

# REFERAT 22-25 Økonomiudvalget d. 25-10-2022

**Mødedato**           Tirsdag d. 25. oktober 2022 kl. 08:00

**Mødested**           Virtuelt

**Mødedeltagere**    Bente Röttig, Karen Thestrup Clausen, Lars Qvist, Thorsten Larsen-Seul (Fravær), Christina Krzyrosiak Hansen, Rasmus Brandstrup Larsen, Emrah Tuncer, Camilla Hove Lund, John Harpøth

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om forbud mod nedrivning af Orø præstegård.....	4
Beslutning om igangsætning af ny planlægning for Orø Præstegård - Bevarende lokalplan.....	7
Underskriftsark.....	9

## **Punkt 233: Godkendelse af dagsorden**

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Sagsgang og sagstype**

Økonomiudvalget

Beslutningssag

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. dagsordenen til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 25. oktober 2022 godkendes

# Punkt 234: 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 for 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/konfirmants 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 umistelig 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.](#)

## **Sagens forløb**

[24-10-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling](#)

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 \_Lokalplanafgrænsning

Bilag 2\_Høringssvar ifm offentliggørelse af nedrivningsansøgning

# Punkt 235: Beslutning om igangsætning af ny planlægning for Orø Præstegård - Bevarende lokalplan

22-031449

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsgang og sagstype

Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der igangsættes ny bevarende lokalplanlægning for Orø præstegård

## Beskrivelse af sagen

Indstillingen fra Økonomiudvalget vil først foreligge umiddelbart før Kommunalbestyrelsens møde. Denne sag skal behandles på samme møde som sagen 'Beslutning om forbud mod nedrivning af Orø præstegård.'

Orø Menighedsråd har den 17. juni 2022 ansøgt om nedrivning af den østlige længe på Orø præstegård. Økonomiudvalget godkendte den 14. september 2022 at igangsætte proces omkring nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning med offentliggørelse og udsendelse af varsel af forbud. Ved nedlæggelse af § 14 forbud skal der jf. planloven igangsættes en bevarende lokalplan. Med denne sag indstilles det, at der igangsættes en ny bevarende lokalplan for Orø Præstegård.

### *Formål med ny planlægning*

Formålet med ny planlægning er at sikre, at præstegården og det omkringliggende miljø bevares for eftertiden. Lokalplanen vil udpege de bevaringsværdige bygninger og sikre dem for eftertiden med bevarende bestemmelser. Lokalplanens bevarende bestemmelser skal sikre, at byggetekniske og historiske spor bevares i forbindelse med istandsættelsen. Lokalplanen har tilmed til formål at udpege den bevaringsværdige beplantning i præstegårdshaven og sikre denne med bevarende bestemmelser. Området fremgår af bilag 1.

Da ejendommen i dag ligger i en kommuneplanramme O (offentlig), hvor der ikke er mulighed for indplacering af en bolig, skal der laves et kommuneplantillæg, som sikrer, at ejendommen fremadrettet kan anvendes som bolig. Der vil derfor blive udarbejdet et mindre kommuneplantillæg, hvor den eksisterende rammetekst suppleres med, at der indenfor rammen kan være en bolig i tilknytning til kirken. Da kommuneplantillægget vurderes at være en mindre ændring af nuværende kommuneplanramme og i overensstemmelse med de faktiske forhold for ejendommen, vurderes det ikke at være nødvendigt at indkalde idéer og forslag i en foroffentligheds-fase.

### *Orø Præstegårds Kirkeomgivelsesfredning*

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 og præstegård 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.

### *Den videre planproces*

Administrationen vil i lokalplanprocessen gå i dialog med menighedsrådet om den fremtidige anvendelse af præsteboligen samt mulighederne for indretning af en bolig i tilknytning til kirken. For at opretholde forbuddets retsvirkninger, skal der indenfor et år udarbejdes et lokalplanforslag. Fristen løber fra den 27. juli 2022, hvor administrationen informerede menighedsrådet om, at der blev igangsat en proces for nedlæggelse af §14 forbud.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

### **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

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

### **Høring**

Der afholdes 8 ugers høring i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Det afholdes ikke høring i for-offentlighedsfasen.

### **Lovgrundlag**

[Planloven](#)

### **Sagshistorik, henvisninger**

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

### **Bilag**

Bilag 1: Lokalplanafgrænsningen

## **Punkt 236: Underskriftsark**