

REFERAT Bevaringsudvalget d. 30-09-2020

Mødedato Onsdag d. 30. september 2020 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Velkommen til nyt medlem.....	3
Byplanmøde - Orientering om deltagelse.....	4
Strategisk landdistriksplanlægning og udpegning af nye områdefornyelser.....	5
Randers Amtsavis' lysavis - Orientering om byrådets beslutning.....	6
Tøjhushavevej 36, 8900 Randers - Orientering om offentlig høring ved ansøgning om nedrivning af	7
Sporbyen - Forhåndsdialog om projekt på den bevaringsværdige bebyggelse inden for lokalplan 680	8
Aage Beks Vej 25, 8920 Randers - Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.....	10
Jernbanegade 12A, 8900 Randers C - Omdannelse af boliger - tilgængelighed.....	11
Rådhusvej 6, 8900 Randers C - forespørgsel om tilskud.....	12
Eventuelt.....	13
Mødediætsskema.....	14

Velkommen til nyt medlem

Sagsfremstilling

Velkommen til Anette Nørgaard Jensen, som nyt medlem i bevaringsudvalget. Anette vil fremover repræsentere Landboforeningen Kronjylland. Anette får mulighed for at komme med en præsentation af sig selv på mødet.

Byplanmøde - Orientering om deltagelse

Sagsfremstilling

Forvaltningen deltager hvert år med enkelte relevante deltagere på Byplanmødet, som er et todages arrangement, hvor blandt andet Årets Byplanpris bliver uddelt.

Årets byplanmøde var arrangeret til at omhandle seminarer og udflugter ved Åbenrå, Sønderborg og Flensborg og havde naturligvis et fokus på kulturarven. Forvaltningen inviterede derfor Birgit Veje Søndergård med til at deltage på mødet i sin egenskab af formand for bevaringsudvalget.

Byplanmødet 2020 er dog imellem tiden aflyst pga. Covid-19. Forvaltningen håber at mødet blot skydes til næste år, så der kan sendes en delegation til det.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret.

Strategisk landdistriktsplanlægning og udpegning af nye områdefornyelser

BESLUTNING

Bevaringsudvalget anbefaler at screene landsbyerne for, hvad der bør prioriteres i de forskellige typer af landsbyer - og derefter udvælge, hvor der er særlige bevaringsværdige landsbyer. Bevaringsudvalget vil gerne have en temadrøftelse om dette på det næstkommende udvalgs møde.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har haft et forslag til behandling på Landdistriktsudvalget, som lyder på at udpegningen af nye områdefornyelser skal være en del af en strategisk landdistriktsplanlægning. Arbejdet med strategisk landdistriktsplanlægning er, med en planlovsændring i januar 2019 pålagt kommunen. Randers Kommune har derfor igangsat dette arbejde med allerede at have rundsendt et spørgeskema i kommunens landsbyer for at få et overblik, fra borgerne, over landsbyernes særlige kvaliteter, lokalsamfundets styrker og udfordringer.

Denne information skal analyseres og parres med f.eks. kortlægning af fysisk nedslidning, høj flyttefrekvens, mangel på fællesarealer, trafikale eller klimamæssige udfordringer, en potentiale- og udfordringsanalyse, kulturmiljøer og natur- og landskabsværdier og ressource afklaring i forhold til lokale aktører.

Hen over vinteren vil Randers Kommune åbne op for at landsbyerne kan ansøge om områdefornyelse. Disse ansøgninger vil på baggrund af ovenstående parametre drøftes og prioriteres og inddeles i en rækkefølgeplan, som efter planen vil ligge klar til vedtagelse sommeren 2021.

En del af arbejdet med nye områdefornyelsesprojekter vil herefter være, at afklare hvilken indsats/indsatser der er den/de rigtige for det ansøgte område. Byfornyelsesloven, som områdefornyelsen har ophæng i, kan også anvendes til andre indsatser, såsom bygningsforbedringer af den bevaringsværdige bebyggelse.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvilke parametre de kan anbefale der er fokus på i forbindelse med kommunens arbejde med at prioritere nye områdefornyelsesprojekter.

Randers Amtsavis' lysavis - Orientering om byrådets beslutning

BESLUTNING

Orienteringen taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Randers Kommunes Byråd har den 7. september 2020 besluttet at Randers Amtsavis skal have en tilladelse til at opføre en lysavis på toppen af den bevaringsværdige bygning Østergrave 4, 8900 Randers.

Lysavisen bliver udført som en LED skærm og må vise journalistisk og informationsmæssigt indhold, - ikke reklamer. Byrådets behandling er i bilag 1 og bilag dertil i bilag 2.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagens endelige udfald.

Tøjhushavevej 36, 8900 Randers - Orientering om offentlig høring ved ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse

BESLUTNING

Orienteringen taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har haft ansøgning til nedrivning udsendt i offentlig høring i perioden fra den 14. august 2020 til og med den 11. september 2020. Bevaringsudvalget blev orienteret om dette via mail den 14. August 2020.

Randers Kommune har ikke modtaget nogen kommentarer i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse. Forvaltningen vurderer ikke, at der skal udstedes et §14 forbud mod nedrivningen (iht. Planloven) og har dermed ikke nogle indvendinger til ansøgning om nedrivning, som der nu kan udstedes tilladelse til.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagens forløb.

Sporbyen - Forhåndsdialog om projekt på den bevaringsværdige bebyggelse inden for lokalplan 680

BESLUTNING

Bevaringsudvalget udtaler, at lokalplanen udgør grundlaget for omdannelsen af Sporbyen og at der ved udarbejdelsen er truffet endelig beslutning om varetagelsen af bevaringsværdierne i området. Området er udpeget som regionalt industriminde og er en vigtig del af Randers' historie og identitet som skal gives videre til kommende generationer.

Etablering af boliger i området bør ikke medføre at der dispenseres til at fravige de bærende værdier i lokalplanen. Det vil sige at lokalplanens bestemmelser om bl.a. altaner, vinduer, tagformer, skinner mv. skal overholdes, samt at fjerne bevaringsværdig bebyggelse, hvorfor der ikke bør gives tilladelse til nedrivning af bygning L.

Bevaringsudvalget mener, at det fremsendte projekt udhuler den identitet og historie, som området har, hvorfor lokalplanen derfor bør fastholdes. Det kan være med til at løfte Randers arkitektonisk og virke som inspiration for andre områder.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget materiale til en samlet forhåndsdialog for seks byggefelter inden for delområde 4 indenfor Lokalplan 640 for Sporbyen. Tre af de seks byggefelter omfatter bevaringsværdig bebyggelse. Se projektmateriale i bilag 1.

I bilag 2 ses fotos af området og i bilag 3 ses et oversigtskort over projektområdet.

Bygherre ønsker:

Byggefelt H: **Bevaringsværdi bebyggelse** ønskes disponeret til erhverv og fritidsformål.

Overvejende indvendige ændringer.

Byggefelt I: Ikke bevaringsværdig bebyggelse ønskes nedrevet og bebygges ikke.

Byggefelt J: Ikke bevaringsværdig bebyggelse ønskes nedrevet og bebygges ikke.

Byggefelt K: **Bevaringsværdig bebyggelse** transformeres til 70 etageboliger. Der indsættes et indskudt dæk i den eksisterende bebyggelse, hvorved der opnåes vandret boligskel. Projektet omfatter altaner på byggefeltets facader - ikke på gavlene.

Byggefelt L: **Bevaringsværdig bebyggelse** nedrives, med undtagelse af nordlig facade, hvorpå der etableres nybyg for hver anden shedtagsmodul, hvilket giver 20 tæt-lave boliger i to etager. Se bygherres tilstandsrapport i bilag 4.

Byggefelt M: Der opføres ny bebyggelse i 4 etager, som skal anvendes til boliger.

Lokalplan 640 beskriver at de bærende bevaringsværdier først og fremmest er, at de bevaringsværdige bygninger er et arkitektonisk udtryk for og en fortælling om industrikulturen. De bevaringsværdige bygninger har en række gennemgående træk i form af de taktfaste facaderytmer i rødstenfacaderne, gavlene, de opsprossede vinduespartier, porthuller og tagforme med dertilhørende rytterlys og en karakteristisk shedtagsbygning.

De beskrevne træk er udmøntet i bevarende bestemmelser i lokalplanen, og ydermere sikret at nedrivning kun kan ske med kommunens tilladelse.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvorvidt de kan anbefale byggeprojektet i delområde 4.

Aage Beks Vej 25, 8920 Randers - Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse

BESLUTNING

Bevaringsudvalget anerkender at bygningen ikke kan bevares. Udvalget anbefaler, at det ved nybyggeri sikres, at bebyggelsen tilpasses landsbyens struktur og åbne karakter, samt at eksisterende beplantning så vidt muligt bevares.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af Aage Beks Vej 25 i Neder Hornbæk. Se bilag 1. Ejendommen består af tre længer - to staldlænger og stuehuset fra ca. 1890.

Stuehuset fremstår i røde mursten. De to staldlænger fremstår pudsede og med stråtag.

Ansøger ønsker at opføre tæt-lav rækkehuse på ejendommen.

Efter modtagelse af ansøgning om nedrivning har stuehuset været udsat for en voldsom brand.

I Randers Kommuneplan 2017 er stuehuset registreret til en bevaringsværdi på 3 og udlængerne har begge en bevaringsværdi på 4. Bevaringsværdige bygninger der er optaget i kommuneplanen er sikret en offentlig høring hvis der ansøges om nedrivning. Forvaltningen har udsendt ansøgningen om nedrivning i offentlig høring frem til den 1. oktober 2020. Se bilag.2.

Forvaltningen har fået udarbejdet et eksternt besigtigelsesnotat. Se bilag 3.

Besigtigelsesnotatet konkluderer, at der ikke er andet at stille op end at nedrive stuehuset.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvorvidt stuehus og udlænger bør bevares.

Jernbanegade 12A, 8900 Randers C - Omdannelse af boliger - tilgængelighed

BESLUTNING

Bevaringsudvalget kan ikke anbefale at der etableres en rampeløsning. Det er et voldsomt indgreb i bevaringsværdien. Hvis der skal sikres handicap-adgang bør det ske med en tilpasset platform-lift.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget et skitseprojekt som omfatter omdannelse af Jernbanegade 12A , 8900 Randers fra erhvervformål til 10 boliger.

Dette ønske bevirker at Randers Kommune skal forholde sig til reglerne omkring tilgængelighed i det at der er tale om en bygning med en forhøjet stueetage, hvor indgangene er to ramper. Bygningen har været et ægpakkeri, hvorfor ramperne har en højde som har passet som på- og aflæsning. Se bilag 1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 520, for Vester Altankvarteret, hvis formål bl.a. særligt er at sikre, at de eksisterende karakteristiske bygninger, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for området, bevares, samt at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses gadeforløbet, kvarterets karakter og bygningens oprindelige arkitektur. Lokalplanen præciserer yderligere at der ved ændringer i facaden skal tages særligt hensyn til de bevaringsværdige bygninger og at ved ombygning af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag.

Ansøgning udgør forslag 1 (ansøgning) og forslag 2 (alternativ), som henholdsvis er i overensstemmelse med lokalplanen i forhold til bevaring og med byggelovgivningen i forhold til tilgængelighed. Forslag 1 omfatter trapper ud for hver rampe. Forslag 2 omfatter en rampeløsning på kryds af bygningen. Se bilag 2.

Ansøgningen har været behandlet i Randers Kommunens Handicapråd som har indgivet et høringssvar, hvor de foreslår udvendige elevatorlifte ved hver indgang med glassider eller retracting stairs. Forvaltningen har i sammenhæng med handicaprådets behandling af sagen udtalt, at forvaltningen ikke umiddelbart vurderer, at bygningsreglementet krav til adgangsforhold kan forenes med bygningens bevarende værdier og dermed bygningsfredningsloven.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvorvidt de kan anbefale forslag 1, forslag 2 eller alternativt arbejde mod en løsning som handicaprådet foreslår.

BESLUTNING

Bevaringsudvalget vil ikke tage stilling til ansøgningen på det foreliggende grundlag. Hvis udvalget skal yde tilskud skal der være sikkerhed for at istandsættelse af huset vil kunne gennemføres efterfølgende. For at kunne tage stilling til ansøgningen skal der være en plan og budget for istandsættelse af ejendommen, godkendt på en generalforsamling i bygningens ejerforening.

Sagsfremstilling

Ejerforeningen af den bevaringsværdige etageejendom, Rådhusstrøget 6, 8900 Randers, ønsker at renovere ejendommen. Se bilag 1. Der er konstateret større revnedannelser/sætningsskader i bygningen. Ejerforeningen har derfor fået udarbejde et geoteknisk notat, som alene omhandler en indledende vurdering af årsagerne til revneudviklingen. Se bilag 2. Det geotekniske notat konkluderer, at der skal udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport, som blandt andet vil indeholde dokumentation for sammenhængen mellem de faktiske belastninger og jordens bæreevne. Ejerforeningen har hjemtaget et tilbud på en sådan rapport. Som udgangspunkt udgør udgifter til rapporten 45.000 kr med tilhørende risiko for regulering af prisen i forhold til yderligere boretthed, da forbrudsforholdene ikke kendes. Se bilag 3.

Ejerforeningen udtaler, at de ikke har midler til at få udarbejdet den næste undersøgelse og ej heller midler til at få ejendommen gjort stabil. Ejerforeningen beskriver, at der kan være fare for sammenstyrtning af den sydvendte mur, såfremt der ikke bliver taget hånd om sætningsskaderne nu. Ejerforeningen af ejendommen vil derfor høre Bevaringsudvalget om de hjælpe økonomisk med ovenstående.

Forvaltningen vurderer, at forespørgslen er omfattet af bevaringsudvalget vedtægter; *"Formålet med nedsættelse af udvalget er at gøre en særlig indsats for at bevare den bygningsmæssige kulturarv, der endnu er tilbage, samt sikre, at man ved bygningsændringer så vidt muligt vælger den korrekte arkitektoniske løsning."* - i forhold til at gøre "en særlig indsats", for at huset ikke ender med at brase sammen og dermed på sigt måske nedrives. Selve stabiliseringen vurderer forvaltningen ikke, at bevaringsudvalget kan yde støtte til.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvorvidt de ønsker at tildele støtte - og i såfald i hvilket omfang til de geotekniske undersøgelser.

Eventuelt

BESLUTNING
Drøftet

Sagsfremstilling

Eventuelt

Mødediætsskema

Sagsfremstilling

Udfyldning af mødediætsskema inden mødet afsluttes.