

REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 24-10-2022

Mødedato Mandag d. 24. oktober 2022 kl. 08:00

Mødested Virtuelt

Mødedeltagere Ole Brockdorff, Kristian Sandgaard Timmermann, Ole
Hansen, Stampe Duus, Lars Qvist, Karina Helmer, Christian
Ahlefeldt-Laurvig

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 24. oktober 2	3
Beslutning om forbud mod nedrivning af Orø præstegård.....	4
Underskriftsark.....	7

Punkt 113: Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 24. oktober 2022

Beslutning

Godkendt.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. dagsorden for møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 24. oktober 2022 godkendes

Punkt 114: Beslutning om forbud mod nedrivning af Orø præstegård

22-018128

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der nedlægges forbud efter planlovens §14 mod nedrivning af Orø præstegårds østlige længe, forudsat Kommunalbestyrelsen godkender igangsætning af en bevarende lokalplan for området

Beskrivelse af sagen

Indstillingerne fra Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling samt Økonomiudvalget vil først foreligge umiddelbart før Kommunalbestyrelsens møde. Sagen er uopsættelig, da det følger af bygningsfredningsloven, at der maksimalt må gå 2 uger fra høringsfristens udløb til der tages beslutning om §14 forbuddet.

Orø Menighedsråd har den 17. juni 2022 ansøgt om nedrivning af den østlige længe på Orø præstegård, Bygaden 54A Bybjerg, 4305 Orø. Administrationen har konstateret, at den østlige længe af Orø præstegård er optaget som bevaringsværdig i kommuneatlas for Holbæk Kommunes kommuneplan. Ved at nedlægge forbud efter planlovens §14 sikrer kommunen, at præstegården på Orø bevares ved at udarbejde en bevarende lokalplan for det område, der fremgår af bilag 1. Kommunen har, når der nedlægges et forbud, pligt til at udarbejde en lokalplan. Forbud efter planlovens § 14 er et restriktivt redskab, som kommunen kun bringer i anvendelse, når der ikke anses mulighed for andet.

Økonomiudvalget besluttede den 14. september 2022, at der skulle sendes varsel om forbud mod nedrivning af bygningen. Som følge heraf har administrationen den 17. september 2022 udsendt varsel om forbud mod nedrivning af den østlige længe på Orø præstegård. Orø menighedsråd er blevet partshørt, og der er foretaget offentlig høring om nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Der er modtaget høringssvar fra Orø Lokalforum, som støtter op om kommunens ønske om at nedlægge forbud mod nedrivning og udarbejde lokalplan med bevarende bestemmelser. Høringssvar fremgår af bilag 2.

De bemærkninger som Holbæk Kommune har modtaget, giver ikke administrationen anledning til at ændre den vurdering, administrationen foretog forud for Økonomiudvalgets beslutning den 15. september 2022 om at varsle et forbud mod nedrivning af Orø Præstegårds østlige længe.

Det er forsat administrationens vurdering, at der ikke kan gives tilladelse til at nedrive bygningen. Administrationen indstiller derfor, at der nedlægges endeligt forbud mod nedrivning i henhold til planlovens §14. Indstillingen er dog forudsat, Kommunalbestyrelsen på samme møde godkender igangsættelse af en ny bevarende lokalplan for ejendommen. Denne sag forelægges parallelt på mødet i Økonomiudvalget den 25. oktober 2022 og i Kommunalbestyrelsen den 26. oktober 2022.

Det følger af bygningsfredningsloven, at der må maksimalt gå 2 uger fra høringsfristens udløb til der tages beslutning om §14 forbuddet. Derfor forelægges denne sag på ekstraordinære møder i henholdsvis Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling og Økonomiudvalget.

Konsekvenser for området hvis indstillingen ikke tiltrædes

Administrationen vurderer, at en nedrivning af den østlige længe på Orø præstegård vil ændre væsentligt på kirkeomgivelserne omkring Orø kirke, og at det kulturhistoriske miljø vil ændres markant ved nedrivning og placering af præstebolig andet sted på ejendommen. Nedrivning af præsteboligen vil påvirke kulturmiljøet væsentligt negativt, idet en umistelig del af en større helhed vil forsvinde.

Orø Præstegårds Kirkeomgivelsesredning og bevaringsværdi

Orø Præstegård er en bebyggelse, der er opført i 1700-tallet, som skaber et unikt kulturhistorisk miljø, hvor præsteboligen er bygget sammen med kirkemuren omkring kirkegården og indgår i et samlet kulturmiljø med kirken og skolen. Den østlige længe rummer præstebolig, præstekontor og tidligere sogne/konfirmands lokale. Præsteboligens nuværende udseende bærer præg af til- og ombygninger, der er holdt i stil med bygningens oprindelige udtryk og fortæller historien om, hvordan præsteboligen har udviklet sig over tid og derved bevaret sin funktion og placering i kulturmiljøet.

Administrationen har den 9. september 2022 foretaget en genregistrering af bevaringsværdier på ejendommen og i dialog med Vestsjællands museum fastholdt en bevaringsværdi på 2 for den østlige længe og hævet den nordlige længes bevaringsværdi til en karakter på 1.

En bevaringsværdig på 1 – 3 er en høj bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1 oftest gives til fredede bygninger. Bygningernes høje kulturhistoriske værdi og miljømæssige tilknytning i det eksisterende kulturmiljø vægter højt i den samlede bevaringsværdi. Østlængen vurderes på baggrund heraf at være en uomstuelig del af en større helhed for præstegården og det kulturhistoriske bymiljø, der udspiller sig omkring kirken, skolen, kroen og præstegården.

I forbindelse med ansøgning om nedrivning har menighedsrådet redegjort for ønske om at opføre ny præstebolig fritliggende af eksisterende bygninger og placeret i den nuværende præsteboligs have. Orø Kirke er omfattet af en Exnerfredning, der strækker sig ind over præstegårdens ejendom. Exnerfredninger kaldes også for kirkeomgivelsesfredning og har til formål at sikre, at kirkens omgivelser ikke bliver skæmmet af vilkårlig bebyggelse. Fredningen hindrer derved opførelse af ny bebyggelse på præstegårdens grund. Enhver nyopførelse eller ombygning af eksisterende præstegård vil kræve dispensation fra fredningsbestemmelsen og vil skulle forelægges for Fredningsnævnet til godkendelse, idet bebyggelsen altid skal have et ydre, der passer bedst muligt til omgivelserne og ikke unødigt hindrer udsigten til kirken.

Det vurderes umiddelbart på baggrund af ovenstående, at det ikke er muligt at indplacere en ny bygning på ejendommen, idet Fredningsnævnets praksis omkring Exnerfredninger er meget restriktiv, og der kun sjældent gives dispensation. I den kommende lokalplanproces vil administrationen gå i dialog med menighedsrådet og undersøge placering af præstens bolig samt øvrige anvendelser af bebyggelsen.

Økonomiske konsekvenser

Der er i forbindelse med ansøgning om nedrivning af præstegården foretaget en juridisk vurdering af, at kommunen ikke vurderes at være pligtig til at overtage ejendommen efter planlovens § 49, hvis der meddeles forbud mod nedrivning af præstegården.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der vurderes ikke umiddelbart at være nogle væsentlige miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Øvrige konsekvenser

Hvis Kommunalbestyrelsen godkender indstillingen, vil §14 forbuddet forhindre nedrivning af bygningen. Samtidig vil Kommunalbestyrelsen skulle udarbejde en lokalplan senest 1 år efter, forbuddet er givet, der kan sikre bevaring af de eksisterende forhold.

Høring

Der er i forbindelse med varsel om forbud foretaget partshøring af Orø Menighedsråd i perioden 15. september – 13 oktober 2022. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger.

Der er jf. bygningsfredningsloven offentliggjort ansøgning om nedrivning. Holbæk provsti, Orø lokalforum, Museum Vestsjælland og foreningen for Bygning og landskabsbevaring er blevet skriftligt orienteret om sagen. Bemærkninger kan ses af bilag 2.

Inden for forbuddets tidsfrist af et år skal der udarbejdes lokalplan for at sikre bevaring af ejendommen fremadrettet. Ny lokalplan udarbejdes efter planlovens §13. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vil der skulle foretages offentlig høring.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Forvaltningsloven](#)

[Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer](#)

Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget d. 14. september 2022: [pkt. 189 Beslutning om forbud mod nedrivning af Orø præstegård.](#)

Bilag

Bilag 1 _Lokalplanafgrænsning

Bilag 2_Høringssvar ifm offentliggørelse af nedrivningsansøgning

Punkt 115: Underskriftsark