

REFERAT Bevaringsudvalget d. 08-09-2021

Mødedato Onsdag d. 08. september 2021 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Strategi for levedygtige landsbyer og byfornyelse - Orientering om politisk proces.....	3
Langå Station - Bredgade 55, 8870 Langå - Orientering om politisk proces.....	4
Svaneapoteket - Middelgade 2, 8900 Randers C - Orientering om politisk proces.....	5
Sporbyen - Principper for ombygning af bevaringsværdige bygninger i delområde 4.....	6
Dronningborg Boulevard 4 - politisk ønske om fornyet behandling i bevaringsudvalget.....	7
Danmarksgade 28 - Vester altan 8, 8900 Randers C - Vinduesudskiftning.....	8
Dalen 9, Ålum, 8920 Randers NV - Ansøgning om nedrivning af en del af bevaringsværdige udlæn	9
Eventuelt.....	10

Punkt 13: Strategi for levedygtige landsbyer og byfornyelse - Orientering om politisk proces

01.11.00-G01-1-19

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede, den 14. juni 2021, at Mellerup, Ålum, Havndal og Asferg udpeges til områdefornyelse. De igangsatte også en forstærket indsats for bedre boligkvalitet, nedrivninger samt indretning af grønne friarealer i Helstrup, Øster Velling, Værum, Hørning, Gassum og Råby, Hald og Råsted. I byerne Stevnstrup, Spentrup, Assentoft og Øster Bjerregrav skal der udarbejdes strukturplaner.

I byer hvor der gennemføres områdefornyelse vil forvaltningen vurdere, hvorvidt der er behov for supplerende bygningsforbedringer. Såfremt vurderingen peger på et behov for at højne bygningsarven, er der lovgivningsmæssigt mulighed for, at en del af rammen til byfornyelse prioriteres til bygningsforbedringer. Dette kan sikre en helhedsorienteret indsats, som også beskytter og højner områdernes bygningsmæssige kulturarv.

Der planlægges for områdefornyelse svarende til, at der er 2-3 igangværende områdefornyelser på samme tid, alt efter områdefornyelsernes størrelse og det øvrige træk på den statslige og kommunale ramme. Der er igangværende områdefornyelse i Gjerlev og Øster Bjerregrav/Over Fussing, som begge forventes afsluttet primo 2022. Albæk blev i 2017 udpeget til områdefornyelse, og det forventes, at denne kan igangsættes sommer 2021. Primo 2022 kan næste områdefornyelse sættes i gang.

En stor del af kommunens byer har udfordringer med skæmmende og nedrivningsegne bygninger. Derfor foreslår forvaltningen, at der gennemføres en forstærket indsats for nedrivning og opsøgende arbejder for bedre boligkvalitet i disse byer. Den forstærkede indsats for bedre boligkvalitet, nedrivning og indretning af grønne friarealer kan igangsættes ultimo 2021.

Flere byer har strukturelle udfordringer eller et uforløst bosætningspotentiale, men har dog ikke udfordringer, der umiddelbart er egnet til en områdefornyelse. I disse har forvaltningen foreslået at der i stedet skal udarbejdes strukturplaner som kan danne baggrund for efterfølgende ændringer af rammeudlæg i kommuneplanen eller planlægning for nye anlæg. Forvaltningen foreslår at strukturplaner udarbejdes frem mod 2024.

Punkt 14: Langå Station - Bredgade 55, 8870 Langå - Orientering om politisk proces

01.10.00-P19-2-21

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at nedrive bygning 1, 2, 3 og 16 samt en del af en gangbro og trapper/tunnel mellem perroner på Langå Stationsbygning, Bredgade 55 i Langå, som i dag huser Station K på stationens 1. sal.

Bygning 1 og 2 blev på bevaringsudvalgets foranledning SAVE registreret i 2018.

Randers Byråd har den 6. april 2021 tilkendegivet, at en eventuel henvendelse om nedrivning skulle følges op af et forbud mod nedrivning. Forvaltningen har derfor fremsendt et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14. Forbuddet skal følges af vedtagelse af en ny lokalplan, som indeholder et forbud mod nedrivning.

Banedanmark og DSB har kommet med et partshøringssvar i forbindelse med varsel af ovenstående forbud mod nedrivning. Partshøringssvarene omhandler overvejende de konsekvenser, som det kommende kørestrømsanlæg ved sporanlæggene vil bevirke i forhold til sikkerhedsmæssige hensyn i tilfælde af brand i stationsbygningen. Samtidig gør Banedanmark opmærksom på deres muligheder for at nedlægge et veto i forbindelse med en offentlig høring af et lokalplanforslag med et nedrivnings forbud, samt omtaler de økonomiske udgifter bevarelsen af stationsbygningen vil bevirke i forhold til at foretage sikkerhedsforanstaltninger af og på bygningen. Et veto fra Banedanmark vil medføre, at lokalplanen ikke kan vedtages endeligt.

Udviklingsudvalget har den 26. august igangsat udarbejdelsen af lokalplan for de omtalte bevaringsværdige bygninger. Forslag til lokalplan skal være udarbejdet og offentliggjort i høring inden den 6. april 2022.

Bevaringsudvalgets udtalelser fra september og oktober 2018 indgår i ovenstående sagsfremstilling på Udviklingsudvalgets møde den 26. august 2021.

- September 2018: Bevaringsudvalget mener, at bygningen er en del af lokalsamfundets identitet som stationsby. Bygningen bør bevares, så den fortsat kan blive aktivt brugt til kulturelle formål. Bevaringsudvalget ønsker at forvaltningen undersøger vilkårene for en ny SAVE registrering af stationsbygningen.
- Oktober 2018: Bevaringsudvalget er positive overfor at hyre en rådgiver til en uvildig vurdering af Langå Stations bygning og beslutter at give 10.000 kr. til en SAVE registrering, som udføres i november 2018.

Punkt 15: Svaneapoteket - Middelgade 2, 8900 Randers C - Orientering om politisk proces

01.11.22-P20-159-19

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Den fredede ejendom, Svaneapoteket, Middelgade 2 i Randers, står under forfald. Forvaltningen har løbende været i dialog med ejeren om istandsættelse af ejendommen, men byfornyelsesprojektet fra 2012, er ikke igangsat. Forvaltningen har derfor skrevet til ejeren af ejendommen, at kommunen gerne vil have fremdrift i byfornyelsen af ejendommen med en aftalt deadline, for at sikre ejendommen mod yderligere forfald. Randers Kommune har reserveret 9,8 mio. kr. (med en statslig refusion på 4,9) af kommunens byfornyelsesmidler til istandsættelse.

Ejeren af Svaneapoteket har tilkendegivet, at han gerne vil gennemføre byfornyelsesprocessen, men kun hvis processen kan gennemføres under visse betingelser. Ejeren ønsker at gennemføre byfornyelsen etapevis og få udbetalt byfornyelsesstøtten løbende, uden tilbagebetalingspligt, såfremt hele projektet ikke gennemføres. Derudover ønsker ejeren at gennemføre byfornyelsen som "egne arbejder" udført af ejerens firma. Forvaltningen vurderer, at der er problematikker i forhold til ejerens krav, og har derfor ønsket en politisk stillingtagen dertil.

Bevaringsudvalget havde sagen til drøftelse over mailkorrespondance i juni og udtaler;

Svaneapoteket er en vigtig del af kulturmiljøet i Randers Midtby. Bygningen er en meget fint klassisk bygning fra 1802 med mange smukke og unikke bygningsdetaljer. En bygning, der rummer en stærk og unik kulturhistorie, der er tæt forbundet til Randers' historie gennem mere end 200 år. Bygningen har både været byens første amtmandsbolig og senere fra 1847 til 2004 apotek. Bygningens beliggenhed ud til Middelgade, gør bygningen til et markant og iøjefaldende indslag i gadebilledet, for enden af Torvegade set fra byens fineste plads, Rådhusstorvet. Hertil kommer hele bygningsanlæggets placering på grunden, der er med til at opretholde og definere Randers' middelalderlige bystruktur. Svaneapoteket har tidligere i 2011 modtaget tilskud fra Slots og Kulturstyrelsen til sikring af tag og fag, hvilket har resulteret i, at bygningen nu er ikklædt et uklædeligt tagpaptag. Derudover er at der er skruet træplader for vinduerne mod Apotekerstræde samt kældervinduerne mod Middelgade. Det er bevaringsudvalgets anbefaling, at Randers Kommune bibeholder tilsagnet om byfornyelsesmidler til ejendommen. En fjernelse af muligheden for byfornyelsesmidlerne vil være til skade for bygningens fremtid. Det er yderst vigtigt, at der ikke gives køb på bestræbelserne for at bevare denne kulturarv for eftertiden, som fremstår i et tiltagende forfald.

Udviklingsudvalget har indstillet til videre drøftelse i økonomiudvalget og byrådet, at der godkendes etapevis udbetaling af byfornyelsesstøtte med tilbagebetalingspligt såfremt hele byfornyelsesprojektet ikke gennemføres, og at ejers krav om, at alle arbejder udføres som "egne arbejder", ikke godkendes. Der blev på udviklingsudvalgets møde stillet et ændringsforslag om at tilsagnet om tildeling af byfornyelsesmidler trækkes tilbage, hvilket blev nedstemt med 5 stemmer imod, én stemme for og én som ikke deltog sagens behandling.

Punkt 16: Sporbyen - Principper for ombygning af bevaringsværdige bygninger i delområde 4

01.02.05-G01-81-20

Beslutning

Projektets brug af samme vinduesfag i hele bygningskomplekset udviser de historiske variationer og modarbejder bevaringsværdierne.

Repetition som princip er fint. Bygningerne behøver ikke have samme vinduesudformninger, men bør f.eks. tage udgangspunkt i de oprindelige udformninger.

En større diversitet, et mere varieret projekt og genbrug af f.eks. udskud (mindre tilbygninger) ville understrege bevaringsværdierne og "det kreative rod".

Vedrørende nedrivninger er det væsentligt at bevare bygningsmassens yderkanter og tagform, men der vil godt kunne arbejdes med en mindre nedrivning i den centrale del af bygningsmassen som vist i sagens bilag. Begrundelsen er at skabe lys i bygningerne og dermed mulighed for at genanvende bygningerne.

De genskabte facader bør opføres i tegl.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Randers Arkitekten, på vegne af projektudvikleren Skjøde, på byggefelt H, I, J, K, L og M inden for delområde 4 i Lokalplan 640 - Sporbyen. Ansøgningen om dispensation omhandler nedrivninger af dele af de bevaringsværdige bygninger H og L, samt nedrivninger af ikke bevaringsværdige bygninger. Derudover ansøges om dispensation i forbindelse med facadeændringer, såsom vinduesudskiftninger, portudskiftninger etc.

I forbindelse med ansøgning om dispensation har forvaltningen bedt Skjøde om at argumentere for de ændringer de ønsker, som kan ses i vedlagte bilag 1.

Lokalplan 640 er vedlagt i bilag 2.

Forvaltningen vurderer umiddelbart at nærværende ansøgning om dispensation og andre planforhold i forbindelse med omdannelse af byggefelterne i delområde 4, kan betyde, at der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Forvaltningen giver et kort oplæg om bilag 1 på mødet.

Bevaringsudvalget bedes drøfte hvorvidt bevaringsprincipperne i det fremsendte materiale kan anbefales til forvaltningens videre drøftelse med projektudvikler.

Bilag

Transformation af bevaringsværdige bygninger

Lokalplan 640 Sporbyen

Punkt 17: Dronningborg Boulevard 4 - politisk ønske om fornyet behandling i bevaringsudvalget

01.02.05-P16-8-21

Beslutning

Bevaringsudvalget ønsker at fastholde sin tidligere anbefaling om bevaring af bygningen. Niels Erik Christensen undlader at tage stilling.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget drøftede på møde den 24. juni 2020, hvorvidt de vurderer at direktørboligen på Dronningborg Boulevard 4, med en bevaringsværdi på 3, bør nedrives, efter at Randers Kommune havde modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen fra Region Midtjylland og Randers Regionshospital. Region Midtjylland har i den forbindelse beskrevet at boligen i de seneste år har stået tom og ubrugt, samt at bygningen er i generel dårlig stand. Vedlagt er bilag 1 og 2 som er bilag fra bevaringsudvalget forrige sagsbehandling den 24. juni 2020.

Bevaringsudvalgets anbefaling den 24. juni 2020 var, at bygningen bør bevares. Udvalget fandt, at boligen er tidstypisk og velbevaret og er en del af hospitalskompleksets historie. Der er ikke mange af den type direktørboliger i forbindelse med større virksomheder tilbage i Randers.

Siden har sagen været forelagt Miljø- og Teknikudvalget den 16. november 2020. Udvalget besluttede at der skulle nedlægges et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14. Der er derefter igangsat udarbejdelse af en bevarende lokalplan, som stadfæster nedrivningsforbuddet. Ved miljø- og teknikudvalgets behandling den 16. november 2020 blev bilag 3 forelagt, som er et estimat på renovering udarbejdet for Randers Kommune.

Forvaltningen har i mellemtiden modtaget et præ-høringssvar i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget og en vurderingsrapport fra Region Midtjylland, som er vedlagt i bilag 4.

På baggrund af bilag 3 og 4 ønsker Miljø- og Teknikudvalget, at bevaringsudvalget behandler sagen påny. Bevaringsudvalget bedes tage stilling til hvorvidt de opretholder deres anbefaling fra 24. juni 2020 eller om den nye information påvirker deres anbefaling.

Bilag

Fotos

SAVE registrering

Ekstern besigtigelsesnotat og økonomisk estimat af renovering udarbejdet for Randers Kommune

Svar på præ-høring og vurdering udarbejdet til Region Midtjylland

Punkt 18: Danmarksgade 28 - Vester altan 8, 8900 Randers C - Vinduesudskiftning

01.10.00-P00-1506-20

Beslutning

Bevaringsudvalget anbefaler, at lokalplanens bestemmelser skal administreres ved at vinduet kræves tilbageført til den oprindelige udformning, da det ændrer bygningens samlede udtryk og danner præcedens, med den nuværende udformning.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har den 16. november 2020 modtaget en klage fra ejerforeningen Palæ over, at én boligejer i etageejendommen, på Vester Altanvej 8, 2. sal, har udskiftet ét trefagvindue mod gaden og ét trefags vindue mod gården til nye vinduer, der ikke har samme sprosseopdeling, som ejendommens resterende vinduer. Se bilag 1.

Lokalplan 520 lyder;

§ 4, Stk. 3: Bygningsændringer på bevaringsværdige bygninger (SAVEVærdi) 1 til 4, må kun foretages ved forudgående ansøgning og godkendelse.

§6, Stk. 5: Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering.

Forvaltningen tager sagen op til sagsbehandling i marts 2021 og gør i denne sammenhæng boligens ejer opmærksom på at forholdene skal lovliggøres enten ved at der søges om dispensation eller ved at vinduerne udskiftes så de ligner de resterende.

Ejer af bolig har fået at vide af vinduesfirma, at nyt vindue ikke kan leve op til de gældende regler om redningsåbning, hvis det er et tilsvarende vindue, som de resterende i ejendommen. Ejerboligforening har rådført sig med et andet vinduesfirma og fået at vide at det kan lade sig gøre.

Det udskiftede vindue er af en udformning som forvaltningen har givet mulighed for i lignende etageejendomme, hvor der er søgt om udskiftning af f.eks. en hel facade.

Bevaringudvalget bedes drøfte om vinduesudskiftningen og opdeling strider mod bygningens arkitektur og detaljering.

Bilag

Fotos af Vester Altanvej_Danmarksgade

Punkt 19: Dalen 9, Ålum, 8920 Randers NV - Ansøgning om nedrivning af en del af bevaringsværdige udlænger

01.10.00-P19-3-21

Beslutning

Bevaringsudvalget tilkendegiver at nedrivning vil kunne godkendes, da bygningen med sin beliggenhed ikke vurderes at være væsentlig for Ålum.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Dalen 9 i Ålum har ansøgt om at nedrive del af udlænger, som er vist på situationkort i bilag 1 med blå omrids. Ejendommens stuehus og tre udlænger er bevaringsværdige med en værdi på 4 på en skala der går fra 1-9, hvor 1 er bygninger med højest bevaringsværdi.

Ejendommen ligger forholdsvis tæt på Ålum kirke, men ligger bagved eksisterende bebyggelse og er ikke synlig fra offentlig vej. Ejendommen har en lang allé indkørsel fra vejen Dalen i Ålum. Den ligger i udkanten af landsbyens udlagte ramme i Randers Kommuneplan 2021 - ud til det åbne land mod øst. Ejer ønsker at nedrive en del af de registrerede bevaringsværdige udlænger mod syd idet at de er i forfald.

Bygninger der er registreret med en bevaringsværdi mellem 1-4 er optaget i Randers Kommuneplan. Det betyder at de ikke må nedrives uden en offentlig bekendtgørelse i henhold til Bygningsfredningsloven. Offentligheden kan komme med bemærkninger til den ønskede nedrivning i den offentlige bekendtgørelsesperiode. Nedrivningsansøgning vedr. ovennævnte bygning offentliggøres i henhold til Bygningsfredningsloven § 18 med en indsigelsesfrist på 4 uger, gældende fra fredag den 20. august 2021 til og med fredag den 17. september 2021.

Bevaringsudvalget bedes drøfte hvorvidt de har nogle indvendinger til det ansøgte.

Bilag

Situationskort og fotos af Dalen 9

Punkt 20: Eventuelt

01.00.00-P35-2-20

Beslutning

Jan orienterede om status på Iguanbryderne: Der mangler stadig 500.000 i budgettet. Der søges om at det resterende beløb indarbejdes ved de kommende budgetforhandlinger. Miljø- og Teknikudvalget har givet tilladelse til placering på Tinghuspladsen.

Sagsfremstilling

Eventuelt