar aldrig på att promenera eller cykla i denna vackra natur. Utöver detta bor vi nära Malmö och på 30 minuter når vi Copenhagen Airport.

Vi i Villaägareföreningen har ett av AB Ljungskogens Strandbad (kallat Bolaget) delegerat mandat att bli värna om och bevara vår unika miljö. Vi ansvarar för underhållet av badbryggan samt badflotten. För de boende i Ljungskogen arrangerar vi aktiviteter såsom: Valborgsbål, Midsommarfirande med dans och lek, Strandfest, Simskola vid Störvägsbryggan, Simborgarmärket i öppet hav, mm. Dessutom upprättar Villaägareföreningen årligen tidskriften "Ljungskogens Varjehanda" till alla i området. Villaägareföreningen har också till uppgift att övervaka att det s.k. spikförbudet (15/6-15/8) efterföljs, så att vi alla kan njuta av en vilsam sommar.

I denna broschyr vill vi utöver presentation av de olika föreningarna även ge en intressant historisk tillbakablick på området. För att bevara vår unika miljö så är detta reglerat i servitut som även finns beskrivet.

Alla älskar Ljungskogen med ljunghedarna, tallarna, stranden med de unika vita badhytterna, havet och den friska luften. Lika vackert året runt.

Styrelsen

Ljungskogens Strandbads Villaägareförening, våren 2021



Ljungkogens strandbad



Den blå streckade linjen är gränsen mellan I och II. Denna gräns är också den gamla gränsen mellan Skanör-Falsterbos utmarker och byarnas (Kämpinge, Räng, Stora och Lilla Hammar) utmarker enligt domen från 1780. I dag är det gränsen mellan Skanör-Falsterbos och Höllvikens församlingar. Vellinge kommun äger idag Ljungkogskolans tomt samt den gamla banvallen, idag cykelväg. All annan mark, förutom väg 100 och vägen till stationen, är privatägd. De olika seniorboenden norr om väg 100 är bostadsrättsföreningar. Bolaget och dess aktieägare äger i princip obebyggd mark norr om väg 100, en del obebyggd mark söder om väg 100 samt den mark som från början sattes av till gemensamt bruk söder om väg 100: det södra strandområdet och de övriga villaservitutshärskande fria områdena. I dag ingår det södra och det norra strandområdet i naturreservaten Ljungkogens och Ljunghusens naturreservat respektive Norra Ljunghusens naturreservat.



Historik

Text och bild: Bertil Carstam

En gång i tiden sträckte sig den skogbeväxta Skanörs Ljung ända till våra dagars "Toppen".



På den medeltida sillamarknaden i Skanör-Falsterbo revs bodarna och byggdes upp igen varje år. Detta krävde virke. Mycket skog gick också åt till bränsle. Snart var skogen borta, kvar fanns ljungheden med inslag av pors. När sedan ljung, pors och torv togs till bränsle släpptes flygsanden lös och vi fick flygsandfält.



1787 hade Greve Beck-Friis på Börringe Kloster en fordran på kronan och bytte till sig 6 kronohemman i byarna Kämpinge, Räng och Stora Hammar. Vid enskiftet av byarnas gemensamma utmarker 1817–1819 fick Beck-Friis sina hemmans utmarker i ett enda skifte, längst västerut vid gränsen till Skanör-Falsterbo. Så uppstod "Grevens Ljung". Här började en senare Beck-Friis plantera skog 1845. Namnet Ljungskogen syftar på skogen på "Grevens Ljung" medan namnet Ljunghusen kom in som ortsbeteckning i kyrkoböckerna för Stora Hammars socken på 1830-talet och avsåg två torp på Börringes mark, strax öster om Skanörs Ljunghus från 1796, idag Norra Ljunghuset på norra sidan av väg 100 på väg mot Skanör.



1897 sålde Beck-Friis "Grevens Ljung" till grosshandlaren Johan Kock i Trelleborg. Johan Kock hade en vision av en sommarvillastad med natur, bad och med järnväg in till arbetsplatserna i Trelleborg och Malmö. Redan 1903 hade han en första "stadsplan" ritad av Major Anders Nilsson, stadsingenjör i Malmö. När järnvägen Hvellinge-Skanör-Falsterbo var klar 1904, med station i Ljunghusen på av Kock skänkt mark, bjöd han i juni 1904 in några personer i Trelleborg och Malmö till bildandet av AB Ljungskogens Strandbad (Bolaget). Johan Kock blev ordförande i Bolaget som förvärvade "Grevens Ljung" av Kock. Ett antal Trelleborgs- och Malmöbor köpte tomter. Villor byggdes, såväl

av privatpersoner som av Bolaget, de senare för uthyrning och försäljning. Det finns ännu ett trettiotal villor byggda före 1910. Strandområdet i söder skulle vara fritt från bebyggelse inom 100 m från havet, liksom några utvalda grönområden. Ordningsregler, byggregler som blev servitut, vägnät, hästspårvagn från järnvägsstationen, handelsbod, trädgårdsmästeri, post, telefon och telegraf, brygga och tennisbana, allt tillkom under de första åren. 1907 köpte Bolaget Skanörs stads fastigheter Norra Ljunghuset och Södra Ljunghuset (gamla klubbhuset) med tillhörande skogsområden (II) som idag med det av Beck-Friis förvärvade området (I) utgör Ljungskogen.

1918 övergick aktiemajoriteten i Bolaget till ett Malmökon-sortium och det blev framför allt familjerna Frick, Bergh, Olofsson och Sjögren som tog ansvaret för Bolagets och Ljungskogens fortsatta utveckling i stort sett med riktlinjerna från 1904 som grund.

1931 blåste badtälten bort och vi fick våra vita badhytter. 1932 bildade Bolaget Ljunghusens golfklubb och anlade 6 håll, som innan årets slut blev 9. Idag har vi 27 håll. 1964 ville

Bolaget dra ner på en del av sina aktiviteter och med deras goda minne och stöd bildades 1964 en villaägareförening och en vägförening. Dessa har under åren med stort engagemang tagit sitt ansvar för att med anpassning till tiden bevara områdets unika karaktär. Vårt södra strandområde blev naturreservat 1987. Bolaget finns kvar och har på sin mark norr om väg 100 låtit bygga Brf-seniorbostäder i radhus och 3-våningshus.



1. Ljunghusens Järnvägsstation 1905

Vykort Matilda Månsson

2. Konfirmander på trallan till tåget f v b till Falsterbo kyrka, 1928

3. Knut Sjöblom på stranden 1916

I bakgrunden raden av badtält som togs in över vintern.

4. Damdubbel i tennis 1908

Den första tennisbanan var en asfaltbana och kom 1907. Den låg vid slutet av Wolkes väg och var den första på Näset.

5. Storvägen mot havet 1912-1915

Två villor, Elbo (1908) på nr 55 och Sanitas (1907) på nr 57, bägge väl omhändertagna. T.v. trallans spår ner till stranden. Vykort Matilda Månsson.

Från början ett med klokhet och framsynthet skapat sommarparadis, är Ljungskogen idag en eftertraktad boendemiljö med närmare 700 villor, för såväl sommarboende (25%) som permanentboende, med en bra infrastruktur, skola, en av Sveriges bästa golfbanor, välskötta tennisbanor, härliga promenader på skogsvägar och längs den underbara stranden med badbryggan och våra vita unika badhytter.

På sommaren bygger
vi sandslott i
Ljungkogen



Spikförbudet

Under tiden 15 juni - 15 augusti får ingen byggnadsverksamhet på tomten bedrivas. Enda undantaget är om strejk, force majeure eller liknande nödsituation har förhindrat att byggnadsarbetet kunnat fullbordas på annan tid. Fastigheter som får dispens från byggförbudet läggs upp på hemsidan www.ljungkogen.info under Villaägareföreningen/servitut.

OBS! dispens ges endast vid strejk, force majeure eller liknande nödsituation enligt ovan.

Avsikten med spikförbudet är att skapa en lugn och avkopplande sommar för alla oss som bor i Ljungkogen.



1. Vi förknippar såklart badhyttorna med sommar och sol, men att ta en lång promenad längs havet en stilla vinterdag när snön ligger tät är en väldigt rofylld upplevelse.

2. "Titta mamma, bryggan har fått skägg!". Vår fina brygga får utstå extrema påfrestningar i form av väder och vind.

3. Tromber är väldigt sällsynta men här fångades en på bild en blåsig sensommardag.



Under några kalla januaridagar förvandlades golfbanan till en utmärkt ishockeyplan. Vårt vackra område bjuder verkligen på allt.



Valborgsbål vid golfklubben. Trots kyligt väder så är det ett uppskattat arrangemang. Många väljer att äta middag på Ljunghusens golfklubb innan brasan tänds.



Midsommarfirande på Sollidenplan. Familjerna hjälps åt att löva och resa midsommarstången. Under tiden får barnen åka häst & vagn. Därefter följer dans och lekar till levande musik.



Första lördagen i augusti så är det dags för Strandfesten nere vid bryggan i vårt stora vita tält med bänkar, bord och ett trägolv utmärkt

för dans. Förutom trevligt sällskap bjuds det välkomstdrink, dans och musik. Mat och dryck tar var och en med sig.





Servitut som gäller alla tomter i Ljungskogen

Text: Bertil Carstam

*Servituten följer respektive fastighet genom de olika ägarskiftena.
De förnyades 2018 och gäller fortfarande.*

Bolaget drog redan från början upp riktlinjer och regler för det blivande villaområdet såsom tomtindelning med minsta tomtstorlek 2500 m² (gällande detaljplan säger 2000 m²). Bolagets styrelse skulle godkänna fasadritning och villans placering på tomten, en villa per tomt, inga kommersiella verksamheter, förbud mot att ta ner mer skog än nödvändigt samt förbud mot att bygga på sommaren. När Bolaget började sälja tomter innehöll köpekontrakten ett antal av dessa regler och riktlinjer uttryckta som kontraktsvillkor samt rätt för Bolaget att i samband med försäljningen låta inteckna dessa villkor som servitut i köparens fastighet som då blev tjänande fastighet i detta s.k. villaservitut. Hänskande fastigheter är Bolagets södra strandområde och några utvalda grönområden.

Alla bilder på uppslaget: Dan Olshed

Så skedde vid alla försäljningar fram till början av 1950-talet, totalt ett 200-tal. 1954 lät Bolaget inteckna ett servitut, med i princip dessa bestämmelser, i Bolagets kvarvarande osålda tomter, totalt kring 500 stycken. Bestämmelserna i servituten från 1954 och i de äldre servituten kan skilja sig något i innehåll och formulering, men det är samma grundbestämmelser. Samtliga servitut, förnyades 2018 och gäller fortfarande. Bolaget har delegerat uppföljningen av servitutens efterlevnad till Villaägareföreningen. De viktigaste servitutbestämmelserna, i lätt moderniserad ordalydelse (exakt text finns i inskrivningsmyndighetens fastighetsregister), med kommentar är:

1. På tomten får bara uppföras villabyggnad för ägarens privata bruk (1954 års servitut). *Äldre servitut:* Tomten får bara bebyggas på ett sätt som överensstämmer med hela områdets karaktär av villaområde. *Bolaget beslutade 1906 om en villa per tomt. Dagens detaljplan säger en tomt, ett bostadshus för en familj, ej parhus. I samtliga servitutsbestämmelser gäller att ritning över byggnaders exteriör och placering på tomten skall innan arbetenas påbörjande godkännas av Bolaget. Byggnad får ej täckas med spån, halm eller annat eldfarligt ämne. Denna punkt 1 gäller ännu och granskningen är delegerad till Villaägareföreningen men den primära prövningen åvilar idag kommunen som planmyndighet.*

2. Av på tomten befintlig skog får ej avverkas mer än som behövs för att röja plats för byggnads uppförande, eldfaras förekommande och tomtplanens lämpliga anordnande. *Kalhugg inte tomten. Bevara områdets skogskaraktär med villan placerad i en glänta på tomten såsom Per Friberg har beskrivit i sin skrift Ljungskogen (finns på hemsidan).*

3. För att skapa en lugn miljö inom området fick byggnadsarbeten ej förekomma på tomten under tiden 1 juni till 15 september. Undantag kunde beviljas av Bolaget vid strejk och force majeure. *Detta, det s.k. "spikförbudet" har av Villaägareföreningen anpassats till att i dag gälla 15 juni till 15 augusti. Villaägareföreningen kan bevilja undantag enligt ovan.*



4. På tomten får ej uppföras industriell anläggning, hotell, restaurang, eller café ej heller får inom området bedrivas hotell-, pensionat-, restaurations- eller caféverksamhet eller nöjesanordningar (äldre servitut). På tomten får ej utan skriftligt tillstånd av Bolaget bedrivas någon som helst yrkesverksamhet, affärsverksamhet, kiosk, nöjeställning, demonstration, utställning, camping, sjukhus, vilohem, semesterhem eller annan verksamhet (1954 års servitut). *I båda fallen täcks in att anläggning för kommersiell verksamhet eller bedrivande av sådan ej är tillåtet utan Bolagets godkännande. Täcker också Airbnb.*

Servituten skulle skapa förutsättningar för att på lång sikt kunna bevara Ljungskogen och har vid flera tillfällen spelat en betydande roll för bevarande av områdets natur och unika karaktär. De är fortfarande aktuella och har varit och är fortfarande väsentliga för att kunna värna om och vårda områdets karaktär och natur, och täcks bara delvis av bestämmelser i Miljöbalken, PBL med detaljplaneinstrumentet, Allemansrätten, Naturreservatbestämmelser och Vellinge Kommuns ordningsstadga m.m..



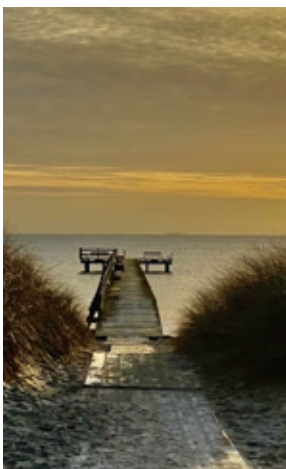
Ljungskogens Vägförening

Ljungskogens Vägförening är en sammfällighetsförening som bildades 1964. Föreningen är väghållare för samtliga vägar i Ljungskogen. Ansvaret omfattar förutom väghållning även skötsel av naturområden och mark längs vägarna, diken och dränering, vinterväghållning, förbättringsarbeten samt i förekommande fall ombyggnad av vägar.

Medlemsavgiften är obligatorisk för fastighetsägare inom området.

Epost: info@ljungskogenvag.se

Hemsida: www.ljungskogenvag.se



Ljungskogens Strandbads Villaägareförening

För de boende i Ljungskogen arrangerar Villaägareföreningen årligen Valborgsbål, Midsommarfirande med dans och lek, Strandfest, Simskola vid Störvägsbryggan samt ansvarar för underhållet av badbryggan och badflotten. Dessutom upprättar Villaägareföreningen tidskriften Ljungskogens Varjehanda som skickas ut till fastighetsägarna i slutet av maj varje år. Varjehanda innehåller årsberättelser och kallelser för alla föreningar i området. Villaägareföreningen bevakar också så att det s k spikförbudet (15/6-15/8) efterlevs.

Epost: villa@ljungskogen.info

Hemsida: www.ljungskogen.info



Badhytternas Vänner

Föreningen Badhytternas Vänner (BHV) bildades 1993 och har till ändamål - att verka för att bevara och värna om våra unika badhytter. För området där badhytterna står finns en detaljplan med maximala antalet badhytter (är uppnått), typritning som bestämmer utseende och material, samt en delegering till Bolaget av alla frågor om badhytternas uppförande, flyttning och rivning. Bolaget har i sin tur delegerat detta till BHV liksom bevakningen av att de som har en badhytt följer Bolagets föreskrifter i givna tillstånd. BHV handhar alla frågor betr. badhytterna och gör besiktningar. Protokollen finns på hemsidan. Nu har vi en lång kö av köpare av badhytt. Styrelsen kan hjälpa till med förmedling.

Epost: badhytterna@gmail.com

Hemsida: www.ljungskogen.info/foreningar



Föreningen Ljungskogens Strandbads tennisbanor

Det finns möjlighet att spela tennis på sommaren för de boende i Ljungskogen. De tre grusbanorna finns på Södra Klockvägen. Det har varit tennisträning för barnen i området varje sommar sedan början av 70-talet. Information om vår mycket uppskattade tennisskola samt även viss allmän information om tennisverksamheten finns på hemsidan.

Epost: ljungskogstennis@gmail.com

Hemsida: www.ljungskogen.info/aktiviteter/tennisforening/



Ljungskogens Bouleförening till prins Bertils åminnelse

Föreningen har funnits i Ljungskogen sedan 2009. På Boulebanan mellan Norra och Södra Klockvägen 2 spelas organiserat Petanquespel kl 14.00 varje onsdag och söndag året runt, om vädret så tillåter. Välkommen att besöka oss på boulebanan.

Epost: ljungskogensboule@yahoo.se

Hemsida: www.ljungskogen.info/foreningar/bouleforening/



Ljungskogens Bridgeklubb

Från september till april spelar vi bridge på Ljunghusens golfklubb. Om du vill vara med maila gärna. Information finns även på klubbens hemsida.

Epost: ljunghusensbk@gmail.com

Hemsida: www.svenskbridge.se/ljunghusens-bk



Ljungskogens Bastuförening

Bastun ligger vid Störvägens parkering.

Epost: ljungskogens.bastuforening@gmail.com



Ljunghusens golfklubb & restaurant

Ljunghusen är en av Sveriges äldsta golfklubbar. Klubben grundades 1932 och blev 1965 först i landet med att ha 27 hål. Banan är en av landets få äkta links. Ljunghusens restaurang är en av Näsets bästa restauranger. Besök gärna hemsidan för mer information.

Hemsida: www.ljgk.se



Foto: Dan Olshed