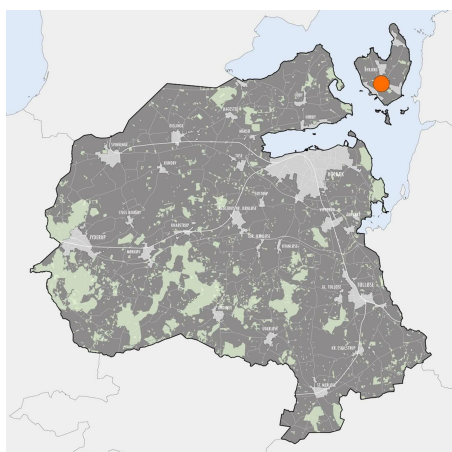
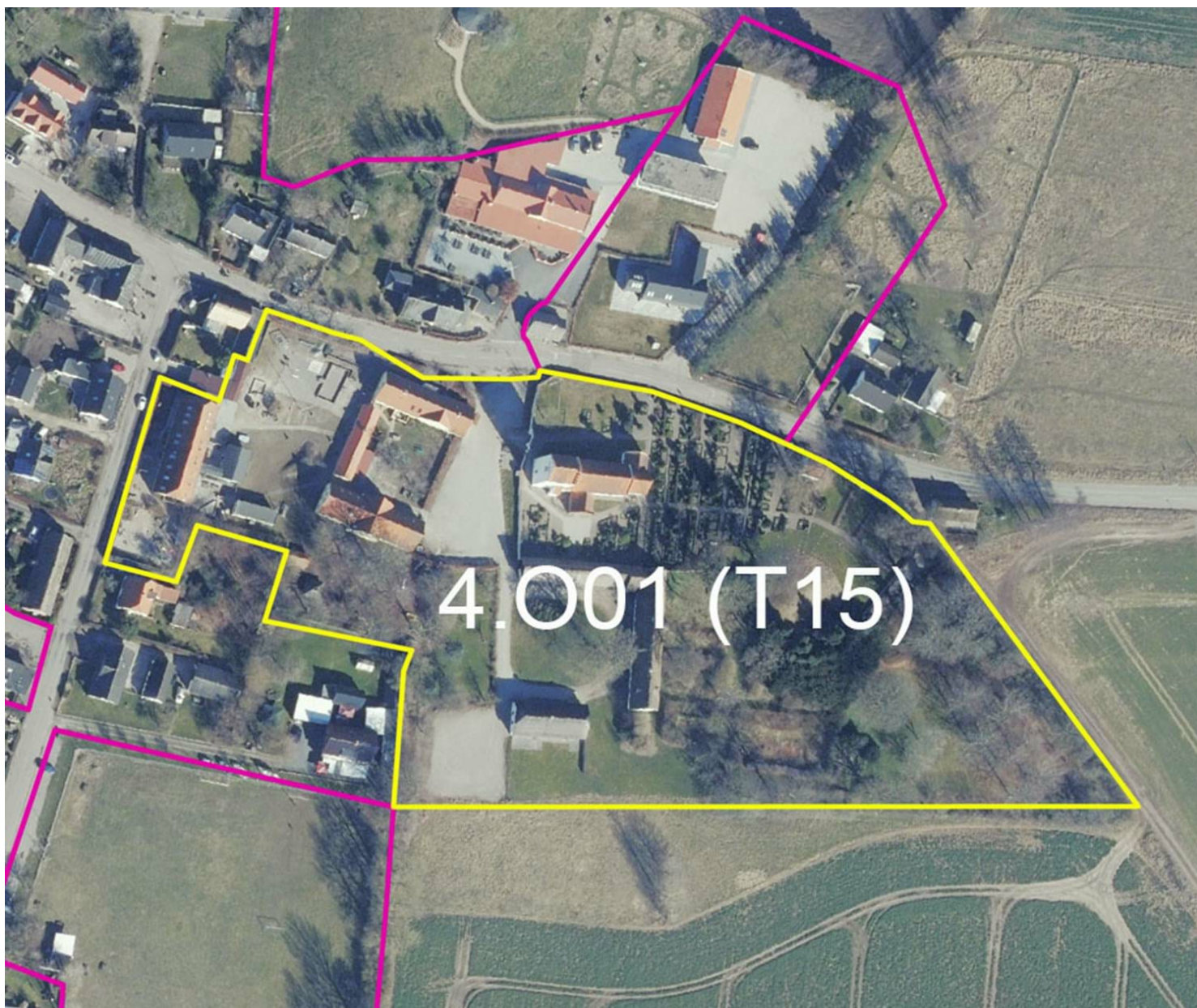


Kommuneplantillæg nr. 15

Bybjerg kirke og skole



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. maj 2023
Høringsperioden slut: 11. august 2023
Vedtagelsesdato: 25. oktober 2023
Ikrafttrædelsesdato: 14. december 2023

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Bybjerg kirke og skole

Formål

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. 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.

Baggrund

Holbæk Provsti har, med fuldmagt fra bygningsejer Orø menighedsråd, 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. Den 26. oktober 2022 godkendte kommunalbestyrelsen at igangsætte ny planlægning for Orø Præstegård.

Indhold

Kommuneplantillægget supplerer den eksisterende rammetekst med, at der indenfor rammen kan være bolig.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning af nabokommuner.

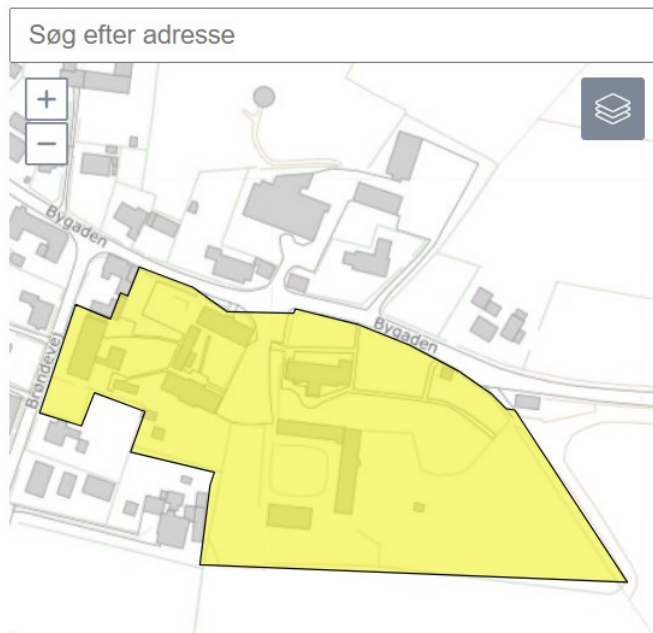
Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger indenfor område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som: *Landzone som overføres til byzone ved vedtagelse af lokalplanforslaget, Kirkeomgivelser omkring Orø Kirke, Kulturhistorisk bevaringsværdi, Bevaringsværdigt landskab og Kystnærhedszone.*

4.001

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanramme 4.001 som udlægger området til offentlig formål i form af kirke og skole. O - rammer er jf. kommuneplanens generelle rammer offentlige områder, som skal anvendes til offentlige formål som f.eks. være offentlig administration, service-, sundheds-, eller kulturfaciliteter, skoler, idrætsanlæg, institutioner, kirkegårde m.v. Der kan ikke placeres boliger i O - rammer og 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.

4.001 - Bybjerg kirke og skole



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
Generelle rammer	Link

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Den del af lokalplanområdet som ligger indenfor kommuneplanrammen overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

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.

Parkering

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv som er en parkeringsplads per 50 m². Til en åben-lav bolig skal der være to parkeringspladser. Til tæt-lav boliger skal der være 1,5 parkeringspladser per bolig.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

Facadeskilte og facadeudstyr

Lokalplanen fastsætter skærpede bestemmelser omkring skiltning som supplement til kommuneplanens generelle bestemmelser om skiltning og erstatter derfor kommuneplanens retningslinjer på det punkt.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver ikke mulighed for butikker af en størrelse som vil påvirke bymiljøet i Bybjerg. Lokalplanen muliggør offentlige anvendelser af præstegården og vil kunne rumme mindre butikker i tilknytning til den primære anvendelse som f.eks. en museumsbutik til et museum, og vurderes ikke at påvirke bymiljøet eller trafikale forhold i Bybjerg.

Kystnærhedszone

Lokalplanen ligger indenfor kystnærhedszonen, men da lokalplanen alene har bevarende karakter vil den ikke påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Eksisterende lokalplaner

På ejendommens vestlige skel ligger der i dag en sti, som forbinder Orø skole til fritidsområdet ved Orøhallen og som er omfattet af eksisterende lokalplan 4.17 - Fritidsområde bag Orø Hallen. Lokalplan 4.17 udlægger arealet som offentlig sti og bevaringsværdig beplantning. Denne anvendelse vil blive videreført i forbindelse med lokalplan 4.18 - bevarende lokalplan for Orø Præstegård.

Diverse udpegninger

Exner - kirkeomgivelsesfredning.

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.

Bygge- og beskyttelseslinjer

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.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 646 af 19. maj 2020). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene vurderes på baggrund af miljøscreeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen udlægger ikke nye byggefeltter.
- Lokalplanen sikrer bevaring af kulturmiljøet omkring præstegården.
- Lokalplanen sikrer bevaring af bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- Lokalplanen sikrer bevaringsværdig beplantning.
- Lokalplanen sikrer bilag 4 arter med bevarende bestemmelser.

Høring

Foroffentlighed

Da kommuneplantillægget er i overensstemmelse med de faktiske forhold for ejendommen vurderes dette at være en mindre ændring af nuværende kommuneplanramme og det vurderes derfor, ikke at være nødvendigt at indkalde idéer og forslag i en foroffentligheds-fase jf. §23 a.

Høring

Lokalplanforslag 4.18 og forslag til kommuneplantillæg 15 har været udsendt i høring i perioden 26. maj 2023 til den 11. august 2023. Den 12. juni 2023, blev der afholdt et borgermøde, hvor der deltog 16 borgere herunder tre repræsentanter fra menighedsrådet, lokalforum og konsulent for provstiet.

Se notat fra borgermødet [her](#)

Administrationen har modtaget syv skriftlige høringssvar, hvoraf det ene blev fremsendt på baggrund af ti borgere. På baggrund af de fremsendte høringssvar indstiller administrationen, at lokalplanen vedtages med en række mindre ændringer.

Provstiets høringssvar

Provstiet fastholder ønsket om at nedrive Østlængen samt at bevaringsværdig beplantning i præstegårdshaven skal reduceres. Alternativt foreslår provstiet, at der slækkes på krav til genopførelse af østlængen samt slækkes på kravet om at bevaringsværdige træer skal genplantes. Administrationen indstiller, at provstiets forslag ikke imødekommes, så lokalplanen fortsat stiller krav til bevaring af præstegård, genopførelse ved brand eller forfald og genplantning af træer, da det vil øge incitamentets til at bevare og vedligeholde bygning og have.

For at imødekomme provstiet indstiller administrationen at noten i kommuneplantillægget om tilknytning til kirken bortfalder således, at en fremtidig bolig ikke behøver have tilknytning til kirken. For at planen ikke bliver unødigt restriktiv indstiller administrationen, at der muliggøres maksimalt 30 m² til redskabsskur og drivhus i præstegårdshaven, såfremt der kan opnås dispensation hertil fra fredningsstyrelsen.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæks ændringsforslag

FBL - Holbæk bakker indledningsvist op om lokalplanforslaget. FBL forslår i alt ti ændringsforslag i form af byggetekniske præciseringer og forbedringsforslag som alle er beskrevet i bilag 2. Forslagene vedrører blandt andet facademateriale, vinduestyper samt placering af handicapadgang. Samlet set vurderer administrationen, at det drejer sig om mindre ændringer og forbedringsforslag som kun i begrænset omfang skærper de nuværende bevaringsbestemmelser.

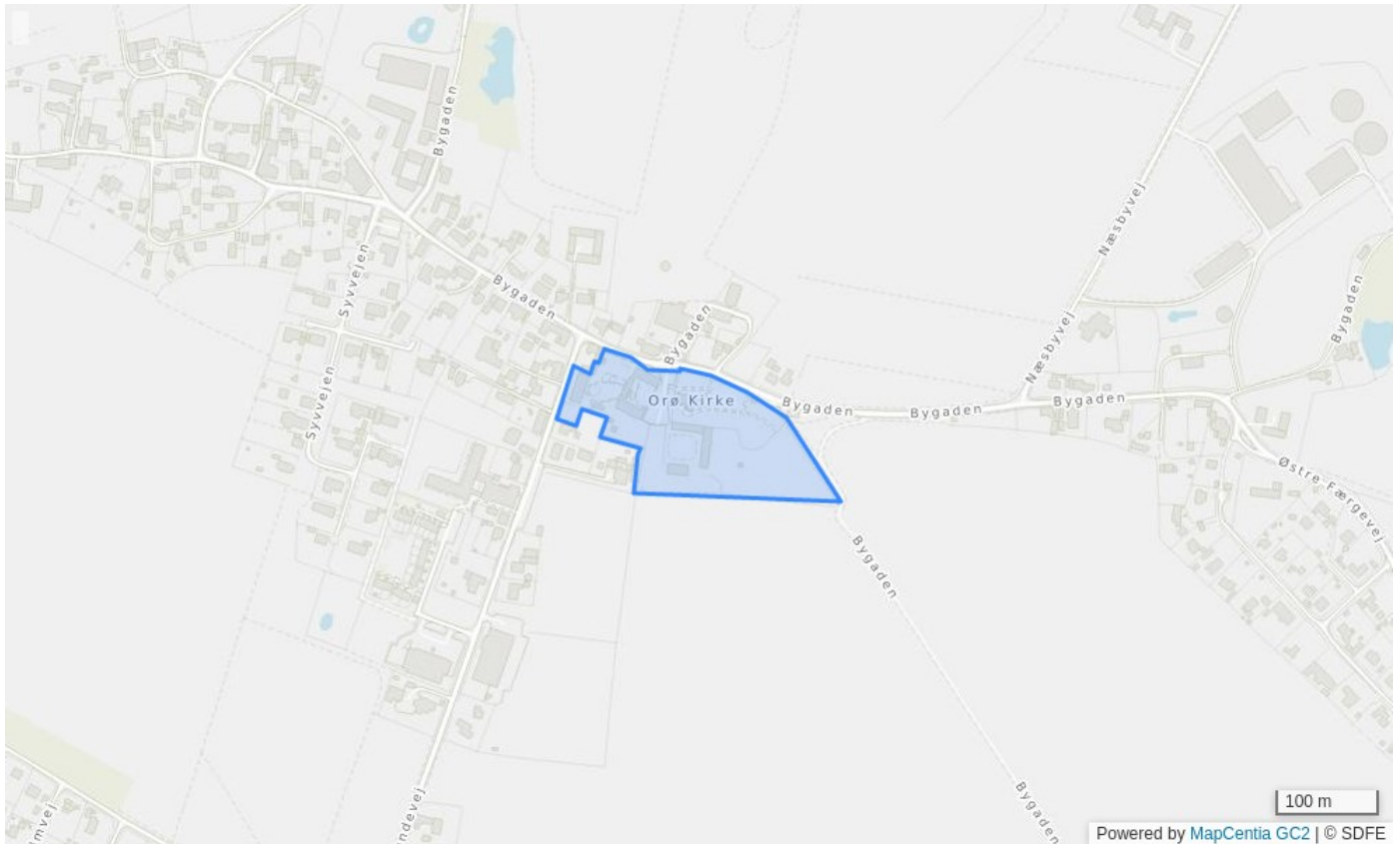
Se de samlede høringssvar og administrationens behandling af [her](#)

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[4.001 - Bybjerg kirke og skole \(T15\)](#)

4.001 - Bybjerg kirke og skole (T15)



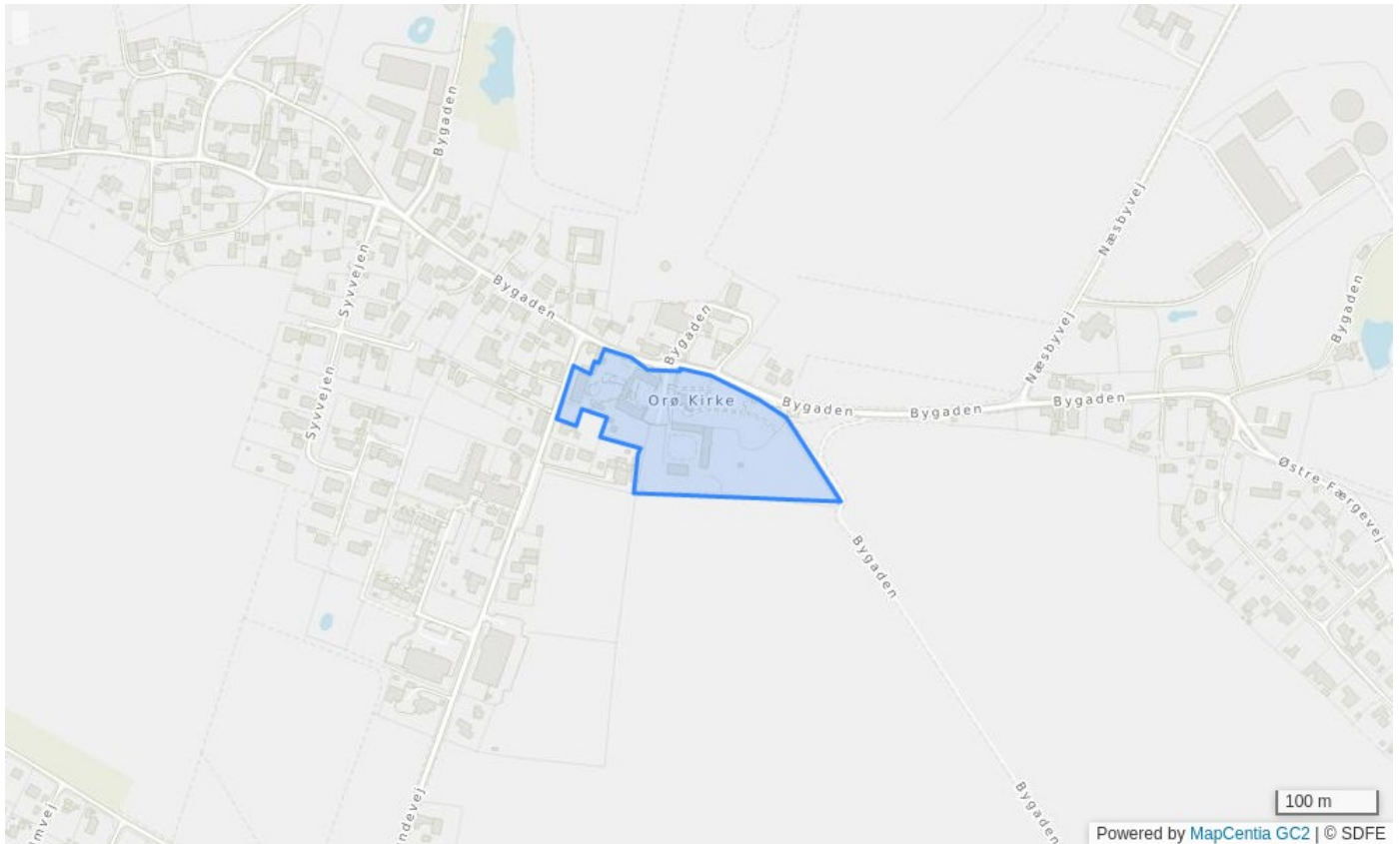
Bestemmelser

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

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

4.001 - Bybjerg kirke og skole



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