

Møde om en udviklingsplan for Skamstrupområdet

Tirsdag den 12. marts 2019 i Kanalstræde 2, Holbæk Kommune.

Deltagere fra Kommunen: Dorte Harbo Jensen (Landzone), Else Nørsgaard (Planlægning) og Sarah Christoffersen (Kulturmiljøer)

Deltagere fra arbejdsgruppen, Skamstrup: Lars Arleth, Casper Larsen og Jens Christensen (Michael Lysgaard var forhindret).

Mødet var særdeles vel forberedt af Dorte Harbo og hendes to kollegaer. Mødet tog udgangspunkt i følgende punkter, sendt til deltagerne forud for mødet:

1. Regler og procedurer for anvendelse af landbrugsbygninger og tilbygninger i de tilfælde hvor de ikke længere anvendes til landbrugsformål.
2. Alternative ruter for en stiforbindelse mellem Skamstrup og Mørkøv. Regler for overtagelse af jord til stien fra de berørte lodsejere (frivillig, overdragelse, ekspropriation, tinglysning og andre juridiske forhold).
3. Alternative muligheder for trafikregulering i Skamstrup.
4. Hvad kræves der? og hvad indgår i en lokalplan for Skamstrup? Og hvem laver hvad?
 - 4.1 Beplantning med løvtræer i området mellem Skamstrupvej 79 og Skamstrupvej 81
 - 4.2 Ibrugtagning af græsareal (tidligere byens idrætsplads) på Østergaard (Knud Niensens ejendom) til sportsaktiviteter med direkte adgang fra Skamstrupvej langs med skel til Skamstrupvej 79.
 - 4.3 Nedrive gård på Sørningevej 51 med henblik på at bygge fire mindre boliger (senior boliger).
 - 4.4 Anvende græsareal på Sørningevej (tilhørende gård under punkt 4.3) til en kollektiv landsbykøkkenhave eller anden beplantning.
 - 4.5 Bygge skur på 45 kv.m. direkte i forbindelse med eksisterende svinestald, der ifølge BBR er udlejet til loppemarked, drevet af Foreningen Skamstrup og Omegn.
 - 4.6 Overtage brugsretten af byjord og gadekær ifølge ansøgning fra 2007, der blev afvist af Kommunen uden begrundelse.
 - 4.7 Bygge fire ungsoms/seniorboliger bag husene 36-42 på Grydebjergvej
 - 4.8 Kreativ anvendelse af møllebakken og en stiforbindelse fra møllen til området med byjord.
 - 4.9 På Skamstrupvej 31 nedrive ruinagtige bygningsrester og renovere de bevaringsværdige. Nybygning af lagerbygning langs skel til nr. 33 og 35. Beplantning eller bygning af to huse på ubenyttet græsareal tilhørende nr. 31.
 - 4.10 Anlægge "bypark" på Krakas areal (Skamstrupvej 25) med en lille sø og stier med beplantning af f.eks. et pommet med gamle kendte æblesorter. Alternativt bebygge arealet.
 - 4.11 Etablere "Bosætning Granskoven" på Skamstrupvej 34 som en integreret del af et permakultur/skovlandbrug med bygning af lavenergihuse af miljøvenlige materialer.

Alle punkterne blev grundigt behandlet. Nogle få kan uden videre realiseres, andre kræver ansøgninger og tilladelser og nogle er ikke umiddelbart realiserbare.

Følgende er kommentarer til de enkelte punkter:

Ad 1: Landbrugsbygninger der ikke længere anvendes til landbrugsformål kan anvendes til andet erhverv, hvis de er egnede til formålet. Tilbygning er mulig, men der må ikke bygges i det åbne land. Hvis en mindre erhvervsvirksomhed har etableret sig i en tidligere landbrugsbygning i det åbne land, har virksomheden ret til at tilbygges med op til 500 m². Hvis den tidligere landbrugsbygning ligger i en landsby, kræver det landzonetilladelse at opføre en tilbygning.

Ad 2: En trampesti kan etableres blot efter aftale med de berørte lodsejere. En trampesti fra Skamstrup til Mørkøv kan på et senere tidspunkt danne grundlag for en cykelsti. Det vil i så fald på det tidspunkt kræve formel overtagelse af jorden samt opfyldelse af Kommunens tekniske specifikationer for en cykelsti.

Ad 3: Der kan være forskellige muligheder for trafikregulering i Skamstrup. En plan kan være opdelt i f.eks. chikaner – 2 i en vej – lille rundkørsel. En plan sendes til godkendelse i ”Vej og Trafik”. Inden udarbejdelsen af en plan vil Dorte etablere en kontakt mellem Vej og Trafik og Jens for at undgå fremsendelse af en urealistisk plan.

Ad 4: Sarah havde udarbejdet illustrative kort med gode forslag til udfyldelse af ”grønne huller” i Skamstrup, bevarelse af kulturmiljøet og begrænset skovrejsning (bynær skov). Det blev ikke klart på mødet hvordan, hvem og hvad der kræves for udarbejdelsen af en lokalplan. Det kan først ske når der er mere konkrete planer for de forskellige aktiviteter.

Ad 4.1: Der kan umiddelbart plantes en eller flere rækker træer langs Skamstrupvej og/eller en halv hektar på arealet mellem Skamstrupvej 79 og Skamstrupvej 81. Hvis vi ønsker at plante mere end 0,5 hektar. Skal der ansøges til Kommunen, der vil undersøge om der kan gives dispensation fra kommuneplanen til at plante.

Ad 4.2: Den tidligere idrætsplads på Østergaard (Knud Nielsens ejendom) kan efter aftale med ejer igen anvendes til sportsaktiviteter m.m.. Hvis der er ”offentlig” adgang fra Skamstrupvej kræves der landzonetilladelse. (nabohøring, klagefrist og administration ca. 12 uger i alt).

Ad 4.3: Karen Jørgensens gård på Sørningevej 51 indgår som et bærende element (sammen med de andre tilbageværende gårde i byen) i kulturmiljøet, og det vurderes umiddelbart at ejendommen ville blive kategoriseret som bevaringsværdig, hvis den blev registreret. Hvis det ønskes at placere yderligere beboelse på ejendommen kan længerne omdannes til 1 bolig. Såfremt der ønskes flere boliger (2-4) kræver det en landzonetilladelse. Hvis længerne ikke kan omdannes til boliger, begrundet i krav til nye boliger og bygningernes tilstand, og de derfor ønskes nedrevet og derefter at nyopføre boliger, vil det kræve en landzonetilladelse. Denne tilladelse vil stille en række krav ang. bygningernes placering, proportionering, udtryk og materialer, som har til formål at bygningerne tilpasses og integreres bedst muligt i gårdmiljøet og dermed i kulturmiljøet.

På modsat side af Sørningevej (samme ejer) kunne der gives tilladelse til begrænset boligbyggeri, hvilket kræver en lokalplan.

Ad 4.4: Arealet tilhørende ejer på Sørningevej 51 (4.3) kan bebygges, beplantes eller anvendes til grønsagsdyrkning. Hvis det er at betragte som et fællesareal (fælled) for byens beboere kræves der landzonetilladelse. Et byggeri på arealet vil også kræve landzonetilladelse.

Ad 4.5: Der er ikke umiddelbart noget til hinder for at bygge et skur ved nedlagt svinestald, der nu anvendes til loppemarked, drevet af Foreningen Skamstrup og Omegn. Der kræves dog landzonetilladelse. Jens vil foranstalte at ejer ansøger om en sådan, der sendes til Dorte med diverse tegninger.

Ad 4.6: Ejendomsrettigheder til byjord og gadekær er ikke klart defineret. Det er sandsynligt, at Foreningen Skamstrup og Omegn kan få benyttelsesret mod vel definerede forpligtelser for henholdsvis Kommunen og Foreningen. Tidligere ansøgning fra 2007 "forsvandt" i kommunalreformen. Foreningen vil sende en ny ansøgning til Sarah, der vil videreformidle til de rette instanser.

Ad 4.7: Der er ikke umiddelbart accept af byggeri i området bag de fire "rækkehuse" Grydebjergvej nr. 36-42. dels er der ikke en brugbar vejforbindelse og dels skal der inddrages landbrugsjord for at holde en acceptabel byggeprocent.

Ad 4.8: Spredtvis beplantning af møllegrunden og anden forskønnelse samt en stiforbindelse til området med byjord kræver ingen formel tilladelse, men en aftale mellem Møllelauget og de berørte lodsejere. Det vil være Møllelauget, der står for planlægning og udførelse med frivillig hjælp fra borgere i byen.

Ad 4.9: kommunen er åben over for en ansøgning om oprydning, nedrivning og opførelse af en ny garage/udhusbygning samt eventuelt én til to boliger på ejendommen. Det er ejerne der skal præsentere et forslag til hvordan de ønsker at udnytte ejendommen.

Ad 4.10: Krakas areal på Skamstrupvej nr. 25 A og B er ikke egnet til byggeri. Det kan uden problemer anvendes til et landskab med beplantning og en lille sø i lavningen, der vil tjene som en "bypark". Det er Krakas beboere, der skal nå til enighed om anvendelsen og udarbejde en plan. Der kræves landzonetilladelse, hvis der skal være offentlig adgang.

Ad 4.11: "Bosætning Granskoven" på Skamstrupvej 34 kan ikke etableres som foreslået, da området betragtes som åbent land i landzone. Da projektet kan betragtes mere som et permakultur/skovlandbrug med begrænset bebyggelse kan det efter arbejdsgruppens opfattelse måske kategoriseres som skovrejsning. Ejer/initiativtager vil indsende til Dorte en lille beskrivelse på det grundlag til yderlig overvejelse og stillingtagen i Kommunen.

Skamstrup den 12. marts 2019,

Arbejdsgruppen (med korrektioner fra Kommunen inkorporeret i referatet)