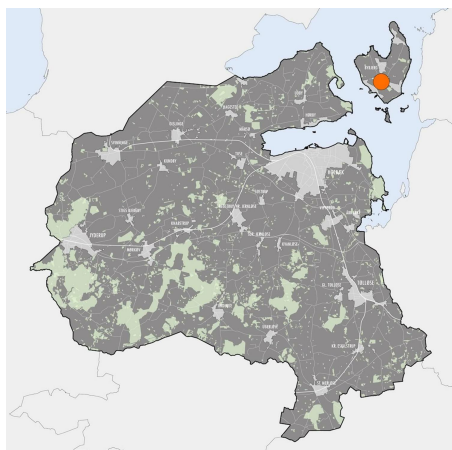
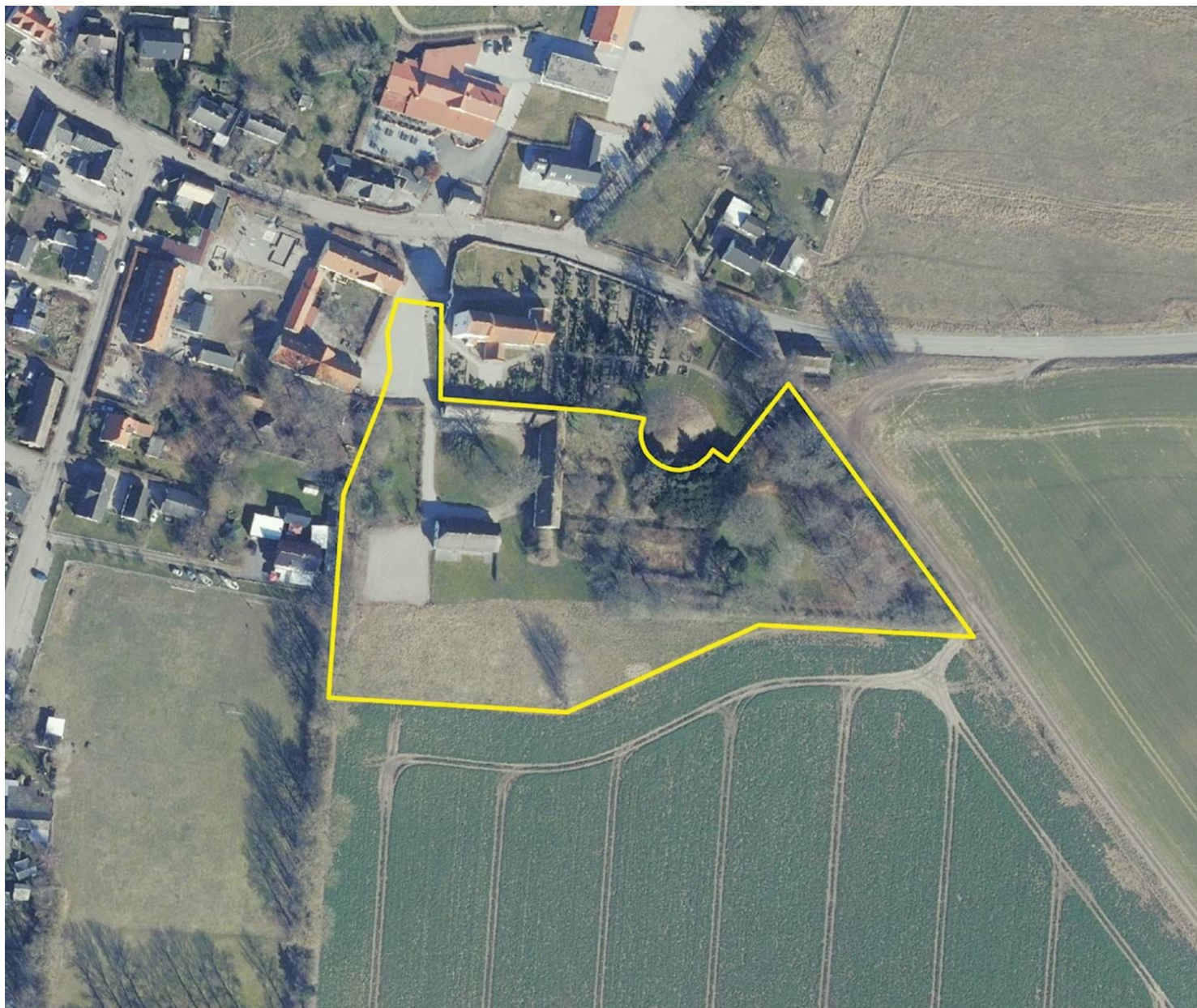


Lokalplan nr. 4.18

4.18 Orø præstegård - bevarende lokalplan for præstegård og præstegårdsmiljø



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

Baggrund og formål

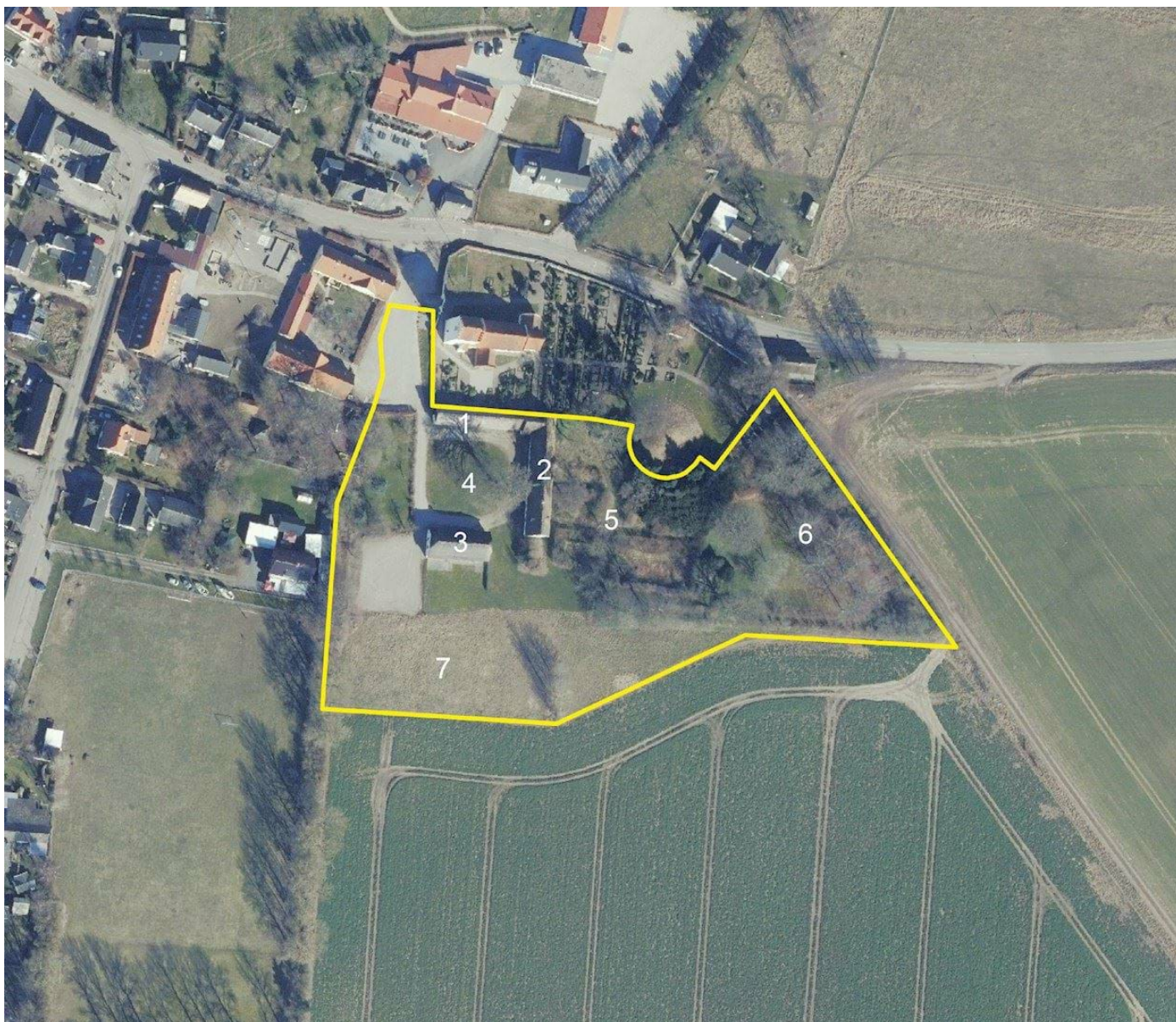
Holbæk Provsti har den 17. juni 2022, med fuldmagt fra bygningsejer som er Orø Menighedsråd, ansøgt om nedrivning af den østlige længe på Orø præstegård. Økonomiudvalget godkendte den 14. september 2022 at igangsætte proces omkring nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning med offentliggørelse og udsendelse af varsel af forbud. Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. oktober 2022 beslutningen om forbud mod nedrivning af Orø Præstegård og igangsættelsen af en ny bevarende planlægning bestående af en bevarende lokalplan og et tillæg til kommuneplanen for at tilføje muligheden om bolig i tilknytning til kirken.

Formålet med ny planlægning er at sikre, at præstegården og det omkringliggende miljø bevares for eftertiden. Lokalplanen vil udpege de bevaringsværdige bygninger, sikre dem mod nedrivning og stille krav til at de genopføres såfremt de forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er muligt. Lokalplanens bevarende bestemmelser skal sikre, at byggetekniske og historiske spor bevares i forbindelse med istandsættelse. Lokalplanen har tilmed til formål at udpege den bevaringsværdige beplantning i præstegårdshaven og sikre denne med bevarende bestemmelser.

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.



Lokalplanområdet



Bebyggelse og grønne områder markeret på kort

1. Nordlige længe (opført år 1700) består af gartnerværksted og kontorfaciliteter
2. Østlige længe (opført 1700) består af tidligere konfirmandstue og tidligere præstebolig
3. Sydlig længe (opført 1924, ombygget i 1970 og 2010) rummer menighedsfaciliteter
4. Gårdsplads med kæmpe-eg
5. Præstegårdshave
6. Præstegårdspark og -skov
7. Landzone

Lokalplanområdet omfatter matrikel 1a, Bybjerg By, Orø med et areal på 1,5 ha (15000 m²) som skråner fra det nordøstligste hjørne i kote 20 ned mod det sydvestlige hjørne i kote 14. Arealet består af indkørsel, trelænget præstegård, hvor den nordlige og østlige er bygget sammen samt gårdsplads, parkeringsplads og præstegårdshave. Præstegårdens tre længer indrammer en gårdsplads med et stort karakterfuldt egetræ. På den anden side af den østlige længe ligger præstens have på 0,6 ha. I områdets sydlige del, syd for præstegården er et areal, som ligger udenfor kommuneplanrammen og som tænkes anvendt til jordvarmeanlæg.

Præstegårdshaven afgrænses mod vest af præstegården, mod syd og øst af et levende hegn og mod nord af en mur ind til kirkegården. Præstegårdshaven består af den vestlige del tæt på præstegården med tilgroet rosenhave, takshave, frugttræer

og enkelte store karakteristiske træer. Den østlige del af haven fremstår som en park med store bevaringsværdige bøgetræer. Den nordlige del af haven udgøres af en præsteskov som tidligere har fungeret som præstens adgang til opvarmning i form af brænde.



Præstegårdsparken

Stiforbindelse

På ejendommens vestlige skel er der en sti som forbinder Orø skole til Orøhallen, så skoleelever sikkert kan gå fra skole til fritidsaktiviteter. Denne sti fastholdes i nuværende planlægning.

Sten- og jorddiger

Der er flere stendiger på ejendommen som er markeret på kortbilag 2 og 6 og som skal bevares.

Lokalplanens indhold

Formål

Lokalplanens formål er at sikre bevaring af præstegårdens bygninger, herunder bygningernes ydre fremtræden, placering, hovedform, byggematerialer og byggeteknik samt at sikre bevaring af kulturmiljøet omkring præstegården, herunder bevaring af gårdsplads og haveanlæg uden parkering og boligbebyggelse.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til offentlig formål samt bolig i tilknytning til kirken.

Bevaringsbestemmelser

Lokalplanen vil med bevarende bestemmelser sikre bygningen mod nedrivning og sikre at ombygninger sker i overensstemmelse med bygningernes kulturhistoriske bevaringsværdier som beskrevet i afsnittet kulturhistorie og bevaringsværdier herunder. Såfremt Orø præstegård brænder eller forfalder i en sådan grad, at istandsættelse ikke er mulig, stiller lokalplanen krav om at bygningerne genopføres som den nuværende bebyggelse. Lokalplanen giver her mulighed for at der gives mulighed for, at den østlige længe enten kan genopføres i bindingsværk eller af tegl, som pudses og kalkes.

Trafik & Parkering

Den nuværende trafiksituation, som indeholder indkørsel og parkering til omkring 15 biler, fastholdes som nuværende.

Beplantning

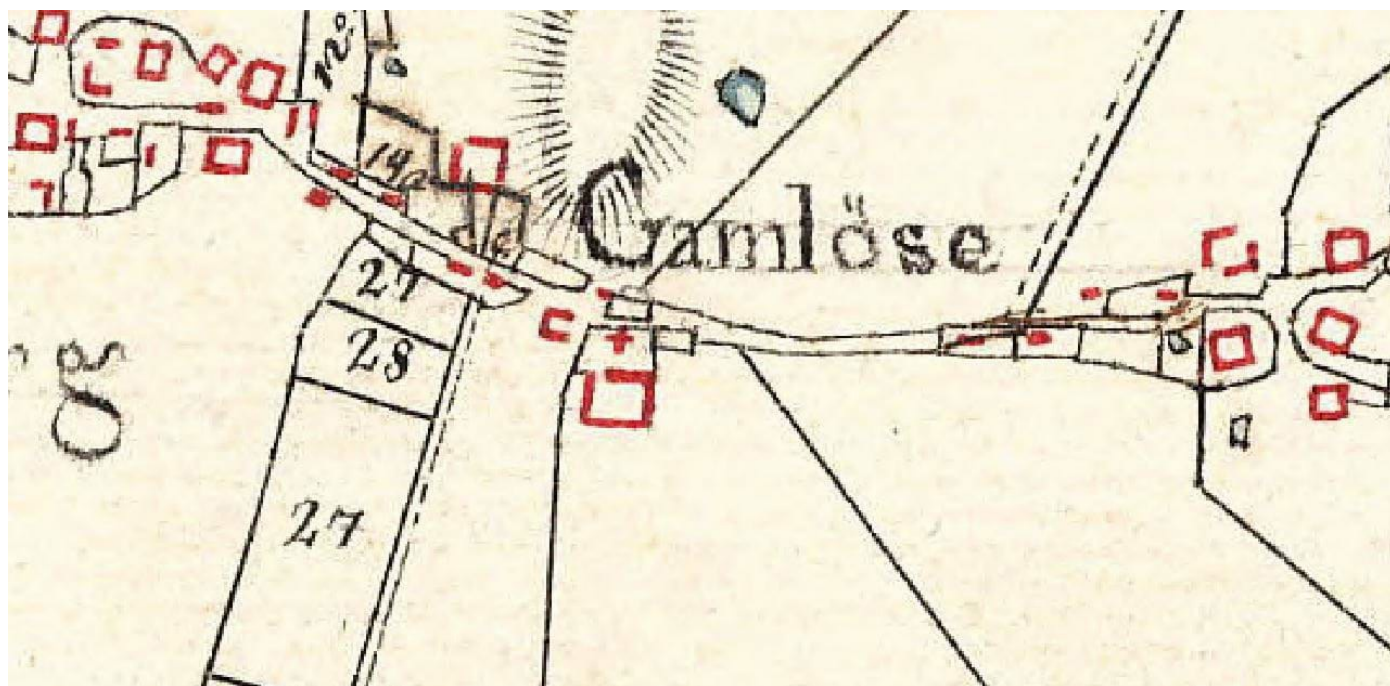
Bevaringsværdige træer

Administrationen har registreret beplantningen (bilag 14) på ejendommen med henblik på at udpege den bevaringsværdige beplantning. Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer på gårdspladsen og i præstegårdshaven på kortbilag 6 med en kompetence-norm om at de ikke må fældes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Naturværdier

Administrationen har været ude og registrere potentiale for bilag 4 arter og lokalplanen udpeger træer med betydning for flagermus med en kompetencenorm om at de ikke må fældes uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Læs mere om EUs habitatdirektiv i redegørelsens afsnit om *Miljø*.

Kulturhistorie og bevaringsværdier



Præstegården består af to længer, som er en rest af den oprindelige firelængede præstegård fra 1700, som efter sigende er øens ældste bygning, kirken undtaget. De to oprindelige længer, og en nyere sydlænge, danner ramme omkring et karakteristisk gårdtrum med en kæmpeeg i midten. Præstegårdens arkitektur er først og fremmest et udtryk for den lokale egnsbyggeskik på Orø, hvor bygningernes udformning og placering er tilpasset de landskabelige og klimatiske forhold og opført af de byggematerialer, der kunne skaffes lokalt. Byggeteknikken omkring bindingsværket med de udvendige sidebånd er f.eks. udviklet fordi der på den tid var mangel på træ.

Nordlængen

Den nordlige længe er bygget sammen med kirkemuren og har facade mod kirkegården. Den nordlige længe fremstår original, og er et godt eksempel på lokal byggeskik. Den nordlige længe har en offentlig facade mod kirkegården med offentligt toilet og adgang til præstens kontor og gartnerens værksted. Nordlængens arkitektonisk stil vurderes at være sen renaissance (1550 - 1650)

Østlængen

Den østlige længe er bygget sammen med den nordlige længe og rummer præstens offentlige funktioner med indgang fra kirkegården og præstens private gemakker med indgang fra gårdspladsen. Den østlige længe er ud- og ombygget i flere omgange for at tilpasse sig skiftende tiders funktioner i forhold til præstegerning og landbrug. Den sydlige ende af den østlige længe er opført senere (muligvis samtidig med forpagterboligen i 1929). Østlængen med præstebolig og kontor fremstår hævet i forhold til de øvrige bygninger i gårdtrummet over en høj kælder og fremstår dermed højere i hierarkiet end den lavere nordlænge; på den måde signalerer arkitekturen at østlængen med præstens bolig er mere privat. Når der skal tilføjes nye døre i østfløjen, kan det hjælpe at skele til hvilken stilretning der har været mest fremtrædende eller skal være bærende. Øst-længen har nyere facade-elementer som er tilføjet i 1929 og samlet set vurderes øst-længens arkitektoniske stil at høre mest hjemme i historicismen (1770 - 1850).

Sydlængen

Sydlængen blev opført i 1929 som forpagterbolig med det formål at tage sig af de til kirken hørende jorder. Sydlængen er senest blevet ombygget i 2010 og fremstår som ny.



Langfacader

Nordlængen fremstår som fin repræsentant for lokal byggeskik i bindingsværk med udvendige sidebånd og tavl (felter imellem bindingsværk) af ler. Bindingsværket fremstår overfladebehandlet sort og tavlene fremstår hvidkalkede.

Østlængen fremstår med hvid puds. Østlængen er om- og tilbygget og har hovedsageligt murede facader af tegl men har stadig to murstykker mod haven med bevaret bindingsværk kalket over stok og sten (hvor bindingsværket er kalket hvid).

Sydlængen fremstår med murede facader i hvid puds.

Gavle

Nordlængens gavl mod vest fremstår med lodret træbeklædning overfladebehandlet, sort.

Østlængens nordvendte gavl fremstår i bindingsværk nederst og med lodret træbeklædning overfladebehandlet, sort. Øverst hvor der er et lille vindue.

Østlængens sydvendte gavl fremstår muret i hvid puds uden vinduer.

Døre og porte

Nordlængen: Tre døre og en låge ind mod kirkegården, de to og lågen fremstår med lodret træbeklædning overfladebehandlet, sort med flot udsmykkede smedede hængsler. Døren ind til præsteboligen fremstår som sparrelagt dør (pålagt dør med diagonal træbeklædning i sildebensmønster) i samme røde farve som vinduer. I gavlen er der en port med lodret træbeklædning overfladebehandlet, sort. Mod gården er der tre døre og en port. Den ene stalddør og porten er overfladebehandlet, sort. De to døre som tidligere har været anvendt til beboelse fremstår rødmalede, én med original med lodret træbeklædning og en er af nyere dato.

Østlængen: Hoveddøre mod gårdsplads fremstår med rødmalede sparrelagte døre af nyere dato. Havedøre fremstår som fyldningsdøre med opsprossede vinduespartier.

Fotos fremgår af bilag 7 - 9

Vinduer

Nordlængen: Originale trævinduer overfladebehandlet i farven rødokker, med sprosser med kitfals, som skal bevares ved istandsættelse. De oprindelige trævinduer er udført i spejlskåret (skåret vinkelret på årene i træet) kernetræ fra lokale langsomt voksende træer, hvilket giver kernetræet en langt højere kvalitet og holdbarhed, end hvad man ser i trævinduer idag der er oftest er stavlimet. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at vedligeholde de originale vinduer og evt. isætte indvendige forsatsruder eller koblede rammer for at opnå samme isoleringsgrad som nye vinduer.

Østlængen: Trævinduer med enkeltlagsglas, overfladebehandlet i farven rødokker, sprosser med kitfals og koblede rammer. Flere af vinduesfagene i den sydligste del har simple rammer og sprosser uden kvartstaf, i forbindelse med udskiftning af vinduer skal nye vinduer fremstå med rammer med kvartstaf og kitfals.

Sydlængen: Termovinduer af træ med gennemgående sprosser.

Fotos og betegnelser fremgår af bilag 7 - 9 og 11.

Sokkel

Nord- og Østlængen har Kampestensfundament med skrånende pigstensbelægning under tagudhæng. På nordlængen går pigstensbelægningen helt op til toppen af fundamentet. Kampestensfundamentet er behandlet med murasfalt, som bør fjernes overalt. Murasfalt hindrer væggen og soklen i at ånde og det er ikke sundt for bygningen.

Syd-længen har betonfundament.

Tage

Hele bebyggelsen fremstår med stråtag med opskalket tagskæg med udskårede spærender (se illustration herunder) og rygning med kragetræer. Taget tilpasser sig længernes forskellige taghøjder ved at lave en minigavl i overgangen hvor nordlængen bliver til præstegård og endnu et spring op til den østlige længe som bliver optaget i stråtagets former.





Kviste

Nordlængen har to høgab (mindre facadekvist med låger) mod syd med små porte som fører op til taget (se illustration herunder), mens tagfladen mod kirkegården er ubrudt. Østlængen har i alt fire stråtagskviste, hvoraf tre er halvrunde vinduer/ark og én er en såkaldt halvcirkelkvist (se bilag 10).

Skorstene

Nordlængen har én ud af to oprindelige skorstene tilbage, som fremstår muret uden murværksdetaljer. Østlængen har tre ud af fem oprindelige skorstene tilbage, som alle fremstår med murværksdetaljer. Skorstene har historisk været et tegn på status idet de angav hvor mange opvarmede stuer man havde. Skorstene skal bevares i forbindelse med istandsættelse.

Borgerinddragelse

Inddragelse i lokalplanprocessen

Administrationen har været i kontakt med lokalforum ifm. lokalplanudarbejdelsen. Lokalforum bakker i et høringssvar op om kommunalbestyrelsens beslutning om nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning af den østlige længe af præstegårde.

Holbæk Kommune har været i dialog med både menighedsråd og provsti i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen og begge parter har haft lokalplanforslaget til gennemlæsning.

Provstiet har et ønske om at opføre ny præstegård i præstegårdshaven. Holbæk Kommune har været ude og registrere natur- og bevaringsværdier og vurderer at disse sammen med de kulturhistoriske værdier i haveanlægget er for værdifulde til, at der kan bygges til ejendommen i præstegårdshaven. Provstiet har haft en forstkandidat ude og besigtige træer, som er kommet frem til den samme konklusion som administrationen i forhold til vurdering af bevaringsværdige træer. Forstkandidaten peger på at enkelte træer i præstegårdsskoven er i dårlig sundhedstilstand. Disse træer vurderes dog at udgøre potentielle levesteder for flagermus og kan ikke fældes uden nærmere undersøgelse af dette.

Provstiet har haft et ønske om at give flere anvendelsesmuligheder for præstegården, hvilket er blevet tilføjet lokalplanforslaget, således at forslagene giver mulighed for anvendelse til bolig samt for mulighed for en café eller butik ifm. en offentlig anvendelse.

Provstiet har haft et ønske om at kravene til genopførelse af øst-længen gøres mere overkommelige, hvis den brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig. Lokalplanforslaget er heraf blevet tilrettet, så der gives mere frihed ift. placering af vinduer.

For-offentlighed

I forbindelse med ny lokalplanlægning for ejendommen vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg, som medtager den nuværende anvendelse til boligformål. 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 for-offentligheds-fase jf. planlovens §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. De fremsendte høringssvar giver anledning til mindre ændringer som beskrevet herunder.

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 administrationens behandling af høringssvaret. 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

Statslig og regional planlægning

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

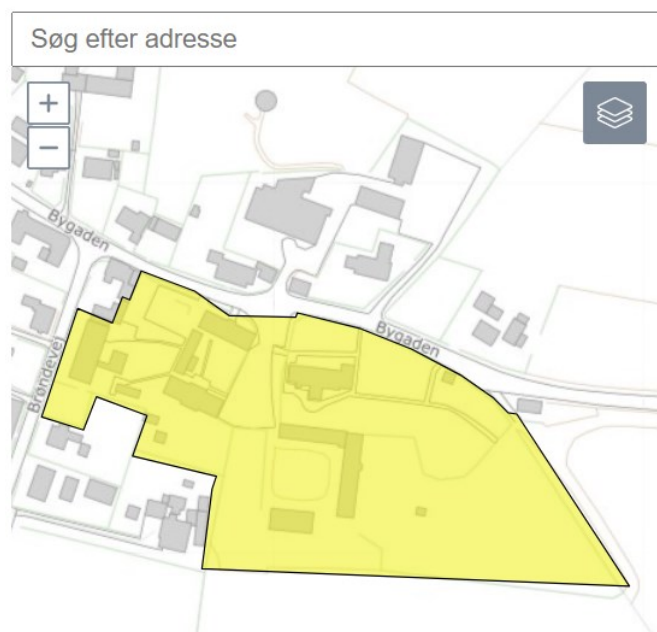
Kommuneplan 2021

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. Holbæk Stift gør i deres høringssvar opmærksom på et bevaringsværdigt indkik til Orø Kirke fra Brøndevej. Det bevaringsværdige indkik er indtegnet på kortbilag 2. Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet og indkigget til Orø Kirke vurderes derfor ikke at blive forringet.

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.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

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

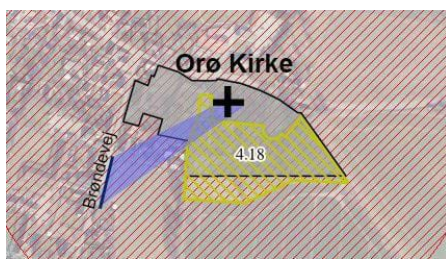
skæmmet af vilkårlig bebyggelse. Fredningen hindrer derved opførelse af ny bebyggelse på præstegårdens grund. Enhver nyopførelse eller ombygning af eksisterende præstegård vil kræve dispensation fra fredningsbestemmelsen og vil skulle forelægges for Fredningsnævnet til godkendelse, idet bebyggelsen altid 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 placere 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.

Der er registreret bevaringsværdige indkig igennem lokalplanområdet til Orø Kirke fra Brøndevej markeret på kortudsnittet herunder. Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet og indkigget til Orø Kirke vil derfor ikke blive mindsket i forbindelse med denne planlægning.



Energi og forsyning

Der er udlagt ledninger på ejendommen som vist kortbilag 2. Da ny planlægning alene har bevarende karakter skal der ikke omlægges nogen ledninger på ejendommen.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde og opvarmes i dag med olie. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi som f.eks. jordvarme.

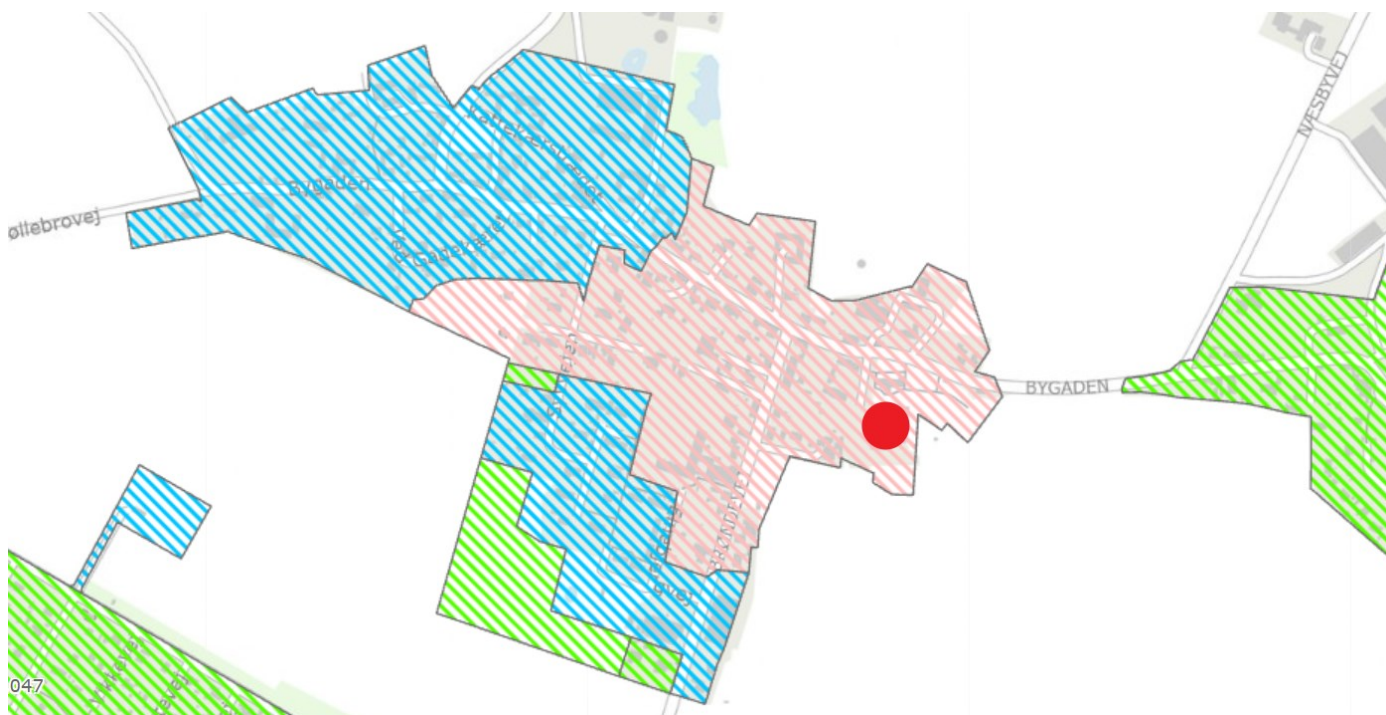
Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Bybjerg - Orø vandværk AMBA.

Regn- og spildevand

Området er fælleskloakeret, hvilket betyder at spildevand og overfladevand løber i samme ledning.

Det er Holbæk Kommunes mål, at der i fremtiden vil blive separeret i fælleskloakerede områder. Dette vil normalt ske, når de nuværende ledningsnet er saneringsmodne (i meget dårlig stand). Forsyningsselskabet udskifter det offentlige en-strengt fælleskloaksystem med et nyt to-strengt separatsystem og fører stik frem til hver enkelt grundgrænse. Ejendomme og virksomheder beliggende i disse oplande, er herefter forpligtet til for egen regning at adskille regn- og spildevand i separate kloaksystemer på egen grund. Der er dog ingen tidsplan for, hvornår området for Lokalplan 4.18 Orø præstegård vil blive separatkloakeret. Der må i midlertidig ikke tilføres yderligere regnvand til eksisterende fællesledning. For at forbedre afledningen af regnvand er der mulighed for, at grundejere i fælleskloakerede områder selv må håndtere overfladevand og få mulighed for at søge om delvis udtræden af kloakforsyningen og eventuel delvis tilbagebetaling af tilslutningsbidraget.



Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur og Miljø i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplanen stiller krav til bevarelse af eksisterende bevaringsværdige bygninger og giver ikke mulighed for nye bygninger på ejendommen. Det er som udgangspunkt mere bæredygtigt at bevare bevaringsværdigt byggeri end at rive ned og bygge nyt. Den ressourcebesparelse, som vindes ved at genanvende eksisterende byggeri, er stor, idet der spares ressourcer til nedrivning, bortskaffelse af materialer, produktion af nye materialer, transport af nye materialer. Præstegården har en foreløbig levetid på 323 år hvilket vil give en fremragende livscyklusanalyse.

Bebyggelse, arkitektonisk kvalitet og grundens disponering

Den nuværende ejendom er af høj arkitektonisk kvalitet og godt disponeret. Mod nord ligger kirken og de offentlige arealer med en direkte adgang fra præstens private bolig til kirken. Mod vest ligger en semiprivat gårdsplads hvor det primært er menighedsrådet og kirkens ansatte som har adgang. Øst for den østlige længe ligger præstegårdshaven som har udpræget privat karakter med gode solforhold.

Naturbeskyttelse og planteliv

Præstegårdshaven rummer mange store bevaringsværdige træer, skov, meget krat, levende hegn som gør haven til levested for mange dyr idét beplantning giver dyrene mulighed for at finde skjul, føde og redepladser. Arealets mange ældre træer gør arealet særligt værdifuldt for området biodiversitet, da vi i Danmark har stor mangel på ældre træer. Arealet er derfor af stor værdi for arter som er afhængige af ældre træer. Ældre træer er "uerstattelige" - altså fælder man et 100 år gammelt træ og planter et nyt, vil der gå mindst 100 år før det nye træs værdi muligvis "erstatte" det gamles.

Lokalområder og kulturarv

Kirken har altid haft en stor betydning for lokalsamfundet. Orø kirke og præstegård vidner om de roller som kirken igennem tiden har spillet i lokalsamfundet. Facaden som vender ind mod kirkegården har været kirkens skranke hvor man kunne møde kirkens personale og få sjælesorg eller måske låne en skovl hos graveren. Også i nutiden spiller Kirken en stor rolle i små lokalsamfund, da det ofte er i kirken og sognegården at der arrangeres kirkekaffe, fællesspisning, babysalmesang, fastelavn, læseklubber mv. Orø er et lille lokalsamfund, som i disse år mærker tilflytning af især børnefamilier. En aktiv kirke og sognegård vil bidrage til et selv bærende lokalområde.

Sundhed

Kirken ligger i umiddelbar tilknytning til skolen hvor kommende konfirmander nemt kommer fra skole til konfirmandforberedelse, minikonfirmand eller kor. Igennem præstegården løber en sti, som skolebørnene bruger når de skal sikkert fra skolen til Orø Hallen.

Projektøkonomi

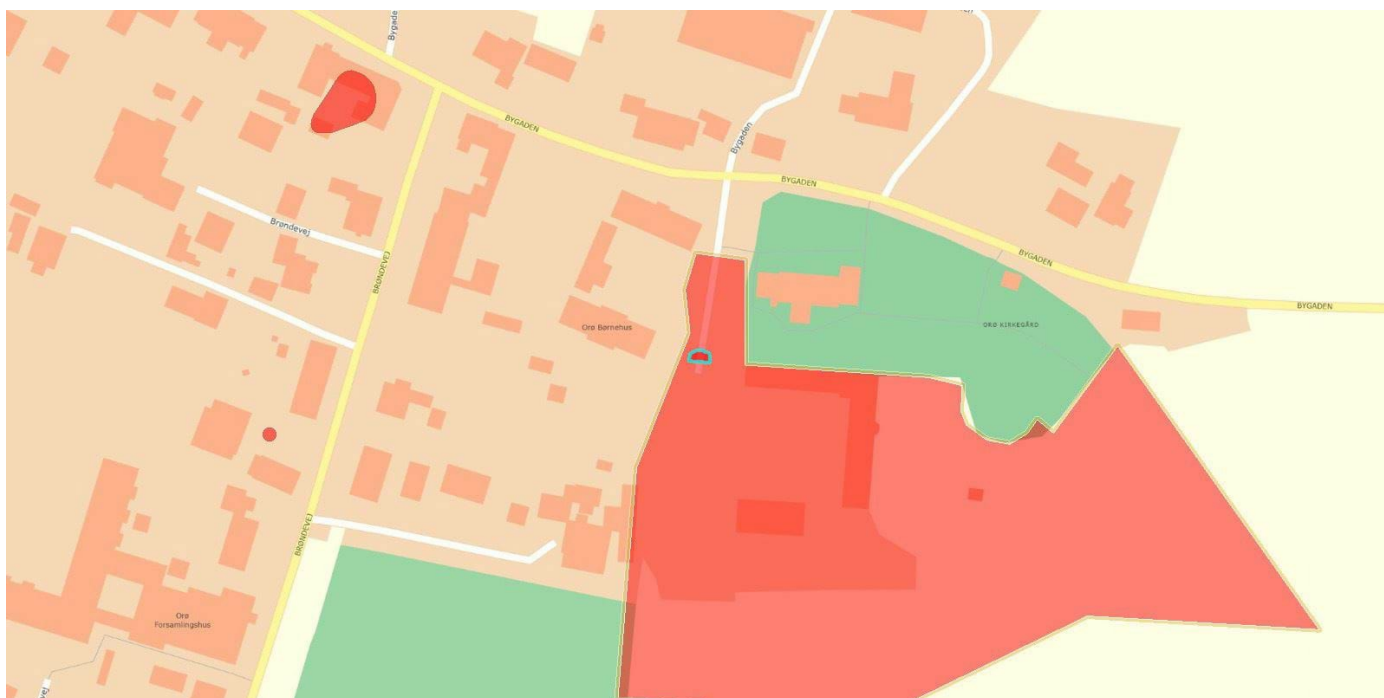
Orø præstebolig er i en dårlig tilstand. Der er hul i taget, opstigende fugt fra undergrunden og den er ikke isoleret i henhold til nutidige standarder. På baggrund af et tilbud som er blevet hentet hjem fra en tegnestue med speciale i istandsættelse af bevaringsværdige bygninger vurderes det, at projektet kan realiseres indenfor en projektøkonomi som er sammenlignelig med opførelsen af en ny præstebolig på ejendommen.

Såfremt præsteboligen, som i dag kun har beboelse i stueetagen, på sigt ikke viser sig at være stor nok til en børnerig præstefamilie med mange overnattende gæster, vil lokalplanen give mulighed for at inddrage førstesalen til beboelse.

Miljø

Jordforurening

Matrikel 1a, Bybjerg By, Orø er kortlagt efter lov om forurennet jord. Arealet hvor der er registreret forurening er placeret i parkeringsareal som fortsat vil anvendes til parkering.



Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet, men der er fire fund på de tilstødende matrikler, som gør at området karakteriseres som fortidsmindeareal og der kan sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

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 har været 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 miljøscreening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

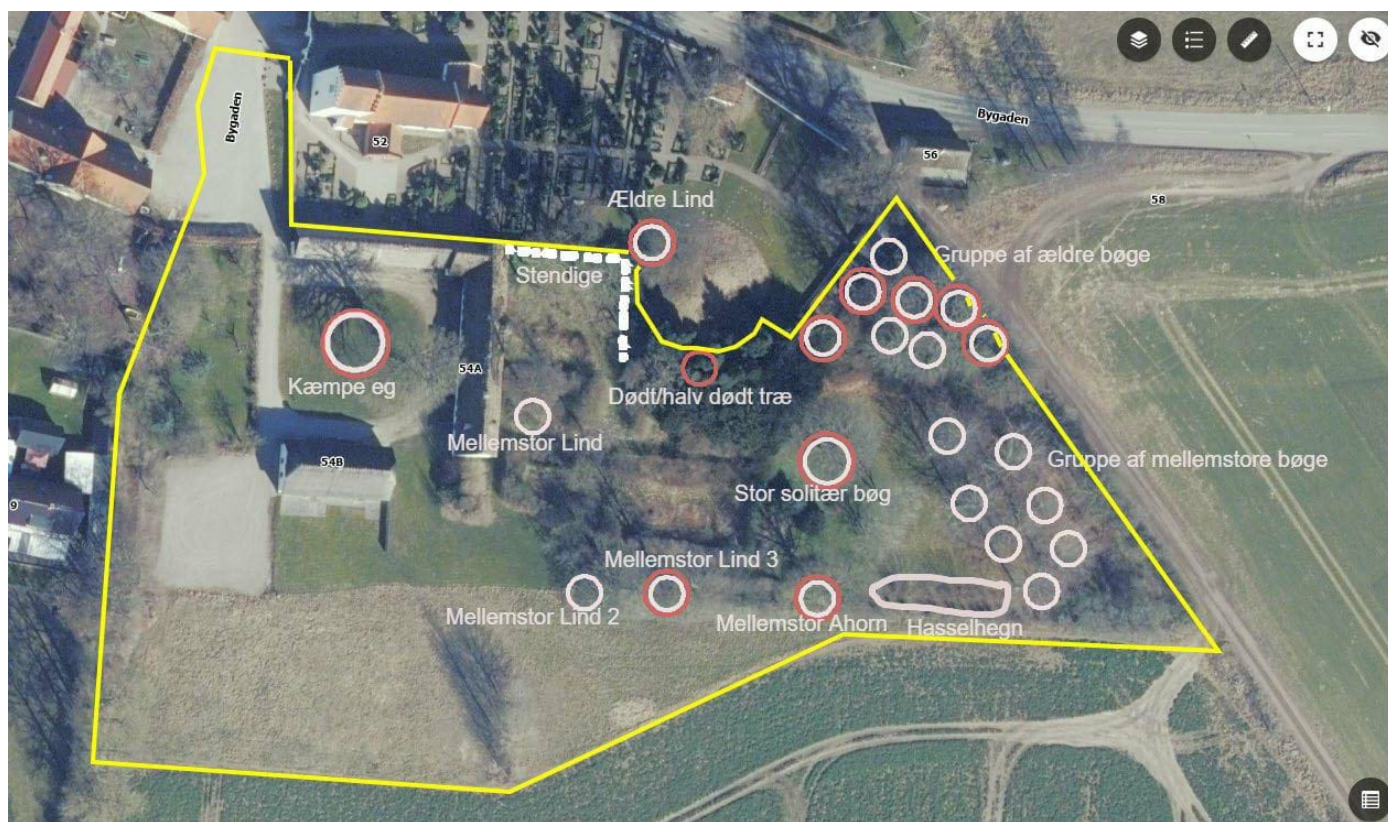
- Lokalplanen udlægger ikke nye byggefelt.
- Lokalplanen sikrer bevaring af kulturmiljøet omkring præstegården.
- Lokalplanen sikrer bevaring af bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- Lokalplanen sikrer bevaringsværdig beplantning.
- Lokalplanen sikrer bilag 4 arter med bevarende bestemmelser.

Bilag IV-arter

Der er formodning om bilag-IV-arter indenfor planområdet. Det drejer sig om 11 potentielle flagermustræer på arealet. Fældning af træer vil forværre forholdene for flagermus i nærområdet. Særligt da der på Orø er meget sparsomt med træbevoksede arealer. De udpegede træer markeret med *bevaringshensyn ift. flagermus*, er omfattet af EU's Habitatdirektiv, rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

Der er derfor indarbejdet følgende tiltag i lokalplanen:

- Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer, som ikke må fældes uden forudgående tilladelse fra Holbæk Kommune.
- Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse i præstegårdshaven
- Lokalplanen udpeger træer med potentiale for flagermus, således at de ikke må fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Derved sikrer lokalplanen at den til enhver tids gældende lovgivning på området overholdes.



Markering med rød cirkel: Naturs vurdering af træer med potentiale for flagermus.

Markering med hvid cirkel: Naturs vurdering af bevaringsværdige træer.

Øvrig registrering af bilag 4 arter

Grønbroget tudse er registreret 6 steder indenfor ca. 1 km af Præstegården. Dette er relevant da Grønbroget tudse udenfor yngletiden ofte bevæger sig op til 1 km fra deres yngleplads (søer). Dog vurderes det at Lokalplansområdet ikke er et optimalt rasteområde for tudserne, da de foretrækker åbne solrige steder med sparsom vegetation. Der er 800 meter fra præstegården fundet Spidssnudet frø, men da denne er tilknyttet våde naturtyper med sø, eng og mose, vurderes det at lokalplanen ikke påvirker denne væsentligt.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1a, Bybjerg By, Orø

12.08.1952-3465-21

Fredningsoverenskomst

Jordstrimlen mellem kirkegårdsmurens vestlige del og indkørslen til præstegården som vist på kortbilag 2

Arealerne må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, ... Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.

Påtaleberettiget er Fredningsnævnet for Vestsjælland og menighedsrådet.

Servitutten vurderes ikke at være i strid med lokalplanen.

18.10.1952-4505-21

Fredningsoverenskomst

Præstegårdens have og gårdsplads syd og øst for kirken som vist på kortbilag 2.

Det fredede areal må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, ... Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.

Påtaleberettiget er Fredningsnævnet for Vestsjælland og menighedsrådet.

Servitutten vurderes ikke at være i strid med lokalplanen.

22.11.2022-1014428398

Deklaration om forbud mod nedrivning efter Planloven.

Forbud af 27. oktober 2022 mod nedrivning af den østlige længe på Orø Præstegård, matr.nr. 1a Bybjerg By, Orø, Bygaden 54A, 4305 Orø. Forbuddet meddeles med hjemmel i Planlovens §14 og er gældende til den 5. juli 2023.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune har den 26. oktober 2022 besluttet at nedlægge forbud i henhold til Planlovens §14 samt prioriteret igangsætning af udarbejdelse af lokalplan for Orø præstegård.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens gennemførelse

Orø præstebolig er i en dårlig tilstand. Der er hul i taget, opstigende fugt fra undergrunden og den er ikke isoleret i henhold til nutidens standard.

Det vurderes dog at være sandsynligt, at en istandsættelse kan realiseres indenfor projektøkonomi som er sammenlignelig med opførelsen af en ny præstebolig på ejendommen.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Lokalplanens formål er:

1.1 at sikre bevaring af præstegårdens bygninger ved at fastsætte bestemmelser for bygningernes omfang, placering og ydre fremtræden, under hensyn til bevaring af byggeskik, byggeteknik, ydre udseende, materialer og farver.

1.2 at sikre bevaring af kulturmiljøet omkring præstegården, gårdsplads og haveanlæg ved at fastsætte bestemmelser for de ubebyggede arealer, herunder bevaring af gårdsplads og haveanlæg samt bevarende bestemmelser for træer og beplantning.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. 1a, Bybjerg By, Orø.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres den nordlige del af lokalplanområdet, som er vist på Kortbilag 4, til byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til offentlig formål, herunder menighedshus, sognegård, kulturhus, museum, tilhørende museumsbutik, caféfaciliter og lignende.

3.2 Der kan indrettes bolig i tilknytning til kirken, i eksisterende bebyggelse.

§4 Udstykninger

4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykning af lokalplanområdet.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Det er ikke muligt at bebygge lokalplanområdet yderligere end nuværende bebyggelse med undtagelse af haveskure og drivhuse i præstegårdshaven på maksimalt 30 m² såfremt der kan opnås dispensation fra Fredningsnævnet for Vestsjælland ift. fredningsoverenskomst.

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, sokkelhøjde, bygningsdybde, tagform og taghældning, som den nuværende bygning jf. bilag 5 og bilag 10.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Nordlængen

6.1 Hvis nordlængen af Orø Præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Orø præstegårds nordlænge genopføres i samme materialer, byggeteknik med bindingsværk med udvendige sidebånd og farver som nuværende som vist på kortbilag 7, 8 og 9.

6.2 Hvis nordlængen af Orø Præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal vinduer, døre, porte og kviste placeres i facade, gavl og tagflade i samme placering og skal detaljeres med samme proportionering og udformning af karm, rammer, post og sprosser med enkeltlagsglas og kitfals som nuværende som vist på kortbilag 7, 8, 9 og 11.

Østlængen

6.3 Hvis østlængen af Orø Præstegård brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal østlængen genopføres som nuværende som vist på kortbilag 7, dog skal trefagsvinduer og karnappen udskiftes med tofagsvinduer som vist på kortbilag 10. Facaden skal genopføres enten som bindingsværksmur som oprindeligt eller som teglstensmur som efterfølgende pudses og kalkes. Vinduer skal fremstå med rammer og sprosser med kvartstaf og enkeltlagsglas med kitfals jf. kortbilag 11. Vinduer, døre og kviste skal proportioneres og placeres i facade, gavl og tagflade i omtrentlig samme placering som nuværende som vist på kortbilag 10.

6.4 Sekundær bebyggelse skal enten fremstå i lodret træbeklædning overfladebehandlet sort eller rødokker eller i pudset hvidkalket teglstensmur. Tagbeklædning skal udføres som tagpap, stråtag eller tag med sedumbeplantning. Drivhuse kan fremstå i glas.

§7 Bevaring af bebyggelse

7.1 De bevaringsværdige bygninger, markeret med signaturen "bevaringshensyn" på kortbilag 5, skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

7.2 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facade-ændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur farve- og materialevalg som beskrevet i i redegørelsens afsnit om kulturhistorie og bevaringsværdier.

Følgende kriterier skal overholdes ved istandsættelse og vedligeholdelse af bebyggelse:

Facader og gavle

7.3.1 Der må ikke opsættes udvendig facade-isolering eller hæves tage. Bygningen skal bevare sine proportioner som vist på kortbilag 10.

7.3.2 Detaljer omkring bindingsværket skal bevares, som vist på kortbilag 8 og 9.

7.3.3 Facader skal fremstå hvidkalket med bindingsværk, overfladebehandlet sort, som nuværende som ses på kortbilag 7, 8 og 9.

7.3.4 Den sydvendte gavl skal fremstå hvidkalket og den nord- og vestvendte skal fremstå hvidkalket med lodret træbeklædning som nuværende som ses på kortbilag 9.

7.3.5 Soklen skal fremstå ubehandlet i stenens naturlige farve og med pigstensbelægning under som vist på kortbilag 7, 8 og 9.

7.3.6 Originale trappesten i granit eller beton skal bevares.

Vinduer

7.3.7 Nordlængens trævinduer samt øst-længens vinduer i den nordlige gavl skal bevares. Der kan isættes indvendige forsatsruder i energiglas eller koblede rammer. Hvis de eksisterende vinduer er af en sådan tilstand at de, af en fagmand med særlig viden og erfaring indenfor istandsættelse af ældre vinduer, vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes. 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 kitfals og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner, profilering og farve som de eksisterende vinduer jf. kortbilag 7, 8, 9, 10 og 11.

7.3.8 Østlængens trævinduer af nyere dato kan udskiftes. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme formater, inddeling samt karm, sprosse og postdimensioner som de nuværende, dog kan trefagsvinduer og karnappen erstattes af tofagsvinduer som vist på kortbilag 10. Vinduer skal fremstå med rammer og sprosser med kvartstaf og enkeltlagsglas med kitfals jf. kortbilag 11.

7.3.9 Vinduer skal fremstå i farven rødokker som beskrevet i kortbilag. 12.

Døre

7.3.10 Nordlængens oprindelige døre og porte skal istandsættes. Hvis oprindelige døre er af en sådan tilstand at de af en fagmand med særlig viden og erfaring indenfor istandsættelse af ældre vinduer vurderes at være i en så dårlig forfatning, at bevaring ikke er muligt kan de udskiftes. Dørene skal fremstå som originale med beslag som er udført som originale som vist på kortbilag 8 og 9.

7.3.11 Østlængens døre skal fremstå som fyldningsdøre hvor der differentieres mellem hoveddøre, sekundære døre og havedøre som vist på kortbilag 10.

7.3.12 Alle døre skal fremstå som nuværende i rødokker jf. kortbilag 12 eller sort som vist på kortbilag 7, 8 og 9.

Tag og kviste

7.3.13 Ved udskiftning af tage skal der anvendes stråtag med opskalket tagskæg, med udskårede synlige spær-ender og rygning med kragetræer, som vist på kortbilag 7, 8 og 9.

7.3.14 Oprindelige kviste skal bevares og istandsættes. Hvis de eksisterende kviste er af en sådan tilstand, at de af en fagmand med særlig viden og erfaring indenfor istandsættelse af ældre bygninger vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes.

7.3.15 I nordlængen og i østfløjens tagflade mod vest kan der ikke isættes yderligere kviste eller tagvinduer end de nuværende kviste og høgab.

7.3.16 Skorstenene skal bevares.

Nye elementer

7.3.17 Der kan i forbindelse med istandsættelse af østlængen isættes to nye tofags dannebrogsvinduer og en havedør med trappe ned til haven, med karm, ramme, sprosse-forhold og opdeling som de øvrige vinduer som beskrevet i §7.3.8 og §7.3.11 og med en placering i sydgavlen som vist på kortbilag 10.

7.3.18 Der kan i forbindelse med istandsættelse af østlængen isættes én eller to nye kviste af samme type som de eksisterende kviste på tagfladen mod haven placeret således at det flugter med vinduet nedenunder og med en

minimumsafstand fra kvist til kvist eller fra kvist til gavl på 2 meter.

7.3.19 Hvis præstegården indrettes til offentlige formål, skal adkomstforhold for handicappede indpasses på en måde som ikke skæmmes præstegårdens arkitektur og at gårdrummet friholdes for ramper og lifte. handicapadgang kan f.eks. etableres i nordfacaden via kirkegården, indvendigt fra gården via porten i nordlængen, fra østlængens østfacade eller fra østlængens sydlige gavl. Placering og udformning af adkomstforhold til handicappede skal godkendes af Holbæk Kommune.

§8 Vej og parkering

Vej

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bygaden.

8.2 Eksisterende interne veje skal bevares som vist på kortbilag 5.

Parkering

8.3 Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringsplads per bolig og 1 antal parkeringspladser pr. 50 m² offentlig areal. Det bliver 9 pladser såfremt der fastholdes en bolig i præstegården og 13 pladser såfremt den samlede præstegård bliver offentlig. Parkering skal placeres som vist på kortbilag 5.

§9 Sti

8.3 Eksisterende sti, som markeret på kortbilag 5, som forbinder fritidsområdet ved Orøhallen med Bybjerg Skole, skal bevares.

§10 Skiltning

10.1. Skilte, som ikke har tilknytning til bygningernes anvendelse, er ikke tilladt og der må maksimalt etableres ét skilt per funktion.

10.2 Skiltning skal fremstå som emaljeskilt, galgeskilt eller skiltebogstaver/tal i træ eller metal bemalet i farven rødokker eller sort. Skiltets dimensioner må ikke overstige h 30 x b 50 cm og bogstavhøjden på skiltebogstaver må ikke overstige 20 cm.

10.3 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og skal respektere facadens opdeling med døre, vinduer, bindingsværk, materialer og farvesætning. Skiltning skal holde sig indenfor bindingsværkets inddeling og må ikke strække sig over flere fag. Sokler og bindingsværk skal holdes fri for skiltning. Markiser og andet facadeudstyr ud over skiltning og belysning er ikke tilladt.

10.4 Vinduesfelter må ikke tildækkes ved skiltning og der må ikke opsættes skilte indefra.

10.5 Belysningen af skilte skal være afdæmpet, nedadrettet og må ikke lyse blænde, pulsere eller blinke.

§11 Terræn

11.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,25 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

§12 Beplantning

Bevaringsværdig beplantning

12.1 De, på kortbilag 6 udpegede bevaringsværdige træer og beplantninger, er udpegede pga. deres karaktergivende og kulturhistoriske værdi, som beskrevet i registreringen kortbilag 16, må ikke fældes eller fjernes uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen jf. §12.3.

12.2 De, på kortbilag 6, udpegede hegn, sten- og jorddiger, er udpegede pga. deres kulturhistoriske og visuelle betydning. Der skal fortsat være hegn de udpegede steder og af samme type som er angivet på kortbilag 6.

12.3 I tilfælde af at udpegede træer, af fagkyndig med erfaring i at beskære og fælde træer til at være risikotræer, vurderes at udgøre en fare for omgivelserne, eller at beplantningen af naturlige årsager går ud, kan grundejer søge kommunalbestyrelsen om tilladelse til at de kan fjernes. Efterfølgende skal den fjernede beplantning erstattes af ny, tilsvarende beplantning der over tid kan vokse til samme karaktergivende beplantning, som den der er blevet fjernet.

§13 Belysning

13.1 På præstegården må der kun opsættes belysning på facaden i forbindelse med døre og porte. Belysning skal fremstå som facade-lamper med enkel armatur i mørkt metal som vist på illustrationen. Alle facade-lamper skal være ens.

13.2 Der må ikke opsættes yderlige belysning i præstegårdshaven ud over de facade-lamper beskrevet i § 13.1.



§14 Tekniske anlæg

16.1 Der må ikke opsættes tekniske anlæg, som f.eks. varmepumper, solceller, solvarmepaneler, på de bevaringsværdige bygningers tag, facader og gavle.

16.2 Nye ventilationsudtræk skal føres igennem eksisterende skorstene. Placering af ventilationsudtræk skal godkendes af Holbæk Kommune.

§15 Miljø

For alle udpegede træer med betydning for bilag IV-arter gælder:

15.1 De, på kortbilag 6, udpegede træer markeret med *bevaringshensyn ift. flagermus*, er omfattet af EU's Habitatdirektiv (1), da kommunen vurderer at de har betydning for flagermus og må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Tilladelse kan kun gives i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning på området (EU's Habitatdirektiv (1)).

15.2 Ved eventuel beskæring af træer, skal denne foregå på en sådan måde, at hulheder og sprækker ikke fjernes. Beskæringen af træerne bør ske i perioden 1. september til 31. oktober jf. artsbeskyttelsesbekendtgørelsen.

1. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

§16 Energi og forsyning

16.1 Der kan etableres en varmepumpe i præstegårdshaven. Varmepumpen skal placeres som en fritstående enhed på en sådan måde at den falder naturligt ind i beplantningen i haven. Varmepumpen skal i sig selv eller afskærmet fremstå i en grangrøn farve, i en minimumsafstand til østlængen på 5 meter som angivet på kortbilag 5.

16.2 Der kan etableres jordvarme som angivet på kortbilag 5.

§17 Forudsætninger for ibrugtagen

17.1 Inden anvendelsesændring af bebyggelsen skal parkeringsarealer være anlagt.

§18 Lokalplanens retsvirkninger

19.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

19.2 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

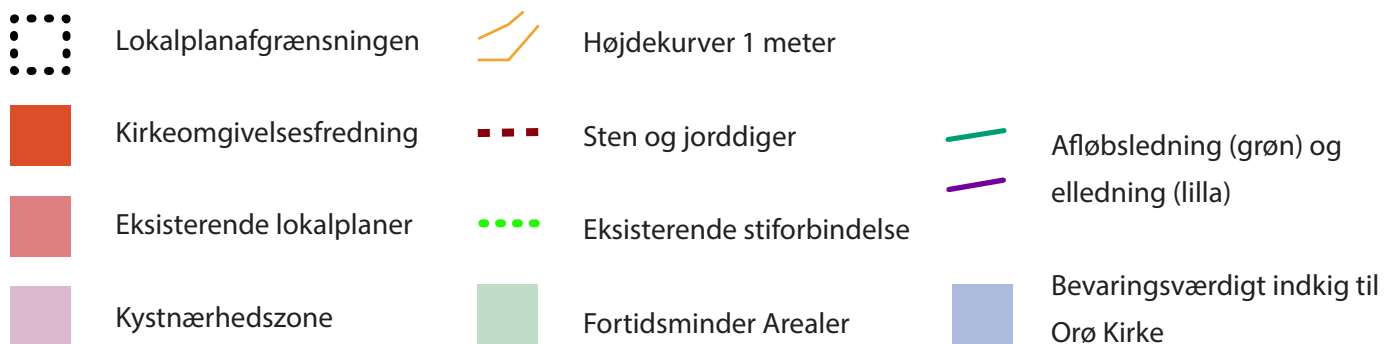
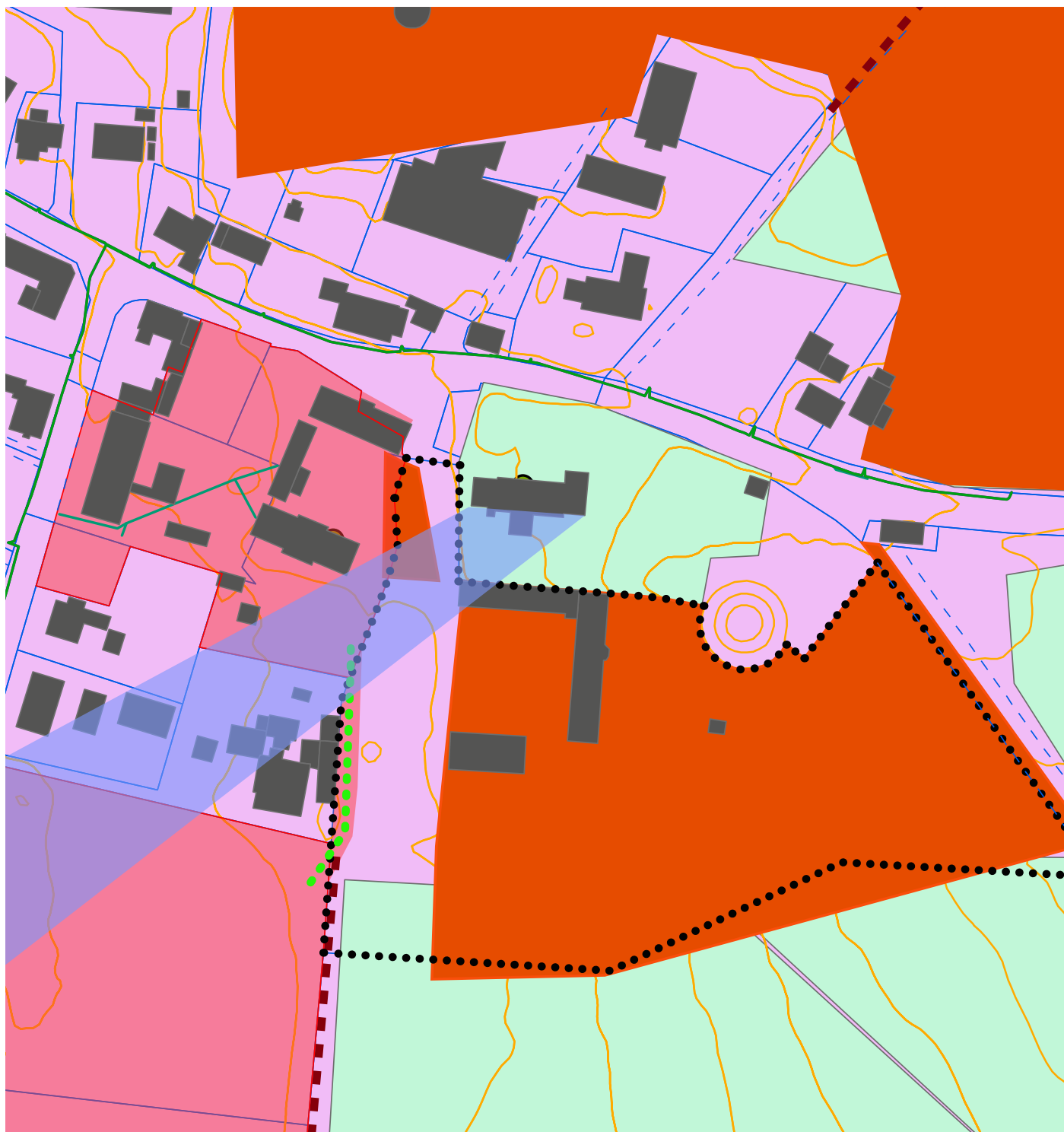
§19 Vedtagelsespåtegning

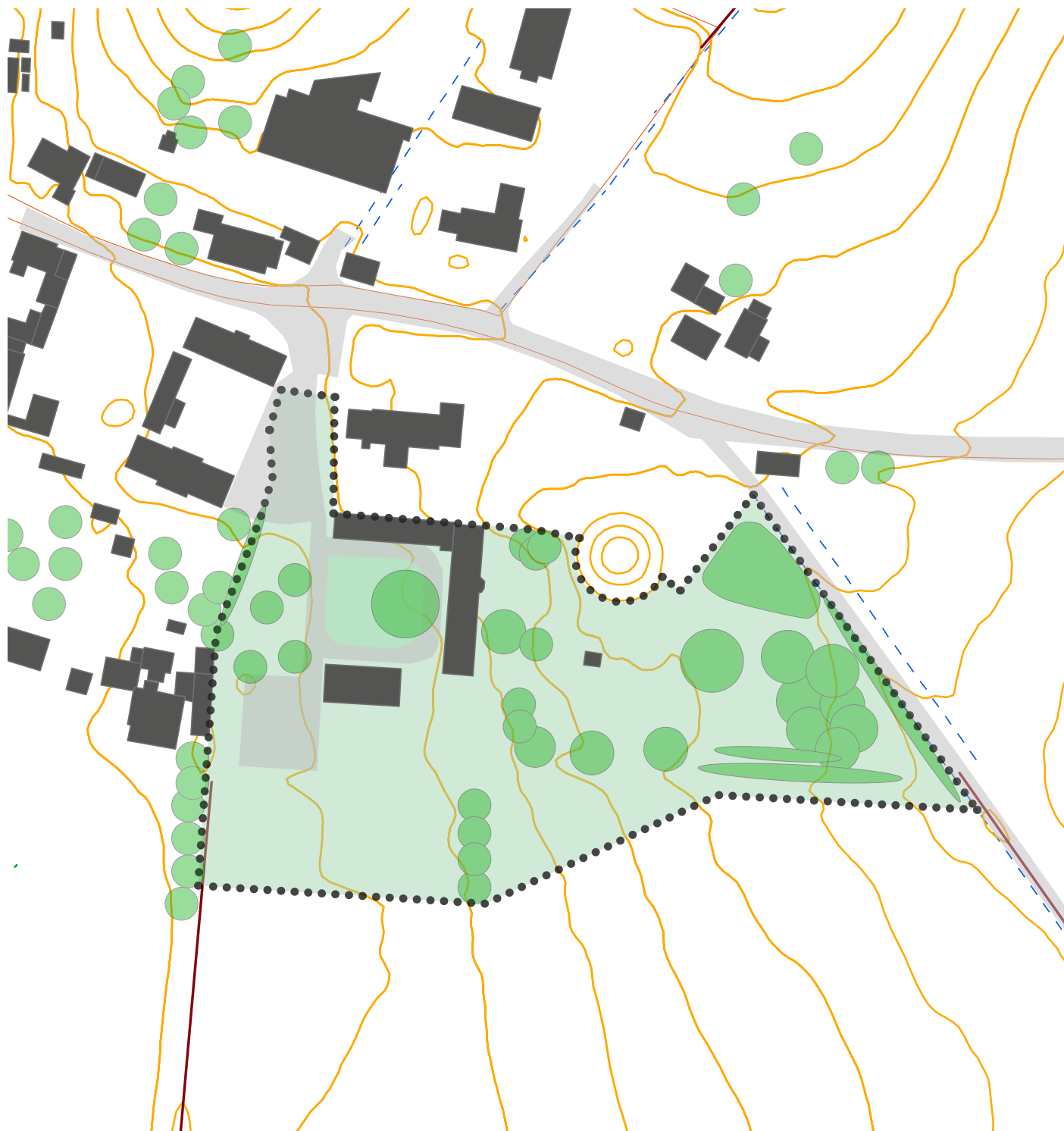
Forslag til lokalplan 4.18 – Orø Præstegård - bevarende lokalplan er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2023



Lokalplanafgrænsningen

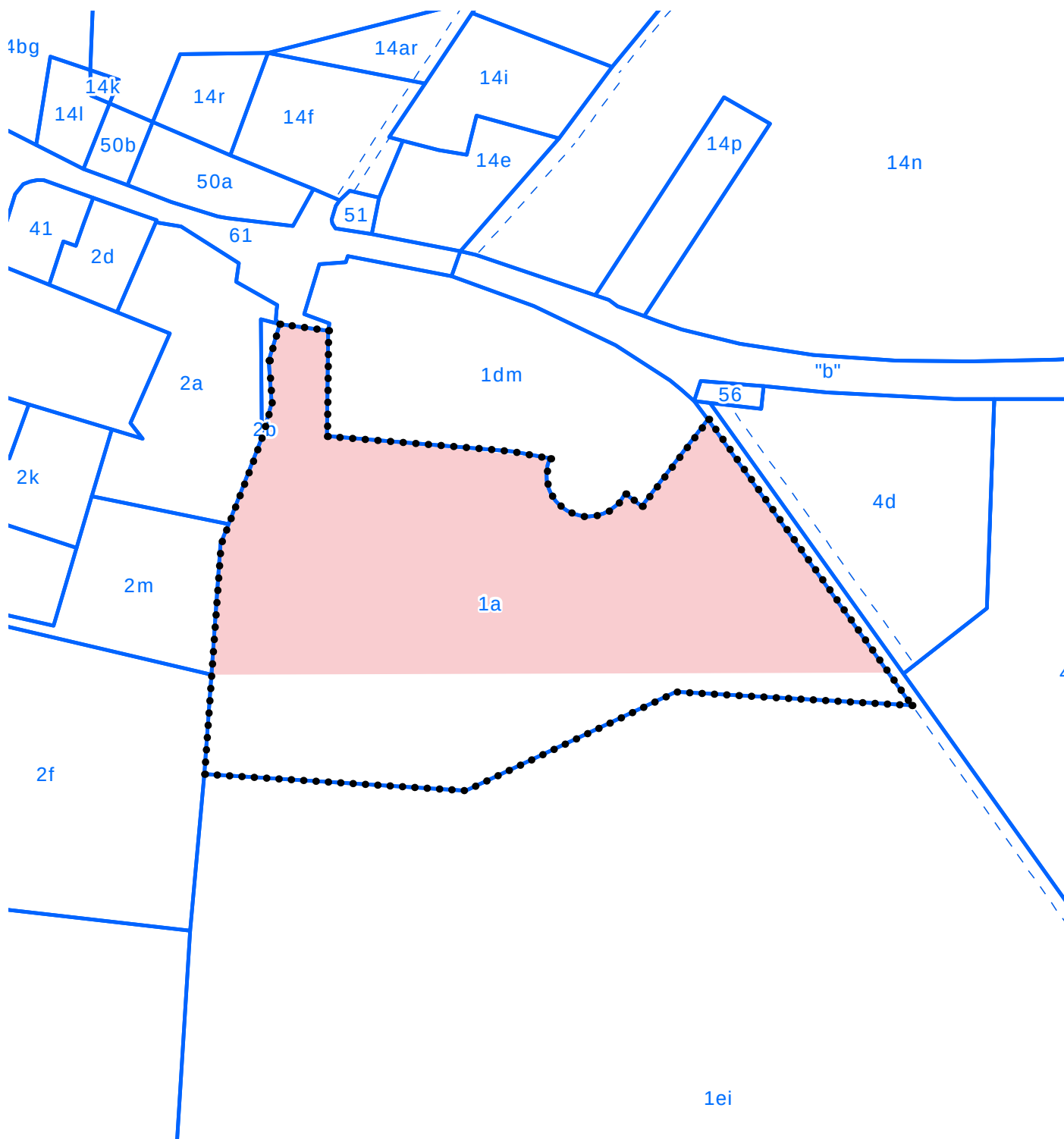






 Lokalplanafgrensningen





 Lokalplanafgrænsningen

12xy Matr. numre

 Areal som overføres til byzone





Lokalplanafgrænsningen



Bygninger med bevaringshensyn



Vejudlæg



parkering



Præstegårdshave



Mulighed for jordvarme (ikke solceller)



Minimums afstand fra varmepumpe til bygning 1



Illustration af tre mulige placeringer af én varmepumpe.



Sti fra Bybjerg skole til fritidsområdet og Orøhallen





BEVARINGSVÆRDIGE ENKELTTRÆER MARKERET EFTER SORTER

	Lokalplanafgrensningen		Bøg		Æble
	Sten- og jorddiger		Eg		Hvidtjørn
	Bevaringshensyn ift. flagermus		Robinie		Hassel
	Bevaringsværdigt læhegn		Ahorn		Lind
	Bevaringsværdig bøgeskov		Ask		Buksbom





Karnap



Havedør



Lampe ved dør mod have



Rest af bindingsværk

Bilag 7 Østlængen - facader



Originale vinduer, døre, trappe og pigstensbelægning



Udskårne spærrender



Originale vinduer med enkeltlagsglas og kitfals



Port og høgab

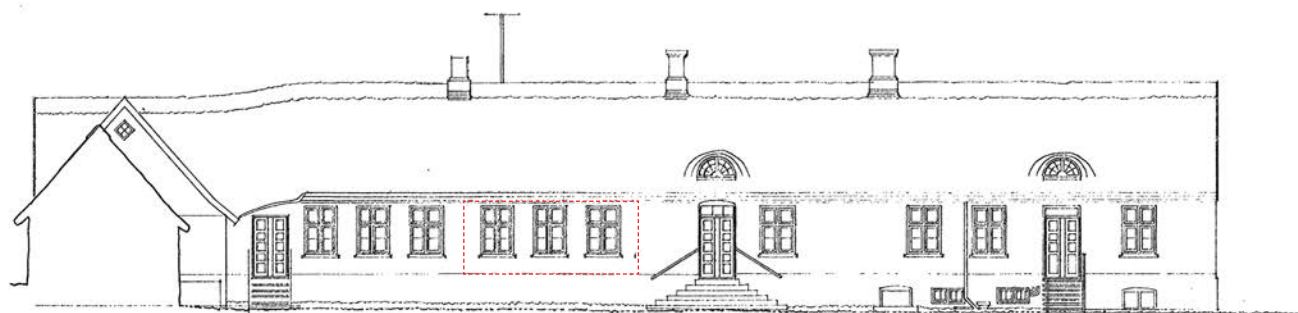
Bilag 8 Nordlængen - sydfacade



Detaljerede beslag

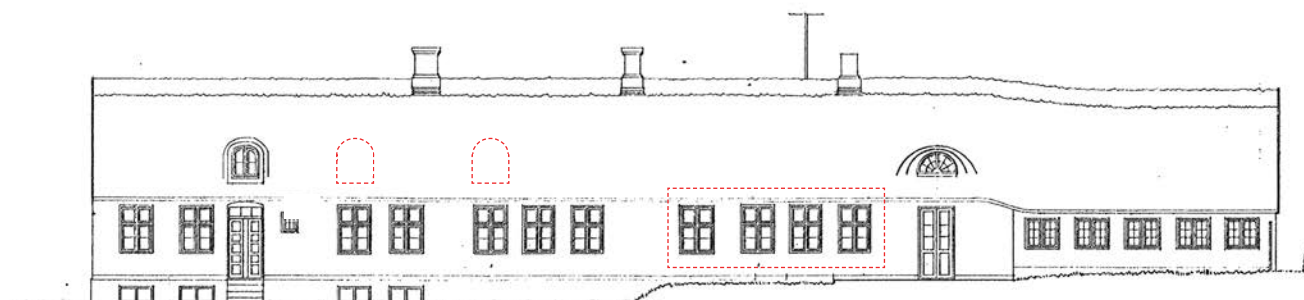


Bilag 9 Nordlænge - nordfacade og vestgavl



FACADE MOD VEST

Hoveddør



FACADE MOD ØST

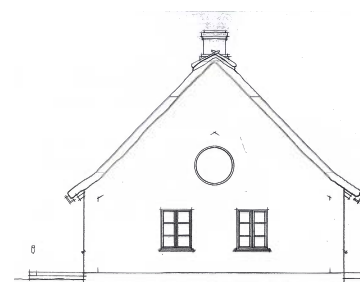
Havedør



FACADE MOD NORD



FACADE MOD SYD

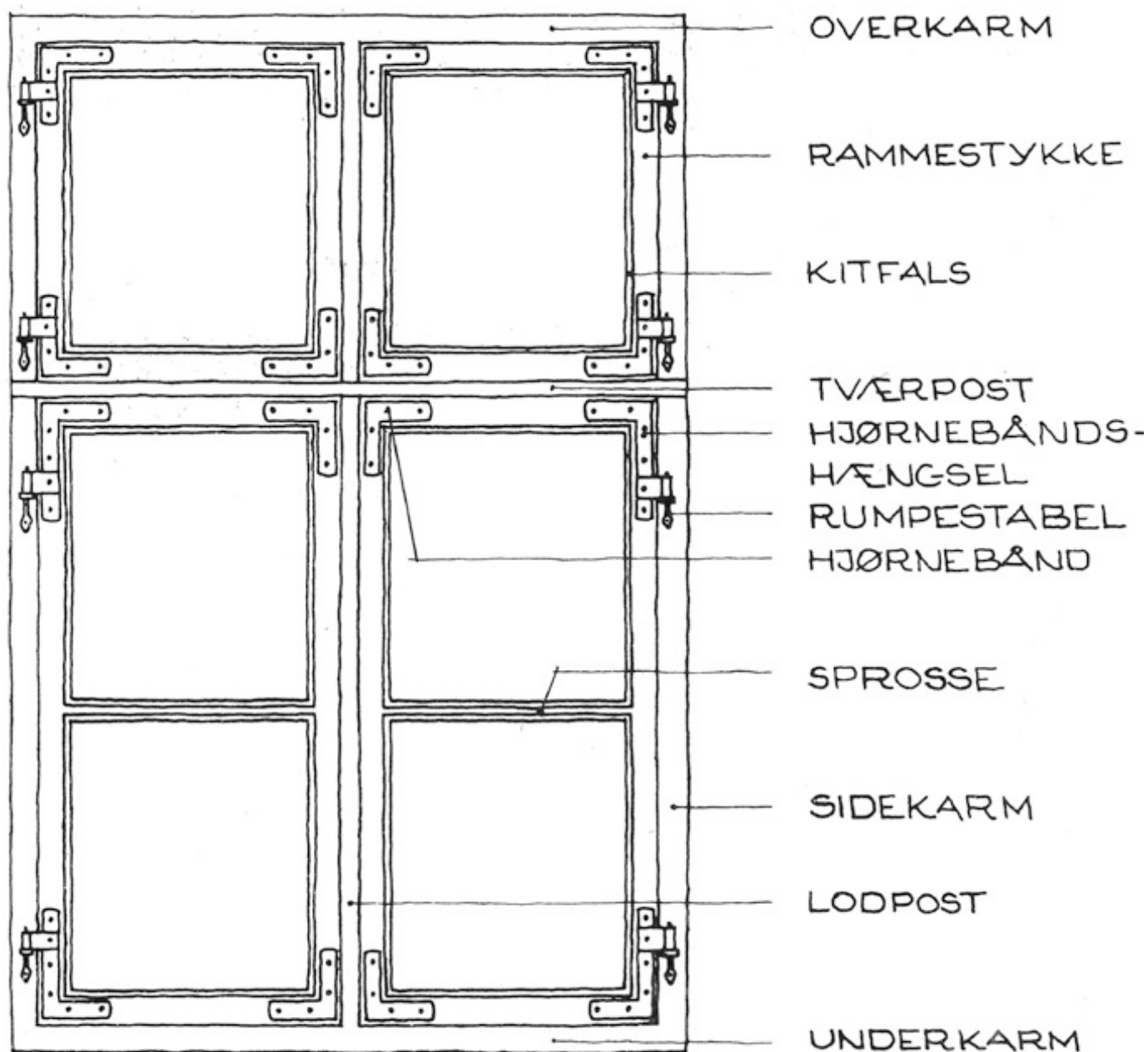


FACADE MOD SYD (SYDLÆNGEN)

- Placering af nye vinduer, havedør og trappe til have i sydvendt gavl
- Mulig placering af nye kviste af samme type som originale
- Udskiftning af trefagsvinduer til tofagsvinduer
- Udskiftning af karnap til tofagsvinduer i stuen.

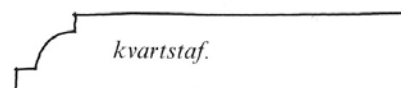
VINDUETS BETEGNELSER

OPSTALT AF VINDUE



TV Nordlængens originale vinduer med kronglas og kitfals

TH Ramme med kvartstaf i profil



Røde pigmenter

Rødokker, brændt Terra di Siena, Falurød, Svenskrød.



Svenskrød
NCS S4550-Y80R

Hvis man 'brænder' de gule okkerfarver, det vil sige varmer dem op til ca. 800 grader C, ilter jernforbindelserne og bliver derved ganske røde og rødbrune. Der gælder de samme egenskaber for disse røde pigmenter som for de gule okkerfarver, herunder syre og alkalifasthed, 'sammenkitningen' af pigmenterne i selve malingslaget, hvad der gør dette meget hårdfør og de laserende egenskaber i linoliefernis.

Tilsvarende har den fabriksfremstillede erstatning, jernoxydrødt, mere finkornede pigmenter, med de samme ifølge eksperter ringere modstandsdygtighed og holdbarhed, end de naturlige røddokkere.

Falurød (svenskröd) er et begreb i Sverige og Norden, fremstillet sammen med kobberproduktionen siden midten af 1700-tallet. Pigmentet har ikke sin røde farve fra kobberet, som mange fejlagtigt tror, men fra en masse jernkis, der brydes sammen med kobberet og som derfor er en slags 'spildprodukt'.

Falu Rödfärg, der traditionelt fremstilles med kogt rugmel som bindemiddel, påstås at være brandhæmmende, men det meget 'lette' bindemiddel medfører at de smukke røde pigmenter lyser som kalkfarve på en rødfarvet træfacade.



Bilag 12 Rødokker

Adresse: Bygaden 54a Bygning 1 (østlængen)		
BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
ARKITEKTONISK VÆRDI <i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i> <i>Er bygningen et godt eksempel i lokal sammenhæng?</i>	Del af to-Længet bygning med stråtag og tre skorstene med murværksdetaljer. Udhæng med udskårne spær-udstik. Vægge i hhv. bindingsværk, murværk, bindingsværk og murværk som vidner om forskellige ud- og ombygninger. Første gang da der skulle etableres stue med karnap. Anden gang da der skulle bygges til mod syd. Kampestensfundament hæver bygningen og optager terrænforskel fra have til gårdrum. Skrånende pigstensbelægning under tagudhæng leder vand tagvand væk fra bygningen. Vinduer er placeret i forhold til de indvendige funktioner.	3
KULTURHISTORISK VÆRDI <i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer? Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i>	Præstebolig ud- og ombygget i flere omgange for at tilpasse sig skiftende tiders funktioner i forhold til præstegerning og landbrug. Fremstår hævet i forhold til de øvrige bygninger i gårdrummet. Fremgår af historiske kort tilbage til 1808. Flere stendiger på ejendommen. Præsteboligens haveanlæg fremstår med store karakterfulde træer. Haveanlæg er markeret på målebordsblad fra 1842-1899	1
MILJØMÆSSIG VÆRDI <i>Bygningens betydning for tilstedende bygninger/ byrum eller helheden?</i>	Indgår i landsbymiljø med kirkeomgivelser, kro og skole. Danner karakterfuldt gårdrum med graverhuset og menighedshus omkring stort og karakterfuldt egetræ. Gavlen markerer sig i kirkemuren. Danner privat miljø bag præsteboligen med parklignende have med store karakterfulde træer. Exnerfredning mod syd sikrer indblik fra fjorden.	2
ORIGINALITETSVÆRDI <i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i>	Præstebolig ud- og ombygget i flere omgange for at tilpasse sig skiftende tiders funktioner i forhold til præstegerning og landbrug. Ud- og ombygninger er sket i overensstemmelse med husets arkitektur. Tre bevarede skorstene ud af fem. Originale vinduer i præstekontor.	3
TILSTANDSVÆRDI <i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i>	Manglende løbende vedligeholdelse: Taget trænger til udskiftning. Skrånende terræn på haveside skaber problemer med fugt i bygningens ydervægge og ses ved puds afslag i murværket på havefacade, idet der muligvis ikke er udført omfangsdræn langs sokkel. Gavlen mod nord har fugtskader ved dør, idet stråtag trænger reparation ved skotrende, Skorstenene trænger til at blive fuget og kalket. Ikke originale trætrapper trænger udskiftning. Vinduer, døre, murværk mod gårdside, gavlen mod syd fremstår i ok stand.	6
BEVARINGSVÆRDI <i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i>	Er umistelig del af helhed i kraft af bygningens placering og historie.	2

Adresse: Bygaden 54a Bygning 7 (nordlængen)		
BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
ARKITEKTONISK VÆRDI <i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i> <i>Er bygningen et godt eksemplar i lokal sammenhæng?</i>	Del af to-Længet bygning med stråtag med to høgab og en skorsten uden detaljer. Lavere bygningshøjde ved stald. Udhæng med udskårne spær-udstik. Facade i bindingsværk med tavler. Mod gårdrum fremstår facaden i samspil med funktion som hhv. stald, bolig og port. Hierarki i døre viser hvor de forskellige funktioner har været. Facade mod kirke fremstår mere ensartet med enkelte vinduer og dekorative hængsler på dørene og låge (se bilag)	2
KULTURHISTORISK VÆRDI <i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer? Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i>	Måske øens ældste hus fra 1700. Bygget sammen med kirkemur og har facade mod kirkegården. Bindingsværket er muligvis sidebåndskonstruktion (?) med tavler af ler i gavl. Kampestensfundament med skrånende pigstensbelægning under tagudhæng.	1
MILJØMÆSSIG VÆRDI <i>Bygningens betydning for tilstødende bygninger/ byrum eller helheden?</i>	Indgår i landsbymiljø med kirkeomgivelser, kro og skole. Danner karakterfuldt gårdrum med præsteboligen og menighedshus omkring stort og karakterfuldt egetræ. Bygget sammen med kirkemur og danner facade ud mod kirkegården.	1
ORIGINALITETSVÆRDI <i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i>	Fremstår original. Originale vinduer og døre. Originale spær-udstik. En bevaret skorsten ud af to.	1
TILSTANDSVÆRDI <i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i>	God og sund klimaskærm. Vedligeholdte originale detaljer. Trænger til udlusninger i bindingsværk nederste del af stolper. Stråtag fremstår i fin stand	2
BEVARINGSVÆRDI <i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i>	Vigtig kulturhistorisk bygning. Fremstår som repræsentant for lokal byggeskik. Danner miljø med præstebolig og kirke.	1

Adresse: Bygaden 54b Bygning 2 (sydlængen)		
BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
ARKITEKTONISK VÆRDI <i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i> <i>Er bygningen et godt eksemplar i lokal sammenhæng?</i>	Længehus med stråtag med halvhvalm. Murede vægge og gavlfremstår filset med murværksdetaljer som fladbuestik over vinduer og gesims i gavlf. Harmonisk facadekomposition.	4
KULTURHISTORISK VÆRDI <i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer? Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i>	Fremstår som en genopførelse af tidligere tolænet forpagterbolig	4
MILJØMÆSSIG VÆRDI <i>Bygningens betydning for tilstødende bygninger/ byrum eller helheden?</i>	Danner miljø med præstebolig og graverbygning.	2
ORIGINALITETSVÆRDI <i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i>	Fremstår som nyopført bygning fra 2010. Vinduer og døre er udført med anden proportioner og placering end den tidligere forpagterbolig. .	4
TILSTANDSVÆRDI <i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i>	God og sund. Kragetæer ligger løst på tagryggen.	3
BEVARINGSVÆRDI <i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i>	Fremstår som en umistelig de af helhed. Markerer historisk gårdrum og tidligere forpagterbolig.	4

Registrering af beplantning i præstegårdshaven i Bybjerg på Orø, i forbindelse med lokalplanlægning.
 Noter ang. bevaringshensyn

Registrering foretaget d. 16. januar 2023

Taks - Taxus mindre skov/større plantning
 Udvoksede taks - tydeligt plantet. Kirkegårdsreference...
 Ikke bevaringsværdigt i sin fulde form - til dels rumlige kvaliteter oplevelsesmæssigt men voldsomt element i præstegårdshaven. Vurderes ikke at have kulturhistoriske værdier eller særlige værdier for biodiversiteten)

Vortebirk - Betula (pendula)
 Ældre, men syg, birk i haven
 Ikke bevaringsværdigt

Mindre prydkøkkenhave med bl.a. buskbom hæk
 Mindre bevaringsværdig (kulturhistorisk - præstegårdshaven, rumligt - havemiljøet, men fremstår ikke vedligeholdet)

Sarah Grundtvig
 januar 2023

Stilkeg - Quercus robur
 Solitær - Gårdsplads
 Bevaringsværdig (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Robinie - Robinia pseudoacacia
 gruppe langs skel mod kirkegård.
 3 stk bevaringsværdige (rumligt - skulpturelt/kirkegården, kulturhistorisk, biodiversitet)
 (3 stk (tynd linie) - ikke bevaringsværdige (tæt på huset og sygt)

Ask - Fraxinus excelsior
 Solitær - have afgrænsning
 Bevaringsværdig (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Stensætning - marksten
 Støttemur i haven
 Bevaringsværdig (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Bøgskov m vedbend - Fagus sylvatica
 Skov karakter - stammer begroet nr vedbend.
 Bevaringsværdig som karakter (rum kulturhistorisk (præsteskoven), biodiversitet: gl. træer. (flagermus mm.)

Solitære bøge - Fagus sylvatica
 Rumskabende solitære træer i iken (parkpræg)
 Bevaringsværdige som individer (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Læhegn med opvækst af bl.a. ahorn
 Læhegn med opvækst af bl.a. ahorn, hyl, vildroser, mirabel r desuden en fuldvoksen over: ahorn)
 Afgrænsning af parken/haven markerne - obs jorddige.
 Bevaringsværdigt (kulturhistorisk rumligt og biodiversitet)

Række af Hassel - Crataegus
 Hassel hegn i parken/præstegårdshaven
 Bevaringsværdigt (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Række af hvidtjørn - Crataegus
 Afgrænsning af parken/præstegårdshaven
 Bevaringsværdigt (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Solitær bøg - Fagus sylvatica
 Ældste træ i 'parken'
 Bevaringsværdigt (rumligt, kulturhistorisk, biodiversitet)

Japansk kirsebær og hæg
 Mindre træer i parken
 Mindre bevaringsværdige (ligner vist af sygdomme/insektangreb) fine som mindre

Ahorn - Acer pseudoplatanus
 Overstandere i skel
 Bevaringsværdige (rumligt: karakterfulde i hegn som afgrænsning mod markerne, kulturhistorisk: værnetræer/del af præstegårdshaven, biodiversitet)

Buskbom - Buxus
 2 meget store buskbom - massive evt. bevaringsværdige (kulturhistorisk - mark / præstegårdshave nu overvældende

(småbladet) Lind - Tilia cordata
 Solitære træer/overstandere i have og i hegn
 Bevaringsværdige (rumligt: karakterfuldt i haven ved huset & i skel som afgrænsning mod markerne, kulturhistorisk: værnetræer/ del af præstegårdshaven, biodiversitet: insekter blomster.

Æbletræer - Malus (sorter?)
 Som en del af den 'selvforsynende' præstegårdshave.
 Bevaringsværdige (kulturhistorisk - præstegårdshaven, rumligt - havemiljøet)

Pryd/rose have
 Afgrænset haverum med roser og fritvoksende hække
 Mindre bevaringsværdig (kulturhistorisk - præstegårdshaven, rumligt

