

Forslag til Lokalplan 4.18 - Orø Præstegård - bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 7 skriftlige hørings svar. Det ene hørings svar er indsendt af 10 borgere. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr	Afsender	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Roskilde Stiftskontor Stændertorvet 3 A 4000 Roskilde	<p>Lokalplan 4.18 vedrører et planområde beliggende syd for Orø Kirke. Området er inden for både kirkeomgivelser og kirkebyggelinjer.</p> <p>Stiftsøvrigheden har til brug for sagen indhentet en udtalelse fra kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Gitta Hammer. Udtalelsen af 30. juni 2023 medsendes.</p> <p>Ad 1 Den kgl. bygningsinspektør skriver bl.a., at indkigget til Orø Kirkes tårn findes på en kort stækning af Brøndevvej. Dette indkig er en kulturhistorisk bevaringsværdig, som kan inkluderes i lokalplanen med det formål at bevare dets eksistens. Med henvisning hertil er det stiftsøvrighedens opfattelse, at planområdet bør tilrettes, så det uddybes med en beskrivelse af, at sigtelinjer mod kirken i området markeret som et lyseblåt felt på skærmbildet, side 5, ikke må forringes i henhold til Holbæk Kommunes retningslinjer om kirkeomgivelser. Det bør derfor inkluderes i lokalplanen som et bevaringsværdigt historisk spor.</p>	<p>Ad 1 Administrationen indstiller at lokalplanens redegørelses afsnit: <i>Kirkebyggelinje 300 meter</i> tilføjes en linje om det bevaringsværdige indkig til Orø Kirke.</p> <p>Ad 2 Lokalplanen giver jf. § 5.1 ikke mulighed for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet og det vil derfor være misvisende at tilføje en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.</p> <p>Administrationen indstiller i stedet, at § 5.1 præciseres således at <i>ejendommen</i> præciseres til <i>lokalplanområdet</i>, samt at der i §5.2 også henvises til bilag 10 som viser bygningshøjde.</p> <p>Administrationen indstiller at der på bilag 10 tilføjes angivelse af bygningshøjder på alle</p>	<p>Ad 1 Administrationen indstiller at lokalplanens redegørelses afsnit <i>Kirkebyggelinje 300 meter</i> tilføjes en beskrivelse af det bevaringsværdige indkig til Orø Kirke som beskrives i hørings svaret.</p>

		<p>Ad 2 Lokalplanen bør også indeholde en bestemmelse for en maks. bygningshøjde på 8,5 m i henhold til Naturbeskyttelseslovens §19 om kirkebyggelinjen, som er mere specifik, da en del af lokalplanens afgrænsningsområde ikke er omfattet af kommuneplanramme 4.O01's afgrænsningsområde. Denne bestemmelse skal sikre, at kirkens kulturhistoriske rolle som varemærke i landskabet, bevares.</p> <p>Vi beder om at få oplyst, hvad der videre passerer i sagen, og indgår gerne i en drøftelse med kommunen om tilretning af planområdet.</p>	<p>bygninger.</p>	<p>Ad 2 Administrationen indstiller at § 5.1 og § 5.2 ændres til hhv.:</p> <p>5.1 Det er ikke muligt at bebygge lokalplanområdet yderligere end nuværende bebyggelse.</p> <p>5.2 Hvis Orø præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Orø præstegård genopføres i samme placering, og med samme facadehøjde,</p>
--	--	--	-------------------	---

				<p>sokkelhøjde, bygningsdybde, tagform og taghældning, som den nuværende bygning jf. bilag 5 og bilag 10.</p> <p>Administrationen indstiller at den sydlige længe tilføjes til bilag 10 med angivelse af bygningshøjde på alle bygninger.</p>
2	Museum Vestsjælland	<p>Museum Vestsjælland har modtaget høring af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen.</p> <p>Nyere tids interesser:</p> <p>Ad 1 Lokalplanforslaget med bevarende retningslinjer for bebyggelse og beplantning er detaljeret og velgennemarbejdet. SAVE-vurderingen er seriøs. Tilsammen kan det sikre den historiske præstegårds tilstedeværelse i lokalsamfundet fremover.</p>	<p>Ad 1 Museum Vestsjælland bakker op om lokalplanen og vurderer at den har en detaljeringsgrad som kan sikre den historiske præstegårds tilstedeværelse i lokalsamfundet fremover.</p> <p>Ad 2 Museum Vestsjælland påpeger at det er misvisende at kalde det et kulturmiljø, når det ikke er udpeget som et sådant. Der er</p>	<p>Administrationen indstiller at underoverskriften ændres til</p> <p><i>Orø Præstegård - bevarende lokalplan for præstegård og</i></p>

		<p>Ad 2</p> <p>Vedr. underoverskriften - bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning. Det kan virke forvirrende at lokaliteten omtales som kulturmiljø, når der ikke findes en udpegning. Er der planer om at udpege området med omkringliggende bebyggelse som kulturmiljø?</p>	<p>ikke planer om at lave en kulturmiljøudpegning for området og titlen foreslås derfor ændret</p> <p><i>Fra: Orø Præstegård - bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning</i></p> <p><i>Til: Orø Præstegård - bevarende lokalplan for præstegård og præstegårdsmiljø</i></p>	<p>præstegårdsmiljø</p>
3	<p>Høringssvar som i alt 11 borgeren har indsendt.</p>	<p>HØRINGSSVAR</p> <p>Underskriveren af dette høringssvar støtter uforbeholdent op om Holbæk Kommunes lokalplanforslag for Orø præstegård og området omkring præstegården.</p> <p>Vi mener, at præstegården samt området omkring er af stor kulturel værdi for Orø og for Orø's historie.</p> <p>Vi håber desuden, at planen vil åbne op for muligheden for at restaurere præsteboligen og –haven, således at præstegården igen kan blive bolig for øens præst. Det er vores holdning, at en fungerende kirke og præstebolig er af stor kulturel værdi, ligesom de er vigtige for Orø's identitet som levende samfund – uanset hvor meget eller lidt, man benytter kirken i sin hverdag.</p> <p>Venlig hilsen,</p> <p>1) Paul og Vera Banks, Frændevej 2 4305 Orø</p> <p>2) Leila Petersen, Strandstien 1, 4305 Orø</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder ingen ændringsforslag.</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder ingen ændringsforslag.</p>

		<p>3) Charlotte Britt Jensen, Bygaden 37, 4305 Orø</p> <p>4) Kirsten Nielsen Kanehøjvej 13, 4305 Orø</p> <p>5) Flemming Nielsen Kanehøjvej 13, 4305 Orø</p> <p>6) Elise Hougaard Næsbyvej 13 4305 Orø</p> <p>7) Sven-Jørn Hougaard, Næsbyvej 13 4305 Orø</p> <p>8) Lone Rieskov, Næsbyvej 9, 4305 Orø</p> <p>9) Jette Maja Porting, Næsbyvej 28, 4305 Orø</p> <p>10) Connie Rasmussen, Stenbjergvænget 42, 4305 Orø</p> <p>11) Anita Nag, Erik Jensens Vej 3, 4305 Orø</p>		
4	<p>Orø Lokalforum</p> <p>Simon Drost</p> <p>Formand</p>	<p>Indsigelse mod nedrivning af boligen i Orø Præstegård, Bygaden 54 A, matr. 1a. Bybjerg By samt forstyrrelse af tilhørende have.</p> <p>På et borgermøde den 10. oktober 2022, stemte et stort flertal af fremmødte lokale borgere for en bevaring af Orøs gamle præstebolig. På baggrund af dette, kan Orø Lokalforum ikke støtte op om nedrivning af boligen i Orø Præstegård.</p> <p>Præstegården er en af Orøs ældste bygninger og indgår i et historisk landsbymiljø med kirke, museum, kro og skole. Bygningens umiddelbare naboer, kirken og museet er lige som Præstegården, registreret med SAVE vurdering 2, og er dermed en af de få tilbageværende bygning med høj bevaringsværdi på Orø.</p> <p>Den 4. juli besøgte Foreningen for Bygnings- og</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder ingen ændringsforslag.</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder ingen ændringsforslag.</p>

		<p>landskabskultur i Holbæk Kommune (FBL) Orø Præstegård. De skriver i et sammendrag:</p> <p><i>”Besigtigelsen af bygningsdelene må dog trods den bygningsfaglige repræsentation betragtes som meget overordnet. Men der var ingen af de fremmødte fra bestyrelsen i FBL-Holbæk, som fandt alarmerende forhold.”</i></p> <p>Præstegårdshaven</p> <p>Præstegårdshaven er ca. 6.000 m². Den er af stor kulturhistorisk værdi. Her er store plæner med mange smukke solitære træer. Her er flere typer af haverum: en lille skov, en frugtplantage, en rosenhave, en hassel allé m.m. Alle andre tiltag end bevarelse af denne historiske oase, vil være et betydeligt kulturhistorisk tab for Orø.</p> <p>Orø Lokalforum gør med dette høringssvar indsigelse mod, alle andre tiltag end at bevarer og beskytte den eksisterende præstegårdsbolig samt tilhørende have.</p> <p>Det er vores opfattelse, at der her er mulighed for at bevarer et af de ældste kulturhistoriske områder i Holbæk Kommune og Orø Lokalforum støtter derfor op om Holbæk Kommunes vurdering om, at der IKKE kan gives tilladelse til at nedrive bygningen og at præstehaven skal bevares.</p>		
5	<p>Orø Menighedsråd</p> <p>v. Poul Hurup formand, Orø</p>	<p>Til Holbæk Kommune, Høringssvar fra Orø Menighedsråd</p> <p>Vi har gennemlæst Lokalplan nr. 4.18 samt Kommunepantillæg nr. 15.</p> <p>Vedr. parkeringsanlæg (p-forhold) – vi formoder</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder ingen ændringsforslag.</p>	<p>Høringssvaret bakker op om lokalplanen og indeholder</p>

	<p>eksisterende forhold bevares, således, at der kan parkeres på allerede anlagte p-plads foran kirken, og ved mødeaktivitet og lignende, kan der parkeres ved Sognehuset (på allerede eksisterende plads, som i nær fremtid vil blive udlagt med græs).</p> <p>Vi finder det mere CO2 neutralt at der lægges op til restaurering af allerede eksisterende bygninger</p> <p>Vi er enige med kommunen i, at det er mere bæredygtigt og klimavenligt at renovere fremfor at bygge nyt. Dette er samtidig noget Kirkeministeriet har fokus på i deres undersøgelse efter sommerferien 2023 i forbindelse med Grøn Kirke (https://folkekirkensgroenneomstilling.dk/kortlaegning/forprojektets-resultater)</p> <p>Vi er positive overfor muligheden for udnyttelse af 1. salen på den østlige længe, hvis behovet opstår, samt vinduer i gavlen på samme længe.</p> <p>Vi finder det også positivt, at haven bevares med de allerede anlagte bede, træer mm.</p> <p>Orø menighedsråd er i det store og hele enig med Holbæk kommune i lokalplanen i sin helhed, måske med undtagelse af punktet om bevarelsesværdige træer (red. i en uddybende mail forklarer Poul Hurup at der her menes de træer som menes at rumme levesteder for bilag 4 arter)</p> <p>Selvom det må virke paradoksalt at menighedsrådet er uenig med sit eget styrende organ, Holbæk Provsti, så må det anføres at menighedsrådet i hele perioden har været i opposition til planerne om nedrivelse, og kun modstræbende er gået med til at lade dette være en mulig løsning. Menighedsrådet har endvidere fået fremstillet andre</p>		ingen ændringsforslag.
--	---	--	------------------------

		ombygningsforslag som overholder den økonomi Provstiet har sat som grænse, men disse er blevet afvist af Provstiet – i vores øjne ganske uberettiget.		
--	--	---	--	--

6	<p>Holbæk Provstiudvalg</p> <p>v. Detlef von Holst</p> <p>Formand, provst</p>	<p>Høringssvar vedrørende kommuneplantillæg 15 og Lokalplanforslag 4.18 for Orø</p> <p>Holbæk provstiudvalg har følgende bemærkninger: Holbæk provstiudvalg har som myndighed i denne sammenhæng opgaven at sikre, at der stilles en egnet embedsbolig til rådighed for Orø's præst. Derudover tildeler provstiudvalget de økonomiske midler som Orø menighedsråd skal bruge til den daglige drift af Orø sogn og til en egnet embedsbolig.</p> <p>På den baggrund giver det god mening, at Holbæk provsti har været inddraget i dialogen mellem kommunen og menighedsrådet, efter at provstiet på vegne af menighedsrådet søgte om nedrivning med henblik på opførelse af ny bygning, der stilmæssigt ville passe ind i bygningskomplekset.</p> <p>Ad 1</p> <p>På trods af en god dialog i de indledende faser til lokalplanforslaget, må provstiudvalget konstatere, at forslagene ikke tilgodeser ønsket om at etablere en egnet præstebolig på præstegårdens matrikel og dermed bevare den tætte relation mellem bygninger og funktion på kirkens matrikler.</p> <p>Provstiudvalgets sagsbehandling i forhold til at indrette den nuværende bygning til en tidssvarende præstebolig (som bl.a. kan tiltrække ansøgere til præstestillingen på Orø i tider med præstemangel) er afsluttet. Undersøgelsen begyndte i efteråret 2021 og blev endegyldigt afsluttet med udvalgets møde i februar måned 2023, hvor der blev behandlet nye</p>	<p>Ad 1</p> <p>Holbæk Provsti bemærker, at lokalplanforslaget ikke tilgodeser provstiets ønske om opførelse af ny præstebolig på præstegårdens matrikel.</p> <p>Ad 1a</p> <p>Holbæk Provsti vurderer ikke at østlængen kan opfylde cirkulære om tjenestebolig for folkekirkens præster</p> <p>Holbæk Kommune vurderer at det er muligt at indrette Østlængen til en tidssvarende bolig for en ny præst i henhold til cirkulære om tjenestebolig for folkekirkens præster. De forhold som kirkeministeriets bygningskonsulent peger på, handler om at der ikke er tilstrækkelig plads til i Østlængen til rummelige adskilte offentlige funktioner til samtaler, ægtefællens hjemmekontor og gæsteværelser til overnattende gæster. Holbæk Kommune giver med nuværende planlægning mulighed for at inddrage førstesalen i boligarealet således rummer boligen jf. BBR:</p> <p>266 m2 i stueplan. 118 m2 på førstesalen 82 m2 kælder</p> <p>Ad 1b</p> <p>Provstiet vurderer at det er for dyrt at istandsætte og drifte østlængen.</p> <p>Menighedsrådet har hentet et tilbud hjem for istandsættelse af østlænge inkl. handicapadgang og</p>	<p>Ad 6</p> <p>Administratio nen indstiller at provstiets forslag under ad 6 ikke imødekomme s.</p> <p>Ad 6_5</p> <p>Administratio nen indstiller at forslaget delvis imødekomme s og kravet om at boliger skal være i tilknytning til kirken bortfalder.</p> <p>Ad 6_1</p> <p>Administratio nen indstiller at der for at planen ikke gøres unødigt restriktiv tilføjes til § 5.1 en undtagelse så</p>
---	---	---	---	--

	<p>tegninger til indretning af den gamle bygning som menighedsrådet på eget initiativ havde fået udfærdiget. Bygning og tegninger er desuden blevet vurderet af Kirkeministeriets bygningskonsulent for tjenesteboliger. Konklusionen blev, at den gamle præstegårdsbygning ikke fremover vil blive anvendt til sit oprindelige formål.</p> <p>Ad 1 a For det første vil bygningen, trods flere forsøg, ikke kunne opfylde cirkulære om tjenestebolig for folkekirkens præster.</p> <p>Ad 1b For andet vil både restaureringsudgifter og fremtidige vedligeholdelseskostninger være i en størrelsesorden som provstiudvalget ikke mener vil være i tråd med god forvaltning af offentlige midler.</p> <p>Ad 1c Provstiudvalget har af den grund i samarbejde med menighedsrådet arbejdet på alternative løsninger, primært på muligheden for at opføre en ny bygning i en stil, der passer til den øvrige bygningsmasse på matriklen. Der har desuden været tanker om at inddrage/bevare de dele af den gamle præsteboligs østlænge, der hidtil har huset den tjenstlige del af bygningen, til nyindretning af præstens kontor- og samtalefaciliteter.</p> <p>Ad 1d Provstiudvalget samarbejder stadigvæk gerne med kommunen og eventuelle andre parter om en fremtidig anvendelse af den hidtil private del af embedsboligen.</p>	<p>haveanlæg for 9 mio. inkl. Moms.</p> <p>FBL – Holbæk har været på besigtigelse af Orø Præstegård med bygningsfaglig repræsentation fra deres bestyrelse. FBL – Holbæk skriver i deres høringssvar: <i>Vi var i bestyrelsen enige om, at man sagtens og med fordel kan få en dejlig præstebolig ud af den eksisterende. Og det står efter vores opfattelse ikke så slemt til mht. fugt, råd mm. Det kan ordnes, uden at millionerne ruller.</i></p> <p>1c Holbæk Provsti ønsker at opføre en ny bygning i en stil, der passer til den øvrige bygningsmasse på matriklen</p> <p>Holbæk Kommune vurderer at ejendommen har en stor herlighedsværdi med en flot præstegårdshave med mange bevaringsværdige træer som ikke vil kunne bevares hvis præstegårdshaven inddrages til ny bebyggelse.</p> <p>1d Holbæk Provsti vil gerne undersøge ny anvendelse af den hidtil private del af embedsboligen.</p> <p>Holbæk Kommune ønsker med nuværende lokalplanforslag at give mulighed for fremtidig anvendelse af Østlængen på Orø præstegård. Lokalplanforslaget åbner op for anvendelse til boligformål eller til offentlige formål.</p> <p>Ad. 2 Holbæk Provsti har noteret sig, at man i sammenhæng med udpegning af bevaringsværdige</p>	<p>der kan opføres redskabsskur og drivhus i præstegårdshaven på maksimalt 30 m² i alt, såfremt der kan opnås dispensation fra exnerfredningen.</p> <p>6.4 Sekundær bebyggelse skal enten fremstå i lodret træbeklædning i overfladebehandlet sort eller rød eller i pudset hvidkalket murværk, drivhuse kan fremstå i glas. Tagbeklædning skal udføres som tagpap, stråtag eller tag med</p>
--	--	---	--

	<p>Ad 2 Dette forhold var kommunen bekendt med, men provstiuvalget har noteret sig, at man i sammenhæng med udpegning af bevaringsværdige træer og planter i præstegårdshaven forsøger at gøre det umuligt at opføre en ny bolig på matriklen.</p> <p>Ad 2a Af en frivillig fredningsoverenskomst af 18/10. 1952 vedrørende præstegårdens have, er der netop medtaget et forbehold for menighedsrådets eventuelle fremtidige behov for at bygge i haven. Provstiuvalget mener derfor, at et byggeri i haven alene er et anliggende mellem menighedsrådet og fredningsnævnet, da nævnet i så fald skal sikre, at et byggeri hverken vil skæmme eller forhindre udsyn fra og indblik til kirken. Provstiuvalget er derfor af den opfattelse, at de p.t. gældende juridiske rammer ikke forhindrer nybyggeri eller ombygning – og i det nedrivningsforbud efter planlovens § 14, som menighedsrådet modtager den 27. oktober 2022, er havearealet og nybyggeri da heller ikke nævnt. I den forbindelse minder vi om de utallige gange i historien, at bygningsmassen er ændret i form og antal efter behov for udhuse og boliger. Hovedhuset er eksempelvis bygget af tre omgange.</p> <p>Ad 2b Provstiadministrationen har tidligere fremsendt notat af provstiets konsulent på området, forstkandidat Rasmus Juhl, hvor han kommer med et fagligt begrundet bud på at sikre præstegårdshavens bevaringsværdige elementer (notat er vedhæftet) samtidig med, at der ligger en bolig på havearealet.</p>	<p>træer og planter i præstegårdshaven forsøger at gøre det umuligt at opføre en ny bolig på matriklen.</p> <p>Holbæk Kommune har været ude og vurdere beplantningen i præstegårdshaven og kan konstatere at de er enige med provstiets forstkandidat. I lokalplanprocessen registreres områdets bevaringsværdier, herunder bevaringsværdig beplantning med to formål:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) For at udpege bevaringsværdig karaktergivende beplantning 2) For at udpege træer med potentiale for at være livsgrundlag for truede dyrearter. <p>Ad. 2a Holbæk Provsti noterer sig at Exnerfredningen ikke i sig selv forhindrer bebyggelse i præstegårdshaven.</p> <p>Når der skal gives tilladelse til at opføre byggeri i en Exnerfredning, vil fredningsstyrelsen rådføre sig med Holbæk Kommune. Exnerfredningen handler først og fremmest om at bevare indsigten til Orø Kirke. Holbæk Kommune anerkender at fredningsstyrelsen givetvis vil give dispensation til opførelse af nyt byggeri da det foreslåede ikke hindrer indsigt til Orø Kirke. Holbæk Kommunes administration vil ikke anbefale fredningsstyrelsen at give dispensation i dette tilfælde, for at bevare den bevaringsværdige beplantning.</p> <p>Ad. 2b Holbæk Provsti er af den opfattelse, at kommunens egen registrering i en privat have går langt udover det, der må anses som rimeligt.</p>	<p>sedumbeplantning.</p>
--	--	--	--------------------------

	<p>Provstiudvalget er tilmed af den opfattelse, at kommunens egen registrering i en privat have går langt udover det, der må anses som rimeligt, hvis en fremtidig drift af haven og bygninger iht. det oprindelige formål som embedsbolig for præsten på øen skal kunne praktiseres under forsvarlige betingelser.</p> <p>Ad 3 Hvis den kommende lokalplan og kommuneplantillæg umuliggør, at provstiudvalget kan sikre rammerne til en sådan drift, ser vi os tvunget til at finde en anden egnet placering af embedsboligen på øen. Hvis det sker, må kommunen anvise en anden anvendelse for bygningen, for eksempel overtage bygningen efter planlovens § 49, stk. 2. Alternativet kunne være et frasalg til tredjepart, hvilket kan vise sig vanskeligt på grund af de påtænkte begrænsninger ift. både bygning og have.</p> <p>Ad 4 Der er med kommuneplantillægget lagt op til at give dispensation til én bolig. Vi ser ikke, at det tjener noget formål for lokalsamfundet, at der kun må være én bolig på så stor en matrikel. Der er ikke pt planer om boliger til andre af kirkens ansatte, men det sætter en unødvendig begrænsning på ejendommen og vil dermed forringe ejendommens værdi.</p> <p>Provstiudvalget mener samlet set, at de to forslag i sin nuværende form er alt for restriktive og vil forhindre udviklingen af et levende miljø omkring kirken.</p> <p>Ad 5</p>	<p>Holbæk Kommune registrerer i forbindelse med ny lokalplanlægning området bevaringsværdier, både bygninger og karaktergivende beplantning. Dertil kommer at vi som kommune skal sørge for, at der ikke gives tilladelser m.v., der kan medføre en skade på bilag IV-arternes yngle- og rasteområder.</p> <p>Provstiets forstkandidat har været ude og registrere træer i præstegården og er i sin vurdering stort set enig i Holbæk Kommunes vurdering. Det eneste sted hvor der forekommer uoverensstemmelse er i forbindelse med de træer som vurderes at have betydning for flagermus.</p> <p>Præstegårdsskoven udpeget som et skovareal hvor de enkelte bøgetræer ikke er udpeget på individniveau. Ejer vil her godt kunne pleje og udtynde i skoven så længe den har karakter af præstegårdsskov og så længe der tages hensyn til de træer der er udpeget med hensyn til truede dyrearter.</p> <p>De træer der beskrives som i <i>dårlig sundhedstilstand</i> har netop betydning for flagermus og det vil her kræve yderligere undersøgelser for at finde ud af om og hvordan de evt. vil kunne fældes i dialog med Holbæk Kommune jf. § 15.1</p> <p>Ad 3 Holbæk Provsti foreslår frasalg af bygninger eller at der alternativt kan stilles krav om at Holbæk kommune overtager bygningen jf. planlovens § 49 stk. 2.</p>	
--	--	--	--

		<p>På den baggrund mener vi, at den bedste løsning vil være, at kommunalbestyrelsen genovervejer nedrivningsforbuddet af 27. oktober 2022.</p> <p>Ad 6 Alternativt skal vi foreslå følgende ændringer:</p> <p>1) Provstiudvalget henstiller, at der skal være mulighed for ny bebyggelse på matriklen (under anerkendelse af Exner-fredningen) inden for kirkebyggelinjen, så længe et byggeri har et ydre, der passer bedst muligt til omgivelserne.</p> <p>2) Provstiudvalget henstiller, at listen af udpegede træer i præstegårdshaven reduceres. Vores konsulent har bl.a. gjort opmærksom på, at nogle af træernes tilstand er så dårlig, at de kan udgøre en sikkerhedsrisiko.</p> <p>3) I forlængelse af punkt 2, henstiller provstiudvalget, at punkt 12.3 udgår. At træer, der eventuelt er væltet i vinden, altid skal erstattes af tilsvarende træer virker unødvendigt begrænsende for en privat have, hvor ejer bør have mulighed for at udvikle og sætte sit eget præg på haven.</p> <p>4) Kravet om, at den bevaringsværdige bygning i tilfælde af brand skal opføres igen i præcis samme stil, forekommer virkelighedsfjernt og bør fjernes. Som bygningen fremstår nu, ville den ikke engang kunne forsikres – og i dens nuværende tilstand kan man i vores optik ikke tale om bevaring; der vil være tale om en egentlig rekonstruktion. Provstiudvalget anerkender, at det vil være bygningens ejer, der skal sikre det ydre (tag og fag) mod forfald, men derudover er der efter vores mening ikke lovhjemmel for at pålægge ejeren yderligere.</p>	<p>Lokalplanen vedrører ikke ejerforhold, men ønsker at give mulighed for at bygningen finder en fremtidig anvendelse. Der gives derfor mulighed for både offentlig anvendelse og bolig.</p> <p>Jf. § 49 stk. 2. skal kommunen kun overtage, hvis der er misforhold mellem ejendommens alder, tilstand og de krav vi, med lokalplanen, pålægger ejeren.</p> <p>Administrationen finder ikke at betingelserne for at statuere overtagelsespligt efter planlovens § 49 stk. 2 er til stede jf. argumentationen herunder. Der er med andre ord tale om erstatningsfri regulering efter det almindelige princip i planloven.</p> <p><i>Argumentation</i></p> <p>Lokalplanen ændrer ikke på den nuværende ejendomsværdi, da der fortsat kan indrettes en tidssvarende bolig i bygningen.</p> <p>Lokalplanen giver dem flere muligheder ift. fremtidig anvendelse som både bolig og offentlige formål.</p> <p>Østlængens dårlige tilstand tilregnes grundejers manglende vedligeholdelse af egen ejendom.</p> <p>Lokalplanen fastholder ejendommens herlighedsværdier, i det det vurderes at være skæmmende at placere byggeri i præstegårdshaven.</p> <p>Lokalplanen indskrænker ikke byggemuligheder i haven, da Exner-fredningen i forvejen begrænser byggemulighederne. Holbæk Kommune vil ikke anbefale fredningsnævnet at give dispensation på</p>	
--	--	--	--	--

	<p>5) Provstiudvalget mener, at forslaget om dispensation til én bolig i tilknytning til kirken bør udvides så der er mulighed for flere boliger.</p> <p>6) Provstiudvalget henstiller til, at mængden af begrænsninger og restriktioner i det hele taget reduceres, da disse restriktioner nok har til hensigt at bevare kulturarven, men i høj grad også indskrænker kirkens handlemuligheder på egen matrikel.</p> <p>Ovenstående forslag til ændringer skal ses i lyset af, at forslaget i sin nuværende form medfører så store indskrænkninger af ejers disponering over ejendommen og dens anvendelse, at provstiudvalget vurderer, at det har betydning for ejendommens værdi. Derfor forbeholder provstiudvalget sig ret til at afprøve, om planlovens §49 kan tages i anvendelse i forhold til den gamle præstebolig. Det er i den forbindelse været foreslået, at kommunen eller andre kunne overtage og drive bygningen som lokalhistorisk arkiv eller tilsvarende.</p> <p>Afslutningsvis vil vi understrege, at provstiudvalget grundlæggende set har respekt for de idéer, der ligger bag kommunens udkast for bevarende lokalplan for Orø præstegård og præstegårdshaven, og at vi fortsat gerne samarbejder omkring en løsning, der kommer sognets kirkeliv og beboere til gode.</p> <p>Vi håber derfor, at kommunalbestyrelsen vil genoverveje sagen og ellers inddrage ovenstående ændringsforslag, så der fortsat kan være et levende og beboet miljø omkring kirken.</p>	<p>grund af kultur og naturværdier.</p> <p>Ad 4 Holbæk Provsti ønsker at indrette mere en én bolig på ejendommen.</p> <p>Teksten i kommuneplantillægget begrænser ikke ejer til kun at indrette én bolig. Da der er tre hoveddøre på østlængen og bygningens størrelse taget i betragtning kan denne godt indrettes til tre mindre lejligheder.</p> <p>Ad 5 Holbæk Provsti foreslår at lokalplanforslaget ikke godkendes og at der genovervejes nedrivningstilladelse.</p> <p>Administrationen indstiller at lokalplanforslaget godkendes således at nedrivningsforbuddet fastholdes.</p> <p>Ad 6 Holbæk Provsti foreslår følgende ændringsforslag:</p> <p>Ad 6_1 At der gives mulighed for ny bebyggelse</p> <p>Administrationen har tidligere foreslået ny bebyggelse som en fjerde længe omkring gårdspladsen, men den placering har hverken provsti eller menighedsråd ønsket. Administrationen indstiller at forslaget ikke imødekommes, således at lokalplanen ikke giver mulighed for nyt byggeri.</p> <p>Administrationen indstiller dog, at der til § 5.1</p>	
--	---	---	--

			<p>tilføjes en undtagelse således at der kan opføres redskabsskur og drivhus på maksimalt 30 m2 hvis der kan opnås dispensation ift. exnerfredningen.</p> <p>Ad 6_2 At mængden af udpegede træer reduceres.</p> <p>Administrationen indstiller at forslaget ikke imødekommes jf. administrationens svar under pkt. 2 og 2b.</p> <p>Ad. 6_3 At krav om at bevaringsværdige træer som af naturlige årsager går ud skal genplantes bortfalder.</p> <p>Administrationen indstiller at kravet om genplantning fastholdes, da det heraf øger incitamentets til at bevare og vedligeholde den bevaringsværdige beplantning.</p> <p>Ad. 6_4 At krav til genopførelse af Østlængen som nuværende (§5.2 +§ 6.3) slækkes.</p> <p>I forhold til krav til genopførelse differentierer lokalplanforslaget mellem Nordlængen og Østlængen således at der stilles færre krav til genopførelse af Østlængen.</p> <p>Ved genopførelse af Østlængen kan facader genopføres som almindelige murede facader og der gives mulighed for fleksibilitet ift. placering af vinduer. Lokalplanen fastholder at vinduer, tag og kviste udføres som originalt jf. bevaringsforeningens høringsvar.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Administrationen indstiller at kravet om genopførelse i samme kvalitet som nuværende fastholdes, da det heraf øger incitamentets til at bevare og vedligeholde den bevaringsværdige bygning.</p> <p>Ad 6_5 At der gives mulighed for flere boliger.</p> <p>Lokalplanforslaget giver allerede som det foreligger mulighed for flere boliger jf. administrationens kommentar under pkt. 4</p> <p>Administrationen indstiller at forslaget delvis imødekommes og kravet om at boliger skal være i tilknytning til kirken bortfalder.</p> <p>Ad 6_6 At lokalplanforslaget gøres mindre restriktiv.</p> <p>Administrationen har forsøgt at lægge et fornuftigt niveau for krav til genopførelse i god kvalitet. Provstiet kommer ikke med yderligere forslag til hvordan man kunne gøre planforslaget mindre restriktiv.</p> <p>Administrationen indstiller at forslaget ikke imødekommes, jf. begrundelser under pkt. 2, 6_2, 6_3 og 6_4</p>	
--	--	--	--	--

7	Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune v. Birgitte Degener	<p>Orø Præstegård. Forslag til bevarende lokalplan 4.18. Høringssvar</p> <p>Holbæk Provsti har sidste år i juni for ejeren af præstegården Orø Menighedsråd ansøgt Holbæk Kommune om tilladelse til at nedrive dele af præstegårdsanlægget ved Orø Kirke med henblik på at opføre en ny præstebolig et andet sted på matriklen og nyindrette den tilbageværende længe til forskellige kirketjenstlige formål. I denne forbindelse blev der samtidig søgt om tilladelse til at opføre en ny præstebolig på matriklen.</p> <p>Som vi også påpegede sidste år i brev til Holbæk Kommune af 15. august 2022 (vedlægges som bilag), kan foreningen ikke støtte en nedrivning af dele af anlægget.</p> <p>Holbæk Kommune nedlagde da også et §14 forbud mod nedrivning, og ifølge lokalplanforslaget fastholder kommunen, at præstegården eller dele heraf ikke må nedrives, hvilket vi sætter stor pris på.</p> <p>At der heller ikke bliver mulighed for yderligere bebyggelse på ejendommen, hilses meget velkomment. I øvrigt har det meste af bestyrelsen været på besigtigelse af præstegården og omgivelser, inviteret af lokalforum på Orø i sidste måned. Vi var i bestyrelsen enige om, at man sagtens og med fordel kan få en dejlig præstebolig ud af den eksisterende. Og det står efter vores opfattelse ikke så slemt til mht. fugt, råd mm. Det kan ordnes, uden at millionerne ruller.</p>	<p>Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune (herefter FBL) v. Birgitte Degener bakker op om lokalplanen i sin nuværende form.</p> <p>FBL foreslår i høringssvaret en række præciseringer og ændringsforslag, som beskrevet herunder</p> <p>Ad 1 FBL foreslår at Østlængen genopføres i facadesten af tegl, som pudses og kalkes i stedet for.</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, således at det præciseres at såfremt østlængen ikke genopføres i bindingsværk skal den opføres i teglsten som efterfølgende pudses.</p> <p>Ad 2 FBL foreslår at betegnelsen vægge ændres til langfacader.</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, således at overskriften Vægge erstattes af Langfacader.</p> <p>Ad 3 FBL præcisere at Tavli i stedet betegnes for tavler, og tavlene i stedet betegnes for tavlerne.</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, så tavler rettes til tavli og tavlerne rettes til tavlene.</p>	<p>Ad 1</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, så det præciseres at såfremt østlængen ikke genopføres i bindingsværk skal den opføres i teglsten som efterfølgende pudses og kalkes.</p> <p>Ad 2</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, således at overskriften Vægge erstattes af Langfacader.</p>
---	--	--	--	---

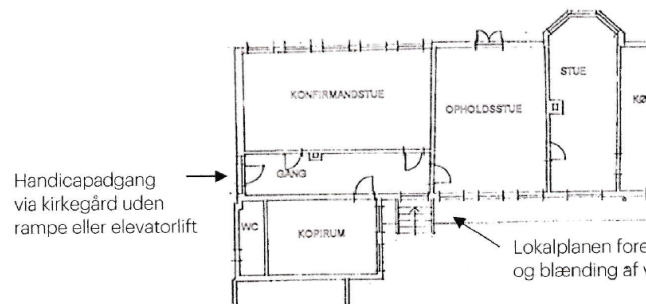
	<p>Det er et meget gennemarbejdet forslag til en bevarende lokalplan, der nu foreligger, og vores kommentarer udover ros er få,</p> <p>Lokalplanens indhold</p> <p>Ad. 1 Bevaringsbestemmelser. Side 6, 2. afsnit, sidste linie: <i>"Lokalplanen giver her mulighed for, at den østlige længe genopføres i et andet facade-materiale, da sporene efter bindingsværket her er næsten udvisket."</i> Kommentar: Ordene "et andet materiale" bør udgå. Vi mener, at der istedet bør stå, at der gives mulighed for, at den østlige længe ikke genopføres i bindingsværk men med facadesten af tegl, som pudses og kalkes i stedet for.</p> <p>Ad. 2 Vægge. Side 9, 1.2. og 3 linie: Overskriften "Vægge": Kommentar: Bør erstattes af Langfacader eller Facader, hvis gavlene kommer under samme afsnit.</p> <p>Ad. 3 "... med udvendige sidebånd og tavler..../ ...og tavlerne fremstår " Kommentar: Tavl i stedet for tavler, og tavlene i stedet for tavlerne</p> <p>Ad. 4 Vinduer. Side 9, 4. afsnit, 1. og 6. linie: " med kittede sprosser .. . " Kommentar: Ændres til sprosser med kitfals. Flere af vinduesfagene I den sydlige del har simple rammer og sprosser uden kvartstaf.</p>	<p>Ad 4 FBL præciserer betegnelsen sprosser med kitfals i stedet for kittede sprosser.</p> <p>Administrationen indstiller at redegørelsesdelen tilføjes et afsnit om vinduer samt en vejledning i forhold til detaljering af vinduer med kvartstaf og kitfals som anbefalet af bevaringsforeningen.</p> <p>7.3.8 Østlængens trævinduer af nyere dato kan udskiftes. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende, dog kan trefagsvinduer og karnappen erstattes af tofagsvinduer som vist på kortbilag 10. Vinduer skal være udført med enkeltlagsglas med kvartstaf og kitfals og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner som originale vinduer fra den tid jf. 11.</p> <p>Ad. 5 FBL foreslår at murasfalt som kampestensfundamentet er behandlet med, bør fjernes overalt. Mur-asfalt hindrer væggen og soklen I at ånde og det er ikke sundt for bygningen.</p> <p>Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes og at dette beskrives i redegørelsens afsnit om sokkel.</p> <p><i>Administrationen indstiller derfor at § 7.3.5 rettes til</i></p> <p><i>7.3.5 Soklen skal fremstå i stenens naturlige farve og med pigstensbelægning under som vist på kortbilag 7, 8 og 9.</i></p>	<p>Ad 3 Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes, så tavler rettes til tavl og tavlerne rettes til tavlene.</p> <p>Ad 4 Administrationen indstiller at redegørelsesdelen tilføjes et afsnit om vinduer samt en vejledning i forhold til detaljering af vinduer med kvartstaf og kitfals som anbefalet af bevaringsforeningen og at § 7.3.8 deraf ændres til:</p> <p><i>Østlængens trævinduer af</i></p>
--	--	--	---

		<p>Ad 5 Sokkel. Side 9, 5. afsnit, '1. linie: "Nord' og Østlængen har Kampeslensfundament" Kommentar: Kampestensfundamentet er behandlet med murasfalt. Det er ikke sundt for bygningen, da asfalten hindrer væggen/ soklen i at ånde. Asfalten bør fjernes overalt.</p> <p>Ad 6 Bestemmelser 6. Bebyggelsens ydre fremtræden. Side 22, Hele afsnit 6.3: <i>"Hvis Østlængen af Orø Præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad atislandsælle/se Ikke er mulig, skal Orø præstegård genopføres i samme materialer og farver. Vinduer, døre og kviste ska/ placeres i facade, gavl og tagflade i omtrentlig samme placering som nuværende og skal fremstå som to- og eller trefags dannebrosvinduer i samme proportionering som de nuværende, med rammer, post og sprosser med enkeltlagsglas med kitfals som nuværende som vist på kortbilag 10 "</i></p> <p>Ad 6_a Kommentar: Østlængens facade mod Øst er af skiftende kvalitet. Bl.a. er karnappen ikke noget, som nødvendigvis skal bevares. Den er af meget nyere dato og skæmmer den ellers flotte længe.</p> <p>Ad 6_b Endelig er vinduesrammerne i den sydlige del meget simple, som nævnt under vores kommentar til side 9, 4. afsnit. De er også af nyere dato. Her bør opgraderes, når der skal renoveres, for de vinduer er</p>	<p>Ad 6 FBL foreslår en række forbedringer af facaden: Udskiftning af trefagsvinduer til tofagsvinduer, fjernelse af karnap og placering af vinduer i gavl. Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes delvist som beskrevet herunder.</p> <p>Ad 6_a FBL skriver at Østlængens østfacade ud mod haven er af skiftende kvalitet. Administrationen vurderer at enkelte elementer omkring karnap og havedør er udført i en ringere arkitektonisk kvalitet jf. illustration herunder. Ombygningen er i sin tid udført for at give præstens stue mere rummelighed.</p> <p>Administrationen indstiller at høringsvaret imødekommes delvist således at karnappen kan skiftes ud med tofagsvinduer og havedør. (nuværende forhold kan også bibeholdes og istandsættes)</p> <p>Ad 6_b Se administrationens indstilling i pkt. 4</p> <p>Ad 6_c FBL foreslår at trefagsvinduer udgår af facadekompositionen.</p> <p>Administrationen indstiller at høringsvaret delvis imødekommes således at der gives mulighed for at ændre de to trefags dannebrosvinduer til tre</p>	<p><i>nyere dato kan udskiftes. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende, dog kan trefagsvinduer og karnappen erstattes af tofagsvinduer som vist på kortbilag 10. Vinduer skal være udført med enkeltlagsglas med kvartstaf og kitfals og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner som originale vinduer fra den tid jf. 11</i></p>
--	--	---	---	--

		<p>modne til udskiftning.</p> <p>Ad 6.c Trefags vinduer er i øvrigt et fremmedelement.</p> <p>Ad 7 7. Bevaring af bebyggelse. Side 22, afsnit 7.3.5: "soklen skal fremstå overfladebehandlet, sort eller i stenens naturlige farve og med pigstensbelægning under, som nuværende som vist på kortbilag 7, 8 og 9" "Kommentar' Jf. vores kommentar til slide 9, 5. afsnit, 1. linie. Ved renoveringen bør murasfalten fjernes.</p> <p>Ad 8 7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.8, de fire sidste linjer: "<i>.. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende. Vinduer skal være udført med enkeltlagsglas med kiffede sprosser og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner, profilering og farve som de eksisterende vinduer...</i>" Kommentar: Flere af vinduesfagene i den sydligste del af østlængen - måske enkelte andre steder også - har simple rammer og sprosser uden kvartstaf. En gennemgående ens løsning med rammer med kvartstaf bør være et krav fremfor at eftergøre nyere, forsimplede sprossevinduer.</p> <p>Ad 9 7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.9 om vinduer og 7.3.12 om døre: "Vinduer skal fremstå i farven rødokker som ses på kortbilag 7, 8 og 9"</p>	<p>tofagsvinduer. (nuværende forhold kan også bibeholdes)</p> <p>Ad 7 Se administrationens indstilling i ad 5</p> <p>Ad 8 Se administrationens indstilling i ad 4</p> <p>Ad 9 FBL – Holbæk foreslår at der tilføjes en farvekode til den røde vinduesfarve. Administrationen indstiller at høringsvaret imødekommes og der tilføjes et bilag til lokalplanen vedr. beskrivelse og farvekoder til rødokker.</p> <p>Ad 10 FBL foreslår at mulighed for trefagsvinduer i gavlen udgår således at der i stedet kan isættes to tofagsvinduer og en smuk facadedør. Administrationen indstiller at høringsvaret imødekommes således at gavlen kan indrettes med to tofagsvinduer og en havedør som indtegnes på bilag 10</p> <p>Ad 11 FBL foreslår en konsekvensretning ift. benævnelse af længerne. Administrationen indstiller at forslaget imødekommes således at det konsekvensrettes at</p>	<p>Ad 5 Administrationen indstiller at der tilføjes en beskrivelse om overfladebehandling af sokkel og at § 7.3.5 rettes til <i>Soklen skal fremstå ubehandlet i stenens naturlige farve og med pigstensbelægning under som vist på kortbilag 7, 8 og 9.</i></p> <p>Ad 6 Administrationen indstiller at FBL's forslag imødekommes delvist således at forbedringerne af facaden indtegnes på</p>
--	--	--	--	---

		<p>Kommentar: Det støtter vi. Det ville være bedst, hvis I fandt NOS-farvekoden på den rødokkerfarvede maling.</p> <p>Ad 10 7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.311: "Der kan iforbindelse med istandsættelse af bygning 7 isættes et eller to nye to- eller trefagsvinduer sydgavlen, med karm, ramme og sprossefo rhold og opdeling som de eksisterende vinduer og med en placering som vist på kortbilag 10."</p> <p>Kommentar: Tre-fags vinduer er fremmedelementer i en 1700-tals præstebolig på landet. Derfor bør der ikke tillades andet end to-fagsvinduer i gavlen. Evt. kunne en smuk havedør i midten komme på tale i stedet.</p> <p>Ad 11 Betegnelsen bygning 1 bør ændres til Østlængen.</p> <p>Ad 12 7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.19 og 7.3.20: <i>"I forbindelse med etablering af offentlig handicapadgang til præstebolig kan der blændes et vindue som vist på kortbilag 10"</i> 7.3.20 Hvis præstegården skal indrettes til offentlige formål skal adkomstforhold for handicappede indrettes som en lift i en åben konstruktion udført med stålør i en så enkel konstruktion som muligt eller som en fast opbygget terrænstigning* med håndliste i stålør i en så enkel konstruktion som muligt. Placering af adkomstforhold til handicappede skal godkendes af Holbæk Kommune.</p> <p>Kommentar: Der bliver temmelig mokket og en kende</p>	<p>de tre bygninger benævnes hhv. Nordlængen, Østlængen og Sydlængen.</p> <p>Ad 12</p> <p>FBL foreslår at handicapadgang sker gennem døren i nordlængen mod kirkegården, hvor det ikke er nødvendigt at etablere lift - eller rampe. Forslaget om at etablere den niveaufri adgang udelukkende fra kirkegården vil dog ikke fungere i alle tilfælde. Hvis præstegården f.eks. sælges fra, vil det ikke længere være hensigtsmæssigt at have handicapadgang fra kirkegårdssiden da lågen kan aflåses.</p> <p>Administrationen anerkender at det bliver en svær opgave at etablere handicapadgang ud mod gårdrummet uden at skæmme bygningens arkitektur. Administrationen har været i dialog med FBL og er nået frem til en løsning hvor man kan etablere handicapadgang enten via porten i nordlængen, fra østlængens sydlige gavl eller fra østlængens havefacade.</p> <p>Derfor indstiller administrationen at § 7.3.20 præciseres således at facader ud mod gårdrummet friholdes fra lifte og ramper og at både placering og udførelse af handicapadgang skal godkendes af Holbæk Kommune, samt at der i redegørelsesdelen beskrives de muligheder der foretrakkes.</p> <p><i>§ 7.3.20 Hvis præstegården skal indrettes til offentlige formål, skal adkomstforhold for handicappede indpasses på en måde som ikke skæmmer præstegårdens arkitektur og at gårdrummet friholdes. Handicapadgang kan f.eks.</i></p>	<p>kortbilag 10 og stilles jf. §5.2 som krav såfremt østlængen skal genopføres og som en mulighed ifm. istandsættelse</p> <p>Ad 7</p> <p>Se administratio nens indstilling i ad 5</p> <p>Ad 8</p> <p>Se administratio nens indstilling i ad 4</p> <p>Ad 9</p> <p>Administratio nen indstiller at høringsvaret imødekomme s og der tilføjes et</p>
--	--	--	---	---

uskønt i hjørnet med trappe og lift. Vi vil foreslå, at handicapadgang sker gennem døren i nordlængen mod kirkegården, hvor det ikke er nødvendigt at etablere lift - eller rampe for den sags skyld.



Ad. 13

13. Belysning. Side 25, afsnit 13.1:

"På Præstegården må der opsættes belysning i forbindelse med døre eller porte. Belysningen skal fremstå enkel med armatur i mørkt metal og en glaskuppel med klart glas som vist på illustrationen herunder."

Kommentar: Det er fint med krav til udendørs belysningen. Dog burde man nøjes med at kræve, at armaturerne skal være i stil med illustrationen. (Designet udgår måske en dag.) Det bør til gengæld præciseres, at armaturerne, som monteres på længerne, skal være ens.

Ad. 14

13. Belysning. Side 25, afsnit 13.2.:

Der må ikke opsættes yderlige belysning i præstegårdshaven som angivet på bilag 5.

Kommentar: Der fremgår ikke af bilag 5, hvor

etableres indvendigt via porten i nordlængen, fra havesiden eller via østlængens sydlige gavl. Placering og udformning af adkomstforhold til handicappede skal godkendes af Holbæk Kommune.

Ad. 13

FBL foreslår at det præciseres at alle facadelamper skal være ens.

Administrationen indstiller at høringsvaret imødekommes således at § 13.1 ændres til: På Præstegården må der kun opsættes belysning i forbindelse med døre eller porte. Belysningen skal fremstå enkel med armatur i stil med illustrationen th. Alle armaturer som monteres på bygningen, skal være ens.

Ad 14

FBL savner en præcisering af hvor der ikke må være belysning.

Administrationen indstiller at forslaget imødekommes således at § 13.2 ændres til: Der må ikke opsættes belysning i præstegårdshaven ud over de facadelamper der kan etableres ved hver facadedør.

Ad 15

Se administrationens indstilling i ad 11

bilag til lokalplanen vedr. beskrivelse og farvekoder til røddokker.

Ad 10

Administrationen indstiller at høringsvaret imødekommes således at gavlen kan indrettes med to tofagsvinduer og en havedør og trappe som indtegnes på bilag 10

Ad 11

Administrationen indstiller at forslaget imødekommes således at det konsekvensrettes at de tre bygninger

		<p>belysning må etableres.</p> <p>Ad. 15 BILAG 5 Enkelte steder som her er der i signaturforklaringen anvendt betegnelsen "bygning 1" om Østlængen. Østlængen, nordlængen, sydlængen bør være de gennemgående betegnelser for de tre længer.</p> <p>BILAG 10 Tre-fags vinduerne på tegningen af facade mod syd bør ændres til to-fags, jf. vores kommentar til side 23, afsnit 7.3.11:</p>		<p>benævnes hhv. Nordlængen, Østlængen og Sydlængen.</p> <p>Ad 12</p> <p>Administrationen indstiller at høringssvaret imødekommes delvist og at at § 7.3.20 præciseres således at der ikke kan etableres ramper eller lifte ud mod gårdrummet og at både placering og udførelse af handicapadgang skal godkendes af Holbæk Kommune.</p> <p>§7.3.19 udgår da det ikke længere vil være nødvendigt at</p>
--	--	--	--	---

				<p>blænde et vindue.</p> <p>Ad 13</p> <p>Administratio nen indstiller at høringssvaret imødekomme s således at § 13.1 ændres til: På Præstegården må der kun opsættes belysning i forbindelse med døre eller porte. Belysningen skal fremstå enkel med armatur i stil med illustrationen th. Alle armaturer som monteres på bygningen, skal være ens.</p> <p>Ad 14</p> <p>Administratio</p>
--	--	--	--	---

				<p>nen indstiller at forslaget imødekommes således at § 13.2 ændres til: <i>Der må ikke opsættes belysning i præstegårdshaven ud over de facadelamper der kan etableres ved hver facadedør.</i></p> <p>Ad 15</p> <p>Se administratio nens indstilling i ad 11</p>
--	--	--	--	---

Holbæk Kommune
Att: Mads Skov Lehmann
plan@holb.dk

Bemærkninger til lokalplan nr. 4.18 Orø præstegård – bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning og Kommuneplantillæg nr. 15 Bybjerg kirke og skole

Stiftsøvrigheden har modtaget ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg. Høringsfristen er den 11. august 2023.

Baggrunden for Lokalplan nr. 4.18 er, at Holbæk Provsti har søgt om nedrivning af den østlige længe af Orø præstegård. Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune har imidlertid godkendt et forbud mod nedrivning af præstegården, og igangsat udarbejdelsen af en bevarende lokalplan og et kommuneplantillæg. Formålet med Lokalplan nr. 4.18 er at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning, sikre disse mod nedrivning, stille krav til genopførsel samt sikre, at byggetekniske og historiske spor bevares for fremtiden.

Lokalplan 4.18 vedrører et planområde beliggende syd for Orø Kirke. Området er inden for både kirkeomgivelser og kirkebyggelinjer.

Stiftsøvrigheden har til brug for sagen indhentet en udtalelse fra kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Gitta Hammer. Udtalelsen af 30. juni 2023 medsendes.

Den kgl. bygningsinspektør skriver bl.a., at indkigget til Orø Kirkes tårn findes på en kort stækning af Brøndevvej. Dette indkig er en kulturhistorisk bevaringsværdig, som kan inkluderes i lokalplanen med det formål at bevare dets eksistens.

Med henvisning hertil er det stiftsøvrighedens opfattelse, at planområdet bør tilrettes, så det uddybes med en beskrivelse af, at sigtelinjer mod kirken i området markeret som et lyseblåt felt på skærmbortet, side 5, ikke må forringes i henhold til Holbæk Kommunes retningslinjer om kirkeomgivelser. Det bør derfor inkluderes i lokalplanen som et bevaringsværdigt historisk spor. Lokalplanen bør også indeholde en bestemmelse for en maks. bygningshøjde på 8,5 m i henhold til Naturbeskyttelseslovens §19 om kirkebyggelinjen, som er mere specifik, da en del af lokalplanens afgrænsningsområde ikke er omfattet af kommuneplanramme 4.O01's afgrænsningsområde. Denne bestemmelse skal sikre, at kirkens kulturhistoriske rolle som varemærke i landskabet, bevares.

Vi beder om at få oplyst, hvad der videre passerer i sagen, og indgår gerne i en drøftelse med kommunen om tilretning af planområdet.

Med venlig hilsen



Benedikte Winkel
Fuldmægtig

Kopi til:
Orø Sogns Menighedsråd
Holbæk Provstiudvalg
Kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Gitta Hammer

UDTALELSE vedr. Lokalplan nr. 4.18 og Kommuneplantillæg nr. 15

Akt nr. 2465341 vedr. Lokalplan nr. 4.18 Orø præstegård – bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning og Kommuneplantillæg nr. 15 Bybjerg kirke og skole

Med anmodning om en udtalelse har Roskilde Stift fremsendt materiale omhandlende vurdering af Lokalplan 4.18 Orø Præstegård – bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning og Kommuneplantillæg nr. 15 Bybjerg kirke og skole, som begge omhandler udpegelse af bevaringsværdig beplantning og bebyggelse nær Orø Præstegård, Holbæk Kommune.

Som vurderingsgrundlag foreligger:

- Mail fra Roskilde Stift, dateret 22.06.2023
- Screeningsnotater og skærmbkort, dateret 26.06.2023

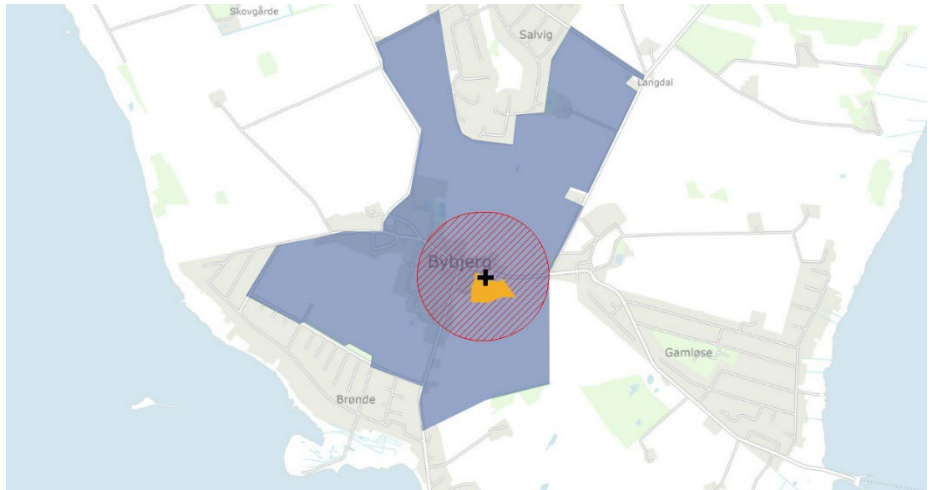
Plandokumenter er tilgået via plandata.dk. Der er tale om:

- Lokalplan nr. 4.18 Orø præstegård – bevarende lokalplan for præstegård og omkringliggende kulturmiljø
- Kommuneplantillæg nr. 15 Bybjerg kirke og skole

Se også UDTALELSE akt nr. 2352365 vedr. Lokalplan 4.18 og Kommuneplan nr. XX, som dengang ikke var navngivet, i hvilken det blev anbefalet, at Roskilde Stift gjorde indsigelse mod planerne med den begrundelse, at lokalplanen burde indeholde bestemmelser for maks. bygningshøjde inden for planområdet, da dette er normen for lokalplaner.

Baggrunden for Lokalplan nr. 4.18 er, at Holbæk Provsti har søgt om nedrivning af den østlige længe af Orø præstegård. Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune har imidlertid godkendt et forbud mod nedrivning af præstegården, og igangsat udarbejdelsen af en bevarende lokalplan og et kommuneplantillæg. Formålet med Lokalplan nr. 4.18 er at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning, sikre disse mod nedrivning, stille krav til genopførelse samt sikre, at byggetekniske og historiske spor bevares for fremtiden.

Lokalplan 4.18 vedrører et planområde beliggende 7 – 160 m syd for Orø Kirke. Området er inden for både kirkeomgivelser og kirkebyggelinjer.



Skærmkort. Beliggenheden af planområdet tilhørende Lokalplan 4.18 (orange felt), Orø Kirke (sort kors), kirkebyggelinjer (skraveret rød cirkel) og kirkeomgivelser (mørkeblåt felt). Kilde: plandata.dk

Lokalplanen nedsætter ikke bestemmelser for maks. bygningshøjder inden for planområdet, men refererer til både kommuneplanramme 4.O01 og Naturbeskyttelseslovens §19 Kirkebyggelinjen, når det kommer til dette forhold.

Lokalplanen beskriver, at området er omfattet af kommuneplanramme 4.O01, som tillader en maks. bebyggelsehøjde på 8,5 m.

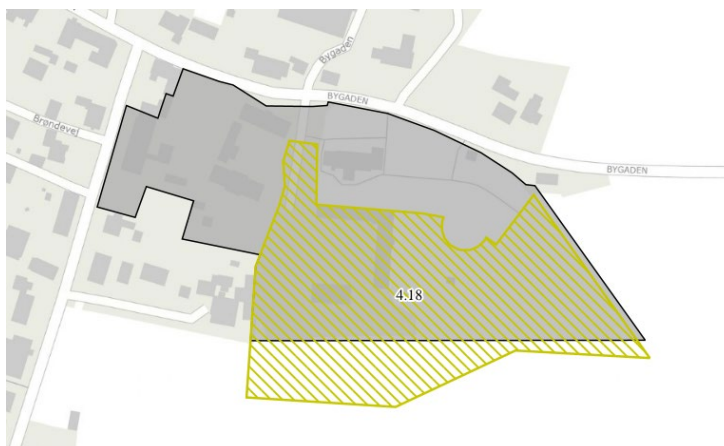
4.O01 - Bybjerg kirke og skole

Søg efter adresse

Bestemmelser	
Omr. nr.	4.O01
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Kirke og skole
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	04 Orø
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Generelle rammer	Link

Udsnit fra lokalplan. Bestemmelser for kommuneplanramme 4.O01. Kilde: Lokalplan 4.O01, side 13.

Det er dog ikke hele Lokalplan 4.18's planområde, der ligger inden for kommuneplanramme 4.O01's afgrænsningsområde. Den sydlige del af planområdet er dermed ikke omfattet af bestemmelsen om en bygningshøjde på 8,5 m.



Skærmkort. Ikke hele lokalplan 4.18's planområde (skraveret gult felt) er omfattet af planramme 4.O01 (gråt felt m. sort afgrænsning). Kilde: plandata.dk

Lokalplanen beskriver ikke udtrykkende, at planområdet ligger inden for Orø Kirkes kirkebyggelinje, men indeholder bestemmelserne for kirkebyggelinjen, som tillader en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

Kirkebyggelinje på 300 meter

Bestemmelsens formål er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse på over **8,5 m**, som virker skæmmende på kirken. Bestemmelsen omfatter således ikke kirker, hvor der er bebyggelse hele vejen rundt inden for byggelinjen.

Udsnit fra lokalplan. Lokalplan 4.18's punkt om bygge- og beskyttelseslinjer. Kilde: Lokalplan 4.18, side 15.

Det er dog uklart, om denne maks. bygningshøjde er gældende for lokalplanens planområde. Dette bør tydeliggøres i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen inkluderer et afsnit om kirkeomgivelser, og indeholder en vurdering, som beskriver, at den ikke vil give mulighed for, at der etableres bebyggelse, som vil forringe oplevelsen af kirken, og dermed strider mod bestemmelser for kirkeomgivelser. Det specificeres dog ikke hvordan.

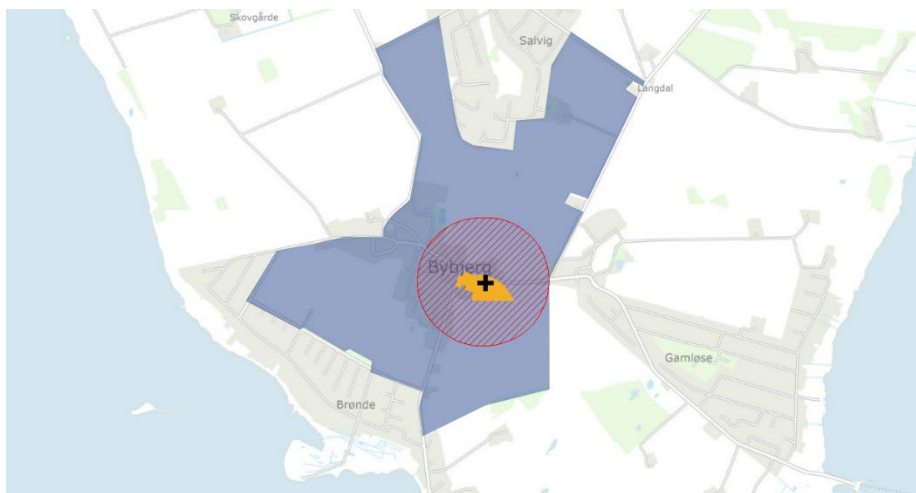
Kirkeomgivelser

Orø kirke er placeret højt i landskabet og lokalplanområdet ligger indenfor udpegningen, *kirkeomgivelser*. Udpegningen er foretaget for at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet. Lokalplanen vil ikke give mulighed for bebyggelse som forringer oplevelsen af kirken.

Udsnit fra lokalplan. Det vurderes ifølge lokalplanen, at dens tilladelser for bebyggelse ikke vil forringe oplevelsen af Orø kirke. Kilde: Lokalplan 4.18, side 3.

Baggrunden for Kommuneplantillæg nr. 15 er den samme som baggrunden for Lokalplan 4.18. Kommuneplantillægget har til formål at ændre bestemmelserne for den kommuneplanramme, Orø præstegård er omfattet af, for at sikre, at bebyggelse inden for planrammen fremadrettet kan anvendes til beboelse.

Kommuneplantillægget nr. 15 vedrører et planområde beliggende inden for både Orø Kirkes kirkeomgivelser og kirkebyggelinjer. Orø Kirke er beliggende inden for planområdet, hvis grænse ligger 16 – 160 m fra kirken.



Skærmkort. Beliggenheden af planområdet tilhørende Kommuneplantillæg nr. 15 (orange felt), Orø Kirke (sort kors), kirkebyggelinjer (skraveret rød cirkel) og kirkeomgivelser (mørkeblåt felt). Kilde: plandata.dk

Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanramme 4.O01 – Bybjerg kirke og skole.



Udsnit fra kommuneplantillæg. Afgrænsningen for kommuneplanramme 4.001. Kilde: Kommuneplantillægget nr. 15, side 5.

Det ændrer notatet for anvendelse for kommuneplanrammen fra 'kirke og skole' til 'kirke og skole med mulighed for bolig i tilknytning til kirken.' Den tilladte maks. bygningshøjde for planrammen var 8,5 m før ændringen, og den forbliver 8,5 m efter ændringen foretaget af kommuneplantillægget. Dette er i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens §19 om Kirkebyggelinjen, som tillader netop denne maks. bygningshøjde i en radius af 300 m fra kirker med kirkebyggelinjer.

Bestemmelser	
Omr. nr.	4.001
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Kirke og skole
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	04 Orø
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål

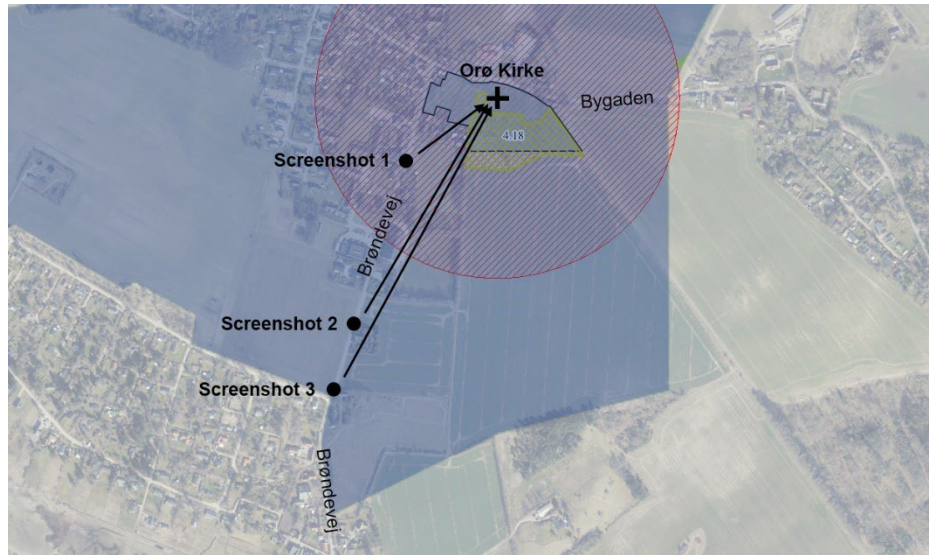
Udsnit fra kommuneplantillæg. Bestemmelser for planramme 4.001, der aflyses af kommuneplantillæg nr. 15. Kilde: Kommuneplantillægget nr. 15, side 7.

Bestemmelser	
Omr. nr.	4.001
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Kirke og skole med mulighed for bolig i tilknytning til kirken.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Orø
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål, Landsbyområde

Udsnit fra kommuneplantillæg. Nye bestemmelser, der indføres for planramme 4.001 (T15) af kommuneplantillæg nr. 15. Kilde: Kommuneplantillægget nr. 15, side 5.

Indkigget til Orø Kirke inden for kirkeomgivelser kan ikke forsinkes af bebyggelse inden for planområderne, når kirken beskues fra nord, eksempelvis fra Bygaden. Kun fra syd langs Brøndevej kan indkig potentielt forhindres.

Der er indkig til kirkens tårn fra et område langs den nordlige del af Brøndevej (se screenshot 1, side 5), men længere sydpå bliver indkigget forhindret af beplantning og bebyggelse (se screenshot 2 og 3, side 5). Indkigget fra den nordlige del af Brøndevej bør bevares, men det er usandsynligt, at bebyggelse på 8,5 m i højden vil have indflydelse på det, da foranliggende beplantning i forvejen har en lignende højde.



Skærmkort. Punkter for indkig (sorte prikker) med sigtelinjer i retning af Orø Kirke (sort kors) hen over lokalplanområdet (skraveret gult felt), planområdet for kommuneplantillæg (gråt felt m. sort kant), kirkebyggelinjer (skraveret rød cirkel) og kirkeomgivelser (blåt felt). Kilde: plandata.dk



Screenshot 1. Orø Kirkes tårn er synlig over hegn og beplantning. Kilde: Google Maps Streetview.

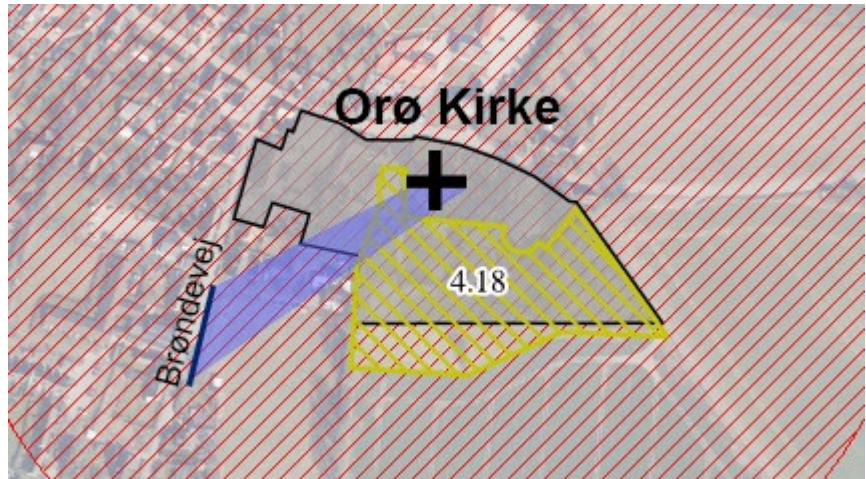


Screenshot 2. Orø Kirke er ikke synlig pga. bebyggelse og beplantning. Kilde: Google Maps Streetview.



Screenshot 3. Orø Kirke er ikke synlig pga. bebyggelse og beplantning. Kilde: Google Maps Streetview.

Indkigget til Orø Kirkes tårn findes på en kort stækning af Brøndevvej. Dette indkig er en kulturhistorisk bevaringsværdig, som kan inkluderes i lokalplanen med det formål at bevare dets eksistens.



Skærmkort. Der er indkig (lyseblåt felt) til Orø Kirkes tårn (sort kors) fra en strækning af Brøndevvej (mørkeblå linje), som overlapper planområdet for Lokalplan 4.18 (skravet gult felt) og Kommuneplan nr. 15 (gråt felt m. sort afgrænsning). Kilde: plandata.dk

Nær- og fjernvirkningen af Orø Kirke vurderes ikke påvirket af planerne beskrevet i Kommuneplantillæg nr. 15. Kommuneplantillægget udvider alene bestemmelserne for generel anvendelse til også at inkludere boligformål for kommuneplanramme 4.001, som Orø Kirke er omfattet af. Den tilladte maks. bygningshøjde for planrammen forbliver i overensstemmelse med bestemmelser for kirkebyggelinjen. Dette påvirker dermed ikke oplevelsen af Orø Kirke.

Der er indkig til Orø Kirkes tårn fra et stykke af Brøndevvej, som ligger sydvest for kirken. Det er usandsynligt, at ny bebyggelse på op til 8,5 m i højden, som tillades af den for området gældende kommuneplanramme, vil forringe oplevelsen af kirken, da bevoksning i området i forvejen forsinket indkigget til den nederste del af kirken. Da der er tale om en lokalplan, der har til formål at udpege og sikre bevaringsværdige elementer i planområdet, snarere end at beskrive planer for fremtidig bebyggelse, anbefales det alligevel, at Roskilde Stift kommer med en bemærkning til planerne. Bemærkningen bør specificere, at der er et eksist. indkig til Orø Kirke inden for kirkeomgivelser fra strækningen af Brøndevvej, der er markeret som en mørkeblå linje på skærmkortet, side 5. Dette indkig er en del af kirkens fjernvirkning og er af kulturhistorisk værdig, da det er inden for udpegede kirkeomgivelser. Lokalplanen beskriver på nuværende tidspunkt, at den ikke vil give mulighed for etablering af bebyggelse, som forringer oplevelsen af kirken, men dette kan med fordel uddybes ved at inkludere en beskrivelse af, at sigtelinjer mod kirken i området markeret som et lyseblåt felt på skærmkortet, side 5, ikke må forringes i henhold til Holbæk Kommunes retningslinjer om kirkeomgivelser. Det bør derfor inkluderes i lokalplanen som et bevaringsværdigt historisk spor. Lokalplanen bør også indeholde en bestemmelse for en maks. bygningshøjde på 8,5 m i henhold til Naturbeskyttelseslovens §19 om kirkebyggelinjen, som er mere specifik, da en del af lokalplanens afgrænsningsområde ikke er omfattet af kommuneplanramme 4.001's afgrænsningsområde. Denne bestemmelse skal sikre, at kirkens kulturhistoriske rolle som varemærke i landskabet, bevares.

Med venlig hilsen

Thorbjørn Crüger Klitgaard
Landskabsarkitekt, Odense
+45 2494 9065
thck@erik.dk

for
Gitta Hammer
Arkitekt MAA, Kgl. Bygningsinspektør, DGNB konsulent

kirker@erik.dk



Holbæk Kommune
Planafdelingen
plan@holb.dk

Holbæk d. 27-07-2023
J.nr. MVE.P01492

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til Lokalplanforslag 4.18. Orø Præstegård - bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget høring af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Lokalplanforslaget med bevarende retningslinjer for bebyggelse og beplantning er detaljeret og velgennemarbejdet. SAVE-vurderingen er seriøs. Tilsammen kan det sikre den historiske præstegårds tilstedeværelse i lokalsamfundet fremover.

Vedr. underoverskriften - bevarende lokalplan for præstegård, kulturmiljø og beplantning. Det kan virke forvirrende at lokaliteten omtales som kulturmiljø, når der ikke findes en udpegning. Er der planer om at udpege området med omkringliggende bebyggelse som kulturmiljø?

Arkæologi/jordfund:

Før jordarbejder har **bygherre/entreprenør** altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har **bygherre og entreprenør** de bedste muligheder for at **undgå uplanlagt standsning** af anlægsarbejdet og **undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse** jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør, nyere tid

Kortbilag til MVE.P1492



*Orange omramning- Sagaareal
Grøn streg arealfredning
Fed grøn streg – beskyttet dige
Rød streg - matrikel*

Sagsareal (orange omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Sagsbehandlingskort-basis med matrikelgrænser (aktuelt: 27-07-2023) Kortdata fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

Fra: [Paul Banks](#)
Til: [Plan](#)
Emne: høringssvar
Dato: 27. juli 2023 16:13:12

HØRINGSSVAR

Underskriveren af dette høringssvar støtter uforbeholdent op om Holbæk Kommunes lokalplanforslag for Orø præstegård og området omkring præstegården.

Vi mener, at præstegården samt området omkring er af stor kulturel værdi for Orø og for Orøs historie.

Vi håber desuden, at planen vil åbne op for muligheden for at restaurere præsteboligen og –haven, således at præstegården igen kan blive bolig for øens præst. Det er vores holdning, at en fungerende kirke og præstebolig er af stor kulturel værdi, ligesom de er vigtige for Orøs identitet som levende samfund – uanset hvor meget eller lidt, man benytter kirken i sin hverdag.

Venlig hilsen,

Paul og Vera Banks,

Frøndevej 2
4305 Orø

Fra: [Orø Lokalforum](#)
Til: [Plan](#)
Emne: Høringssvar: Lokalplanforslag 4.18 for Orø lokalområde og kommuneplantillæg 15
Dato: 8. august 2023 09:19:58

Indsigelse mod nedrivning af boligen i Orø Præstegård, Bygaden 54 A, matr. 1a. Bybjerg By samt forstyrrelse af tilhørende have.

På et borgermøde den 10. oktober 2022, stemte et stort flertal af fremmødte lokale borgere for en bevaring af Orøs gamle præstebolig. På baggrund af dette, kan Orø Lokalforum ikke støtte op om nedrivning af boligen i Orø Præstegård.

Præstegården er en af Orøs ældste bygninger og indgår i et historisk landsbymiljø med kirke, museum, kro og skole. Bygningens umiddelbare naboer, kirken og museet er lige som Præstegården, registreret med SAVE vurdering 2, og er dermed en af de få tilbageværende bygning med høj bevaringsværdi på Orø.

Den 4. juli besigtigede Foreningen for Bygnings- og landskabskultur i Holbæk Kommune (FBL) Orø Præstegård. De skriver i et sammendrag:

"Besigtigelsen af bygningsdelene må dog trods den bygningsfaglige repræsentation betragtes som meget overordnet. Men der var ingen af de fremmødte fra bestyrelsen i FBL-Holbæk, som fandt alarmerende forhold."

Præstegårdshaven

Præstegårdshaven er ca. 6.000 m². Den er af stor kulturhistorisk værdi. Her er store plæner med mange smukke solitære træer. Her er flere typer af haverum: en lille skov, en frugtplantage, en rosenhave, en hassel allé m.m. Alle andre tiltag end bevarelse af denne historiske oase, vil være et betydeligt kulturhistorisk tab for Orø.

Orø Lokalforum gør med dette høringssvar indsigelse mod, alle andre tiltag end at bevarer og beskytte den eksisterende præstegårdsbolig samt tilhørende have.

Det er vores opfattelse, at der her er mulighed for at bevarer et af de ældste kulturhistoriske områder i Holbæk Kommune og Orø Lokalforum støtter derfor op om Holbæk Kommunes vurdering om, at der IKKE kan gives tilladelse til at nedrive bygningen og at præstehaven skal bevares.

Med venlig hilsen

Orø Lokalforum

Simon Drost

Formand

Mobil: 24 20 56 73

E-mail: kontakt@oroelokalforum.dk

Web: www.oroelokalforum.dk

Facebook: www.facebook.com/lokalforumoroe

Fra: [Poul Hurup](#)
Til: [Menighedsraad](#); holbaek.provsti@km.dk; [Plan](#)
Emne: Hørings svar, lokalplan 4.18, Orø Præstegård
Dato: 9. august 2023 08:59:11

Til Holbæk Kommune, Hørings svar fra Orø Menighedsråd

Vi har gennemlæst Lokalplan nr. 4.18 samt Kommuneplantillæg nr. 15.

Vedr. parkeringsanlæg (p-forhold) – vi formoder eksisterende forhold bevares, således, at der kan parkeres på allerede anlagte p-plads foran kirken, og ved mødeaktivitet og lignende, kan der parkeres ved Sognehuset (på allerede eksisterende plads, som i nær fremtid vil blive udlagt med græs).

Vi finder det mere CO2 neutralt at der lægges op til restaurering af allerede eksisterende bygninger

Vi er enige med kommunen i, at det er mere bæredygtigt og klimavenligt at renovere fremfor at bygge nyt. Dette er samtidig noget Kirkeministeriet har fokus på i deres undersøgelse efter sommerferien 2023 i forbindelse med Grøn Kirke (<https://folkekirkensgroenneomstilling.dk/kortlaegning/forprojektets-resultater>)

Vi er positive overfor muligheden for udnyttelse af 1. salen på den østlige længe, hvis behovet opstår, samt vinduer i gavlen på samme længe.

Vi finder det også positivt, at haven bevares med de allerede anlagte bede, træer mm.

Orø menighedsråd er i det store og hele enig med Holbæk kommune i lokalplanen i sin helhed, måske med undtagelse af punktet om bevarelsesværdige træer.

Selvom det må virke paradoksalt at menighedsrådet er uenig med sit eget styrende organ, Holbæk Provsti, så må det anføres at menighedsrådet i hele perioden har været i opposition til planerne om nedrivelse, og kun modstræbende er gået med til at lade dette være en mulig løsning. Menighedsrådet har endvidere fået fremstillet andre ombygningsforslag som overholder den økonomi Provstiet har sat som grænse, men disse er blevet afvist af Provstiet – i vores øjne ganske uberettiget.

mvh Poul Hurup

Menighedsrådsformand, Orø

Fra: [Michael Østergaard Riis](#)
Til: [Plan](#)
Cc: [Holbæk Provsti](#)
Emne: Høringssvar Lokalplan Orø Præstegård
Dato: 10. august 2023 21:09:18
Vedhæftede filer: [Høringssvar lokalplan 4.18 Orø præstegård , Holbæk Provsti.pdf](#)
[Signaturbevis.txt](#)

Til Holbæk Kommune

På vegne af Holbæk provstiudvalg fremsender jeg vedlagte høringssvar til kommuneplantillæg 15 og Lokalplanforslag 4.18 for Orø.

På forhånd tak om I vil kvittere for modtagelsen af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Michael Riis

| Provstikonsulent

| 9215 1590 mor@km.dk

Holbæk Provsti

| Hellestrupvej 38

| Sønder Asmindrup

| 4390 Vipperød

| holbaek.provsti@km.dk – 5780 2870 – www.holbaekprovsti.dk



Til Holbæk Kommune
Vækst og Bæredygtighed • Plan og Erhverv

August 2023

Høringssvar vedrørende kommuneplantillæg 15 og Lokalplanforslag 4.18 for Orø

Holbæk provstiudvalg har følgende bemærkninger:

Holbæk provstiudvalg har som myndighed i denne sammenhæng opgaven at sikre, at der stilles en egnet embedsbolig til rådighed for Orøs præst. Derudover tildeler provstiudvalget de økonomiske midler som Orø menighedsråd skal bruge til den daglige drift af Orø sogn og til en egnet embedsbolig.

På den baggrund giver det god mening, at Holbæk provsti har været inddraget i dialogen mellem kommunen og menighedsrådet, efter at provstiet på vegne af menighedsrådet søgte om nedrivning med henblik på opførelse af ny bygning, der stilmæssigt ville passe ind i bygningskomplekset.

På trods af en god dialog i de indledende faser til lokalplanforslaget, må provstiudvalget konstatere, at forslagene ikke tilgodeser ønsket om at etablere en egnet præstebolig på præstegårdens matrikel og dermed bevare den tætte relation mellem bygninger og funktion på kirkens matrikler.

Provstiudvalgets sagsbehandling i forhold til at indrette den nuværende bygning til en tidssvarende præstebolig (som bl.a. kan tiltrække ansøgere til præstestillingen på Orø i tider med præstemangel) er afsluttet. Undersøgelsen begyndte i efteråret 2021 og blev endegyldigt afsluttet med udvalgets møde i februar måned 2023, hvor der blev behandlet nye tegninger til indretning af den gamle bygning som menighedsrådet på eget initiativ havde fået udfærdiget. Bygning og tegninger er desuden blevet vurderet af Kirkeministeriets bygningskonsulent for tjenesteboliger.

Konklusionen blev, at den gamle præstegårdsbygning ikke fremover vil blive anvendt til sit oprindelige formål. For det første vil bygningen, trods flere forsøg, ikke kunne opfylde cirkulære om tjenestebolig for folkekirkens præster. For andet vil både restaureringsudgifter og fremtidige vedligeholdelseskostninger være i en størrelsesorden som provstiudvalget ikke mener vil være i tråd med god forvaltning af offentlige midler.

Provstiudvalget har af den grund i samarbejde med menighedsrådet arbejdet på alternative løsninger, primært på muligheden for at opføre en ny bygning i en stil, der passer til den øvrige bygningsmasse på matriklen. Der har desuden været tanker om at inddrage/bevare de dele af den gamle præsteboligs østlænge, der hidtil har huset den tjenstlige del af bygningen, til nyindretning af præstens kontor- og samtalefaciliteter. Provstiudvalget samarbejder stadigvæk gerne med kommunen og eventuelle andre parter om en fremtidig anvendelse af den hidtil private del af embedsboligen.



Dette forhold var kommunen bekendt med, men provstiudvalget har noteret sig, at man i sammenhæng med udpegning af bevaringsværdige træer og planter i præstegårdshaven forsøger at gøre det umuligt at opføre en ny bolig på matriklen.

Af en frivillig fredningsoverenskomst af 18/10. 1952 vedrørende præstegårdens have, er der netop medtaget et forbehold for menighedsrådets eventuelle fremtidige behov for at bygge i haven. Provstiudvalget mener derfor, at et byggeri i haven alene er et anliggende mellem menighedsrådet og Fredningsnævnet, da nævnet i så fald skal sikre, at et byggeri hverken vil skæmme eller forhindre udsyn fra og indblik til kirken.

Provstiudvalget er derfor af den opfattelse, at de p.t. gældende juridiske rammer ikke forhindrer nybyggeri eller ombygning – og i det nedrivningsforbud efter planlovens § 14, som menighedsrådet modtager den 27. oktober 2022, er havearealet og nybyggeri da heller ikke nævnt. I den forbindelse minder vi om de utallige gange i historien, at bygningsmassen er ændret i form og antal efter behov for udhuse og boliger. Hovedhuset er eksempelvis bygget af tre omgange.

Provstiadministrationen har tidligere fremsendt notat af provstiets konsulent på området, forstkandidat Rasmus Juhl, hvor han kommer med et fagligt begrundet bud på at sikre præstegårdshavens bevaringsværdige elementer (notat er vedhæftet) samtidig med, at der ligger en bolig på havearealet.

Provstiudvalget er tilmed af den opfattelse, at kommunens egen registrering i en privat have går langt udover det, der må anses som rimeligt, hvis en fremtidig drift af haven og bygninger iht. det oprindelige formål som embedsbolig for præsten på øen skal kunne praktiseres under forsvarlige betingelser.

Hvis den kommende lokalplan og kommuneplantillæg umuliggør, at provstiudvalget kan sikre rammerne til en sådan drift, ser vi os tvunget til at finde en anden egnet placering af embedsboligen på øen. Hvis det sker, må kommunen anvise en anden anvendelse for bygningen, for eksempel overtage bygningen efter planlovens § 49, stk. 2. Alternativet kunne være et frasalg til tredjepart, hvilket kan vise sig vanskeligt på grund af de påtænkte begrænsninger ift. både bygning og have.

Der er med kommuneplantillægget lagt op til at give dispensation til én bolig. Vi ser ikke, at det tjener noget formål for lokalsamfundet, at der kun må være én bolig på så stor en matrikel. Der er ikke pt planer om boliger til andre af kirkens ansatte, men det sætter en unødvendig begrænsning på ejendommen og vil dermed forringe ejendommens værdi.

Provstiudvalget mener samlet set, at de to forslag i sin nuværende form er alt for restriktive og vil forhindre udviklingen af et levende miljø omkring kirken. På den baggrund mener vi, at den bedste løsning vil være, at kommunalbestyrelsen genovervejer nedrivningsforbuddet af 27. oktober 2022.

Alternativt skal vi foreslå følgende ændringer:

- 1) Provstiudvalget henstiller, at der skal være mulighed for ny bebyggelse på matriklen (under anerkendelse af Exner-fredningen) inden for kirkebyggelinjen, så længe et byggeri har et ydre, der passer bedst muligt til omgivelserne.
- 2) Provstiudvalget henstiller, at listen af udpegede træer i præstegårdshaven reduceres. Vores konsulent har bl.a. gjort opmærksom på, at nogle af træernes tilstand er så dårlig, at de kan udgøre en sikkerhedsrisiko.



- 3) I forlængelse af punkt 2, henstiller provstiudvalget, at punkt 12.3 udgår. At træer, der eventuelt er væltet i vinden, altid skal erstattes af tilsvarende træer virker unødvendigt begrænsende for en privat have, hvor ejer bør have mulighed for at udvikle og sætte sit eget præg på haven.
- 4) Kravet om, at den bevaringsværdige bygning i tilfælde af brand skal opføres igen i præcis samme stil, forekommer virkelighedsfjernt og bør fjernes. Som bygningen fremstår nu, ville den ikke engang kunne forsikres – og i dens nuværende tilstand kan man i vores optik ikke tale om bevaring; der vil være tale om en egentlig rekonstruktion. Provstiudvalget anerkender, at det vil være bygningens ejer, der skal sikre det ydre (tag og fag) mod forfald, men derudover er der efter vores mening ikke lovhjemmel for at pålægge ejeren yderligere.
- 5) Provstiudvalget mener, at forslaget om dispensation til én bolig i tilknytning til kirken bør udvides så der er mulighed for flere boliger.
- 6) Provstiudvalget henstiller til, at mængden af begrænsninger og restriktioner i det hele taget reduceres, da disse restriktioner nok har til hensigt at bevare kulturarven, men i høj grad også indskrænker kirkens handlemuligheder på egen matrikel.

Ovenstående forslag til ændringer skal ses i lyset af, at forslaget i sin nuværende form medfører så store indskrænkninger af ejers disponering over ejendommen og dens anvendelse, at provstiudvalget vurderer, at det har betydning for ejendommens værdi. Derfor forbeholder provstiudvalget sig ret til at afprøve, om planlovens §49 kan tages i anvendelse i forhold til den gamle præstebolig. Det er i den forbindelse været foreslået, at kommunen eller andre kunne overtage og drive bygningen som lokalhistorisk arkiv eller tilsvarende.

Afslutningsvis vil vi understrege, at provstiudvalget grundlæggende set har respekt for de idéer, der ligger bag kommunens udkast for bevarende lokalplan for Orø præstegård og præstegårdshaven, og at vi fortsat gerne samarbejder omkring en løsning, der kommer sognets kirkeliv og beboere til gode. Vi håber derfor, at kommunalbestyrelsen vil genoverveje sagen og ellers inddrage ovenstående ændringsforslag, så der fortsat kan være et levende og beboet miljø omkring kirken.

Med venlig hilsen

Detlef von Holst

| Formand, provst
| 6915 2860

Holbæk Provstiudvalg

| Hellestrupvej 38
| 4390 Vipperød
| 5780 2870 – holbaek.provsti@km.dk
| www.holbaekprovsti.dk

Bilag: Notat om præstegårdshaven



Notat om bevaringsværdige elementer i præstegårdshaven på Orø

Notatet bygger på en fysisk besigtigelse gennemført d. 20/2 2023 samt henviser til den registrering af beplantning (herefter omtalt som ”registreringen”) m.v. som Holbæk Kommune v. Sarah Grundtvig har gennemført i januar 2023.

Haven fremstår overordnet som et meget forsømt, gammelt haveanlæg med en del kulturhistoriske reminiscenser, hvor af de væsentligste vurderes at være træer og stengærder.

Stilkegen på gårdspladsen er klart bevaringsværdig, som beskrevet i registreringen.

Vurderingen af robinerne er korrekt, om end deres værdi for biodiversiteten som indført art er begrænset.

Asken mod kirkegården er bevaringsværdig.

Stensætningen i form af støttemuren mod haven vurderes som et kulturhistorisk bevaringsværdigt element.

Den store beplantning af taks midt i haven (se figur 1) vurderes ikke at være af stor værdi og bør fjernes som en del af en fremtidig haveplan. Der er ikke en historisk reference til kirkegården, idet kirkegårdshækkene på Orø, såvel som de fleste steder på Sjælland, historisk har været thuja og buksbom.



Figur 1: Taksbeplantning

Nogle af bøgene mod nordøst, der er bevokset med vedbend, har bevaringsværdig karakter, men der er flere mindre træer (bøg, elm m.v.), der virker skæmmende for haveanlægget. Endvidere er enkelte af de større bøge i så dårlig sundhedstilstand, at de vil udgøre en unødigt stor risiko i et haveanlæg. Se figur 2.

Bevoksningen yderst mod vest består af syren og selvsåede træer, som har lav bevaringsmæssig værdi.



Figur 2: Bøg med vedbend og død krone samt spredt opvækst af selvsåede, tidligere nedskårne træer



Rasmus Juhl

Læhegnet på jorddiget mod sydøst bør bevares af kulturhistoriske og biodiversitetsmæssige årsager. Det samme gælder rækken af stynede hvidtjørn mod syd. Driften bør her fortsættes med jævnlige styninger, da de gamle stammer næppe kan bære fuldvoksne kroner.

Hasselrækken mod syd udgør sammen med det ovenfor omtale hegn af hvidtjørn et markant element i haven, idet placeringen trækker kulturhistoriske tråde tilbage til klassiske haveanlæg med spadseregang (se figur 4).

De solitære bøge i havens østlige ende har biologiske værdier, men står meget tæt og giver voldsom skyggevirkning. Enkelte har meget dårlig form. Det vurderes, at enkelte af træerne kan og bør fjernes i forbindelse med en reetablering af haveanlægget. Den solitære bøg midt i haven bør ubetinget bevares (se figur 3).



Figur 3: Stor, solitær bøg med meget høj bevaringsværdi

De to ahorn, den ene mod syd bør bevares som rumlige skel mod landskabet.

De to storbladede buksbom bør bevares, men genetableres som klippede elementer.

De to lindetræer, det ene mod syd og det andet tæt på huset, bør bevares af kulturhistoriske og biodiversitetsmæssige årsager.



Figur 4: Hasselhegn og prunus

De øvrige haveelementer – prydhave, køkkenhave, frugttræer m.v. vurderes at være i så dårlig vedligeholdelsesstand at de trods kulturhistoriske værdier ikke kan bevares.

Vortebirken bør fældes, da den er syg.

De to prunus arter er ikke bevaringsværdige – den ene er desuden et klart risikoelement, idet det er voldsomt angrebet af svamp. De ses på figur 4 med hasselhegnet, der er nævnt ovenfor, til venstre i billedet.

Den samlede vurdering er, at der i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af præstegården bør laves en haveplan, der tager højde for de bevaringsværdige elementer, men som samtidig giver en have, der kan driftes indenfor et offentligt budget.

Rasmus Christoffersen

Forstkandidat, konsulent for Holbæk Provsti.

Fra: [Birgitte Degener](#)
Til: [Plan](#)
Cc: [Peter Sørenius](#); [Ole Peter Borch Nielsen](#); [Kristian Lund](#); [Tømrermester Tommy Woxholt](#); [Niels Helgogaard](#); [Lykke M. Lykke](#)
Emne: Vedr. lokalplanforslag 4.18 Orø Præstegård. Høringssvar
Dato: 11. august 2023 11:26:56
Vedhæftede filer: [230811 Høringssvar LK forslag 4.18 Orø Præstegård.pdf](#)

Hermed følger vores høringssvar til den bevarende lokalplan.

Venlig hilsen

f/ FBL-Holbæk
Birgitte Degener



Foreningen for
Bygnings- og Landskabskultur
i Holbæk Kommune

Holbæk Kommune
Att: Maria Hellesøe Mikkelsen
Vækst og bæredygtighed
Plan og Erhverv

Holbæk den 11. august 2022

Orø Præstegård. Forslag til bevarende lokalplan 4.18 Høringssvar

Holbæk Provsti har sidste år i juni for ejeren af præstegården Orø Menighedsråd ansøgt Holbæk Kommune om tilladelse til at nedrive dele af præstegårdsanlægget ved Orø Kirke med henblik på at opføre en ny præstebolig et andet sted på matriklen og nyindrette den tilbageværende længe til forskellige kirketjenstlige formål. I denne forbindelse blev der samtidig søgt om tilladelse til at opføre en ny præstebolig på matriklen.

Som vi også påpegede sidste år i brev til Holbæk Kommune af 15. august 2022, kan foreningen ikke støtte en nedrivning af dele af anlægget. Holbæk Kommune nedlagde da også et §14 forbud mod nedrivning, og ifølge lokalplanforslaget fastholder kommunen, at præstegården eller dele heraf ikke må nedrives, hvilket vi sætter stor pris på. At der heller ikke bliver mulighed for yderligere bebyggelse på ejendommen, hilses meget velkomment.

I øvrigt har det meste af bestyrelsen været på besigtigelse af præstegården og omgivelser, inviteret af lokalforum på Orø i sidste måned.

Vi var i bestyrelsen enige om, at man sagtens og med fordel kan få en dejlig præstebolig ud af den eksisterende. Og det står efter vores opfattelse ikke så slemt til mht. fugt, råd mm. Det kan ordnes, uden at millionerne ruller.

Det er et meget gennemarbejdet forslag til en bevarende lokalplan, der nu foreligger, og vores kommentarer udover ros er få:

Lokalplanens indhold

Bevaringsbestemmelser. Side 6, 2. afsnit, sidste linie:

"Lokalplanen giver her mulighed for, at den østlige længe genopføres i et andet facade-materiale, da sporene efter bindingsværket her er næsten udvisket."

Kommentar: Ordene "et andet materiale" bør udgå. Vi mener, at der i stedet bør stå, at der gives mulighed for, at den østlige længe ikke genopføres i bindingsværk men med facadesten af tegl, som pudses og kalkes i stedet for.

Vægge. Side 9, 1. 2. og 3. linie:

Overskriften "Vægge":

Kommentar: Bør erstattes af Langfacader eller Facader, hvis gavlene kommer under samme afsnit.

"... med udvendige sidebånd og tavler..../ ...og tavlerne fremstår "

Kommentar: Tavl i stedet for tavler, og tavlene i stedet for tavlerne.

Vinduer. Side 9, 4. afsnit, 1. og 6. linie:

"... med kittede sprosser"

Kommentar: Ændres til sprosser med kitfals. Flere af vinduesfagene I den sydligste del har simple rammer og sprosser uden kvartstaf.

Sokkel. Side 9, 5. afsnit, 1. linie:

"Nord- og Østlængen har Kampestensfundament"

Kommentar: Kampestensfundamentet er behandlet med murasfalt. Det er ikke sundt for bygningen, da asfalten hindrer væggen/ soklen I at ånde. Asfalten bør fjernes overalt.

Bestemmelser

6. Bebyggelsens ydre fremtræden. Side 22, Hele afsnit 6.3:

"Hvis Østlængen af Orø Præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Orø præstegård genopføres i samme materialer og farver. Vinduer, døre og kviste skal placeres i facade, gavl og tagflade i omtrentlig samme placering som nuværende og skal fremstå som to- og/ eller trefags dannebrosvinduer i samme proportionering som de nuværende, med rammer, post og sprosser med enkeltlagsglas med kitfals som nuværende som vist på kortbilag 10."

Kommentar: Østlængens facade mod øst er af skiftende kvalitet. Bl.a. er karnappen ikke noget, som nødvendigvis skal bevares. Den er af meget nyere dato og skæmmer den ellers flotte længe. Endelig er vinduesrammerne i den sydlige del meget simple, som nævnt under vores kommentar til side 9, 4. afsnit. De er også af nyere dato. Her bør opgraderes, når der skal renoveres, for de vinduer er modne til udskiftning. Trefags vinduer er i øvrigt et fremmedelement.

7. Bevaring af bebyggelse. Side 22, afsnit 7.3.5:

"Soklen skal fremstå overfladebehandlet, sort eller i stenens naturlige farve og med pigstensbelægning under, som nuværende som vist på kortbilag 7, 8 og 9."

Kommentar: Jf. vores kommentar til side 9, 5. afsnit, 1. linie. Ved renoveringen bør murasfalten fjernes.

7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.8, de tre sidste linier:

"...Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende. Vinduer skal være udført med enkeltlagsglas med kittede sprosser og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner, profilering og farve som de eksisterende vinduer..."

Kommentar: Flere af vinduesfagene I den sydligste del af østlængen – måske enkelte andre steder også - har simple rammer og sprosser uden kvartstaf. En gennemgående ens løsning med rammer med kvartstaf bør være et krav fremfor at eftergøre nyere, forsimplede sprossevinduer.

7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.9 om vinduer og 7.3.12 om døre:

"Vinduer skal fremstå i farven rødokker som ses på kortbilag 7, 8 og 9."

Kommentar: Det støtter vi. Det ville være bedst, hvis I fandt NCS-farvekoden på den rødokkerfarvede maling.

7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.17:

"Der kan i forbindelse med istandsættelse af bygning 1 isættes ét eller to nye to- eller trefagsvinduer i sydgavlen, med karm, ramme og sprosse-forhold og opdeling som de eksisterende vinduer og med en placering som vist på kortbilag 10."

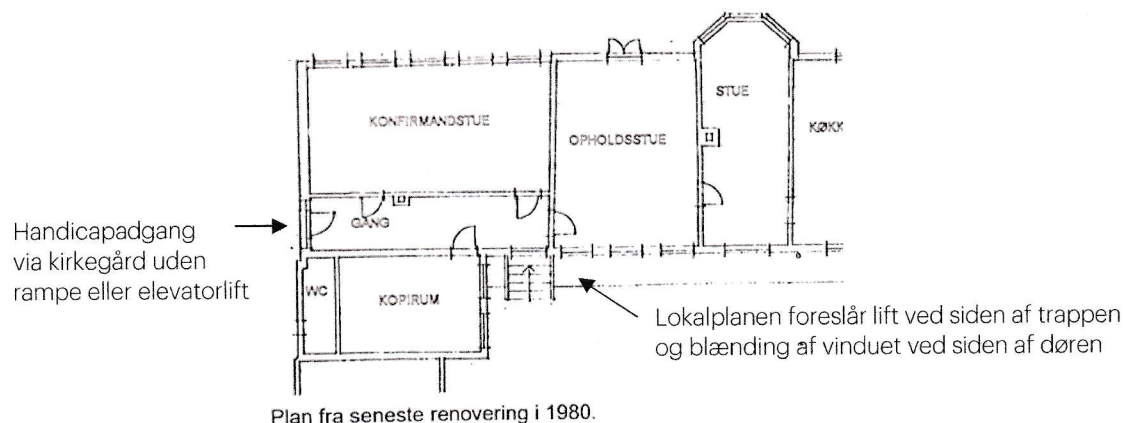
Kommentar: Tre-fags vinduer er fremmedelementer i en 1700-tals præstebolig på landet. Derfor bør der ikke tillades andet end to-fagsvinduer i gavlen. Evt. kunne en smuk havedør i midten komme på tale i stedet. Betegnelsen bygning 1 bør ændres til østlængen.

7. Bevaring af bebyggelse. Side 23, afsnit 7.3.19 og 7.3.20:

"I forbindelse med etablering af offentlig handicapadgang til præstebolig kan der blændes et vindue som vist på kortbilag 10.

"Hvis præstegården skal indrettes til offentlige formål skal adkomstforhold for handicappede indrettes som en lift i en åben konstruktion udført med stål rør i en så enkel konstruktion som muligt eller som en fast opbygget terrænstigning* med"

Kommentar: Der bliver temmelig mokket og en kende uskønt i hjørnet med trappe og lift. Vi vil foreslå, at handicapadgang sker gennem døren i nordlængen mod kirkegården, hvor det ikke er nødvendigt at etablere lift - eller rampe for den sags skyld.



Udsnit af plan af nord- og østlængen

13. Belysning. Side 25, afsnit 13.1:

"På Præstegården må der opsættes belysning i forbindelse med døre eller porte. Belysningen skal fremstå enkel med armatur i mørkt metal og en glaskuppel med klart glas som vist på illustrationen herunder."

Kommentar: Det er fint med krav til udendørs belysningen. Dog burde man nøjes med at kræve, at armaturerne skal være i stil med illustrationen. (Designet udgår måske en dag.) Det bør til gengæld præciseres, at armaturerne, som monteres på længerne, skal være ens.

13. Belysning. Side 25, afsnit 13.2.:

"Der må ikke opsættes yderlige belysning i præstegårdshaven som angivet på bilag 5."

Kommentar: Der fremgår ikke af bilag 5, hvor belysning må etableres.

BILAG 5

Enkelte steder som her er der i signaturforklaringen anvendt betegnelsen "bygning 1" om østlængen. Østlængen, nordlængen, sydlængen bør være de gennemgående betegnelser for de tre længer.

BILAG 10

Tre-fags vinduerne på tegningen af facade mod syd bør ændres til to-fags, jf. vores kommentar til side 23, afsnit 7.3.17:

Med venlig hilsen

f/ FBL-Holbæk

Birgitte Degener, næstformand

Notat borgermøde om lokalplan for Orø Præstegård

Borgermøde 12. juni 2023

mødedeltagere

16 borgere herunder 3 repræsentanter fra menighedsrådet, lokalforum og konsulent for provstiet
Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling: Kristian Timmermann, Stampe Duus, Ole Brockdorff, Karina Helmer

Holbæk Kommune: Kasper Enevoldsen, Rasmus Uhrbrand, Maria Hellesøe Mikkelsen, Mads Næsgård

Dagsorden:

1. Velkommen
ved udvalgsformand Kristian Timmermann
2. Gennemgang af planforslaget
Ved planlægger Maria Hellesøe Mikkelsen
3. Spørgsmål og debat
4. afrunding og tak for i aften

Debat og spørgsmål:

- Kan kommunen sikre, at der opføres en ny præstegård, hvis bygningerne brænder eller forfalder?

-Nej, der er ikke handlepligt efter lokalplanen, så kommunen kan ikke pålægge ejer at opføre byggeri, men alene sikre, at hvis der skal genopføres byggeri efter en evt. brand, så skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

-Forslag om at præstegården deles op i tre dele, (konfirmandstue, lokalhistorisk del m.v.) - og den nuværende menighedsbygning anvendes til præstebolig.

Konsulent for provstiet: En præstebolig er en embedsbolig, og der er nogle kriterier for, hvad en sådan skal kunne rumme. Der skal bl.a. sikres en indretning, der giver præsten mulighed for privatliv, hvilket er svært med den nuværende placering og indretning både for eksisterende præstebolig og menighedshus.

- Præstevikar: Lokalplanen bør sikre en tidssvarende embedsbolig, herunder præstens privatliv. Disse hensyn skal tages med i overvejelserne og ikke kun bevaringshensyn.

-Gårdspladsen kan sikres som et halvprivat område ved en kæde, der allerede forefindes i dag, og som giver privatliv.

-Lokalforum forstår det sådan, at provstiet ikke ønsker at benytte den nuværende præstebolig til bolig for præsten?

-Provstiet: Der har været flere forslag i spil, bl.a. en nyopførelse af en bolig på den nuværende placering, samt mulighed for ny placering. Provstiet er nået til den konklusion, at det er en dyr og uhensigtsmæssig løsning at reovere og nyindrette den eksisterende præstegård til bolig, og det ses ikke som en mulig løsning.

-Inddrager man det lille nuværende museum, der ligger uden for lokalplanområdet i bevaringen?

-Den er kommunalt ejet, og det er vurderet ikke at være nødvendigt. Samtidig er der hensyn til den samlede

tidshorisont for udarbejdelsen af lokalplanen, der skal være udarbejdet et forslag inden for et år, og derfor synes det hensigtsmæssigt at afgrænse opgaven.

-Har der ikke været dialog mellem menighedsråd og provsti ved lokalplanudarbejdelsen?

-Jo, der har været en lang indledende dialog mellem parterne og kommunen.

-Ros til, at det er et godt lokalplanforslag, - med det rigtige afsæt, at bevare præstegården.

-Man får den fornemmelse, at provstiet ønsker at forhale processen, er det udtryk for, at man ikke ønsker en præst på Orø?

Konsulent for provstiet: Biskoppen har besluttet, at der fortsat skal være en præstebolig på Orø. Det er en løbende afvejning, men det er besluttet, at der skal bo en præst på Orø. Provstiudvalget har en forpligtelse til at sikre, at der skal være en præstebolig, der lever op til kravene. Der er udarbejdet to forslag til præsteboliger, der ikke er faldet heldigt ud, - og provstiudvalget har herefter besluttet, at løsningsmodellen med en præstebolig i den nuværende bygning ikke er en mulighed. Herefter blev besluttet at indsende en ansøgning om nedrivning til kommunen, for at afprøve mulighederne. Menighedsrådets førsteprioritet har været, at der skal bo en præst på Orø, og dernæst, at det skal være så tæt på kirken som muligt. Der er også set på den mulighed at indrette præstebolig i den eksisterende sognegård. Provstiet har appelleret til kommunen om at indtænke en løsningsmodel, der er økonomisk rentabelt.

-Det synes da oplagt at kunne omdanne den nuværende sognegård til bolig, herunder indrette tagetagen.

-Menighedsråd: Der er ikke tagetage i sognegården, der kan udnyttes, og hvad skal der så ske med den eksisterende præstebolig?

- Hvorfor vil provstiudvalget ikke indrette og ombygge den eksisterende præstegård?

Konsulent for provstiet: Provstiudvalget finder ikke, at det er muligt at finde en løsning, der tilgodeser kravene til en embedsbolig i den nuværende præstebolig

-Er det der menes, at hvis man kan trække den længe nok, så er der ikke længere en præst på Orø?

-Måske var det muligt, at genoptage dialogen omkring indretningen af en præstebolig, så den bringes til at modsvare kravene i embedsboligen. Der er indhentet en tegning fra professionelle folk, der har vist, at der kan indrettes en præstebolig inden for de krav og rammer, der stilles til en præstebolig.

-Menighedsrådet kæmper for at finde en løsning – og Lokalforum støtter op omkring menighedsrådets holdning. Repræsentanten finder, at der er tale om akademisk hovmod, når provstiet afviser løsningsmodellen.

Konsulent for provstiet: Provstiudvalget har sagt nej, - ikke som udtryk for akademisk hovmod, men fordi er en række hensyn og regler, der skal honoreres.

-Hvad vil en bolig i haven komme til at koste?

Konsulent for provstiet: Et nyt hus vil koste ca. 7 mio. kr.

- Hvad ville det koste at sætte præsteboligen i stand?

Svar: 9,4 mio. kr.

Det bedste må da være, at sætte præsteboligen i stand, så bygningen får et formål, og så der ikke skal inddrages natur/ haveareal til ny bebyggelse.

Menighedsråd: Kan vi indhente et nyt ekstra tilbud på et omdannelsesprojekt?

Konsulent for provstiet: Det har jeg ikke som konsulent bemyndigelse til at svare på.

Det er uforståeligt, at det ikke er mest hensigtsmæssigt at indrette den nuværende bolig.

Præstevikar: Der er nogle forhold i skitsen, menighedsrådet har fået udarbejdet af fagfolk, der bør justeres. Kunne man forestille sig, at der evt. blev justeret lidt på kravene, så reglementets krav bedre modsvarer de faktiske behov til en præst.

Menighedsrådet oplever fortsat at situationen er låst.

-Hvorfor vil provstiet ikke hellere poste pengene i en restaurering, frem for i et nybyggeri?

- I Christiansfeld er de mange fine huse restaureret af RealDania,- det er meget dyrt for det enkelte hus, - men det er en investering i historien og bevaring for eftertiden.

-Hvis der skal søges fonde, må Provstiet også selv byde ind med økonomi, hvis det skal lykkes.

Konsulent for provstiet. Det er vanskeligt at få fondsmidler til boliger, herunder embedsboliger.

Konsulent for provstiet: opfordrer til, at der fremsendes høringsvar til sagen.

Hvad skal der til, for at Provstiet ændrer holdning? Der er en flot medlemsprocent af folkekirkemedlemmer på Orø.

Hvad vil der ske, hvis man går til pressen, med en sag, hvor provstiets beslutning bliver offentligt debatteret?

Konsulent for provstiet: Der er allerede offentlighed omkring sagen.

Det virker som om, at det ikke er undersøgt til bunds, om præstegården kan restaureres for den pose penge, provstiet har til rådighed.

Giver det mening, at fremsende høringsvarene til lokalplanen, hvis det i virkeligheden er dialogen med provstiet, der er problemet?

Fremsend også gerne høringsvar som udtryk for holdninger, opbakning eller modstand til lokalplan og projektplaner, foruden evt. konkrete løsningsforslag.

Hvis man f.eks. ønsker at foreslå en yderligere udbygningsmulighed inden for planen, kan fremsendes et høringsvar herom.

Udvalgsformand: Tak for i aften. Husk at fremsende høringsvar