

REFERAT Bevaringsudvalget d. 17-04-2024

Mødedato Onsdag d. 17. april 2024 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Bevaringsudvalgsmøde den 17. april 2024.....	3
Formidling af bygningsarv, drøfte eksisterende folder om bevaringsværdige bygninger.....	4
Nye formidlingsprojekter i bevaringsudvalget.....	6
Kronjydevej 40 i Støvring - Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige udlænger.....	7
Lokalplan 733 for Langå Station - Orientering om politisk behandling.....	9
Tjærbyvej 206 i Tjærby - Orientering om politisk behandling.....	10
Orientering om arkitektkonkurrence i Albæk.....	11
Orientering om status vedr. handskefabrikken.....	12
Orientering om status vedr. Valsemøllen.....	13
Orientering om status vedr. Svaneapoteket.....	14
Eventuelt.....	16

Bevaringsudvalgsmøde den 17. april 2024

BESLUTNING

Afbud fra:

Christian Krogh

Tina Knudsen Jensen

Jan Nørskov

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalgsmøde den 17. april 2024

- Meddelelser
- Afbud
- Mødediætsskema sendes rundt

Formidling af bygningsarv, drøfte eksisterende folder om bevaringsværdige bygninger

BESLUTNING

Bevaringsudvalget præciserer, at byggebranchens folk, ejendomsmæglere, byggefirmaer, arkitekter og andre rådgivere er målgruppen.

Der afsættes en ramme på 75.000 kr., som kan anvendes til opsætning, distribution, fotograf mv. af folderen.

Der blev også drøftet at borgere i landdistrikterne kunne orienteres i forbindelse med puljen til bygningsforbedringer i 2025 offentliggøres og i kommunens nyhedsbreve.

Platform som hjemmeside - udover folder kunne også være et supplement til folderen.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget bad på deres møde den 21. februar 2024 forvaltningen om at følge op på pjecen "Bevaringsværdige bygninger i Randers Kommune", som Randers Kommune udarbejdede i 2009.

Forvaltningen vurderer efter gennemlæsning af pjecen, som er vedlagt i bilag 1*, at store dele af brødteksten kan genbruges med enkelte opdateringer og ændringer. Det er forvaltningens vurdering, at disse opdateringer og ændringer er nødvendige, for at den kan anvendes som et aktivt redskab til dialogen mellem forvaltning og bygningsejere.

Forvaltningen foreslår at følgende elementer skal opdateres/ændres:

- Enkelte opdateringer i teksten.
- Layout bearbejdes.
- Fotos i pjecen skal opdateres med nutidige restaureringsprojekter.
- Kontakt oplysninger til forvaltningen og til andre nyttige kontakter opdateres.

Ovenstående arbejde skal foretages af forvaltningen, men der kan opstå et behov for at entrere med en professionel fotograf, der skal finansieres af udvalget.

Udgifter

Der er ikke indhentet priser på bistand fra fotograf.

Trykning af pjecen forventes at koste tilsvarende de pjecer som udvalget tidligere har fået trykt, blot i et større oplag, hvorfor det må forventes at ligge på omk. 10-15.000 kr.

Udsendelse af pjecen fysisk til ejere af bevaringsværdige ejendomme vil omfatte udsendelse af

brev til 2.457 ejendomme (heraf 736 ejerlejligheder).

Den samlede pris til udsendelse forventes at være på knap 59.000 kr. i udgifter til porto. Digital udsendelse forventes at koste i samme leje.

Hertil kommer udsendelse af pjecen til f.eks. kommunens ejendomsmæglere. Forvaltningen har ikke lavet en opgørelse over hvor mange mæglere, der er på nuværende tidspunkt.

Bevaringsudvalget skal beslutte, hvorvidt de vil anvende midler til eventuel betaling af fotograf, trykning af pjecer, og hvorvidt det skal foregå som fysisk omdeling eller digital udsendelse, eller i visse tilfælde en kombination deraf ved f.eks. ejendomsmæglere.

*Obs på at pjece er sat op til tryk og siderne er derfor ikke fortløbende. I får udleveret en trykt pjece på udvalgs mødet.

Nye formidlingsprojekter i bevaringsudvalget

BESLUTNING

Når cykelfolderen er trykt, skal den fordeles relevante steder, såsom Randers' og Langås Kulturhuse, bogbussen, Bogby 8870, Stevnstrup brugs, Fladbro Kro osv. Udvalget orienteres, når folderen er klar.

Forslag fra udvalget til nye formidlingsprojekter:

- Folderen om bevaringsværdige bygninger kan suppleres med en folder, der er mere målrettet processen, og som kan hjælpe almindelige mennesker med deres projekt – fx vinduer, materialer på facader.
- Fokus på kvarterer i Randers by, der er under forandring f.eks. område ved Gl. Hadsundvej og Østervangsvej.

Inden næste møde i udvalget fremsender udvalget forslag til formidlingsprojekter til forvaltningen. Beskriv hvad formidlingsprojektets formål kunne være.

Forvaltningen opfordres til også at foreslå forslag til formidling. Det kan fx være udviklingen på Randers Havn, Nordhavnen og sejlklubben, som dokumenteres og beskrives forud for områdets transformation og dermed muliggøre at historiens integreres i udviklingen. Formidlingen skal også fortælle den historiske udvikling - der skal kunne ses i sammenhæng med den forestående omdannelse.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget besluttede på deres møde den 21. februar 2024, at medlemmerne til mødet 17. april 2024 skulle medbringe forslag til, hvilke nye formidlingsprojekter udvalget kan sætte i gang.

Som beskrevet for udvalget i februar har udvalget omkring 250.000 kr til udvalgets arbejde i 2024. Der er en del overførte midler fra tidligere år

Bevaringsudvalget skal beslutte eventuelle nye formidlingsprojekter.

Kronjydevej 40 i Støvring - Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige udlænger

BESLUTNING

Bevaringsudvalget bemærker, at der bør være fokus på rettidig at sikre vedligehold af bevaringsværdige bygninger. Det er den samlede bygningsmasse bestående af både stuehus og udlænger, der bidrager til landsbyernes strukturer og kulturmiljøerne.

Skæmmende bygninger er dog ikke gavnlige for landsbyens fremtræden på den anden side, så går vigtig kultur og bygningsarv tabt.

I den konkrete sag bemærker udvalget, at forfaldet er så fremskredet, at nedrivning bør være muligt af hensyn til landsbyens samlede fremtræden.

Såfremt der skal ske udvikling omkring ejendommen, bør det ske med respekt for det stuehus, der bevares samt landsbyens strukturer.

Sagen forelægges MTU til endelig stillingtagen.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af tre bevaringsværdige udlænger Kronjydevej 40 i Støvring. Der er tale om bygningerne 3, 5 og 6, som er vist på bilag 1. Fotos af bebyggelsen er i bilag 2.

Ejendommen fremstår som en firlænget gård, hvor de tre udlænger er sammenbyggede.

Stuehus er fra 1870, og udlængerne er fra 1935 til 1960. Ejendommen er synlige fra offentlig vej, hvor Kronjydevej og Lindbjergvej deler sig.

De tre udlænger er registrerede bevaringsværdige med en værdi på 4. Registreringen foregik i 2016 i forbindelse med registrering af bevaringsværdier i landsbyerne. Stuehuset, som ikke ønskes nedrevet, har en værdi på 3 og er registreret samtidigt. Se registreringer i bilag 3.

Bygning 3, der er en udlænge med vognport, fremstår i røde mursten mod vej og med bindingsværk mod gårdsplads. Derudover indgår denne sammen med bygning 5 og 6 som en del af helheden, hvori en stor del af bevaringsværdien ligger.

Forvaltningen vurderer, at nedrivning af de tre udlænger vil påvirke helheden af såvel gårdsbebyggelsen som opfattelsen af landsbyen. Det er en stor bygningsmasse, der forsvinder og bygningerne danner ryg ved vejens deling. Forvaltningen vurderer, at nedrivning af bebyggelsen vil påvirke både opfattelsen af ejendommen og landsbyen væsentligt, hvorfor forvaltningen vurderer at forbud mod nedrivning bør nedlægges. Et forbud vil resultere i udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at sagen skal forelægges til politisk behandling i miljø- og teknikudvalget. Bevaringsudvalgets udtalelse og evt. nyt i sagen i forbindelse med sagens offentlige bekendtgørelse vedlægges sagen.

Bevaringsudvalget bedes drøfte og udtale sig om sagen.

Lokalplan 733 for Langå Station - Orientering om politisk behandling

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Randers byråd godkendte den 26. februar 2024 Lokalplan 733 for Langå Station. Lokalplanen har været undervejs siden 2021, hvor byrådet besluttede, at der skulle nedlægges forbud imod Banedanmark og DSB's ansøgning om nedrivning.

Forbuddet blev nedlagt i 2021, og forslag til lokalplan blev udarbejdet. Under den offentlige høring i 2022 indkom cirka 130 positive høringssvar for bevarings af Langå Station. Enkelte høringssvar støttede nedrivning.

Banedanmark har som del af en statslig styrelse vetoret i forbindelse med kommunal planlægning. For at reducere risikoen for veto samt finde løsninger til gavn for alle, gik Randers Kommune i dialog for at finde kompromisser. Der blev indgået en aftale med de berørte parter om, at stationsbygning og broovergang til denne bevares. Dog blev det aftalt, at lokalplanen skulle muliggøre:

- Nedrivning af værkstedsbygningen mod nord og
- Fjernelse af stationsbygningens baldakiner, da disse ikke kunne bevares på grund af elektrificering af jernbanenettet.

Lokalplanen blev offentliggjort den 5. marts 2024.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagens udvikling.

Tjærbyvej 206 i Tjærby - Orientering om politisk behandling

BESLUTNING

Taget til efterretning. Forvaltningen orienterer derudover om at ejer argumentér mod at lokalplan ikke er nødvendig. En lokalplan som der både er lovkrav om og politisk ønske til.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget i Randers Kommune besluttede den 27. februar 2024, at bygningerne på Tjærbyvej 206 kan nedrives.

Miljø- og teknikudvalget var enige om, at bygningernes udtryk i videst mulige omfang skulle bevares. Udvalget beskrev derfor, at indgangen gennem en port, bygningernes krop samt udtrykket langs vejens forløb skal fastholdes. Helhedsindtrykket af landsbyens kulturmiljø skal understøttes.

Miljø- og teknikudvalget henviste i øvrigt i deres beslutning til bevaringsudvalgets udtalelse fra den 25. oktober 2023, hvor bevaringsudvalget vurderer, at bygningerne kan nedrives, men følgende hensyn bør imødeses i forvaltningens dialog med ansøger:

- Udlænge mod vejen, eller dele af denne, bør bevares i videst mulige omfang.
- Landsbyens præg bør bevares ved at bebyggelsens orientering fastholdes, og adgang fremover også sker gennem en vognport ligesom i dag, så gårdspladsen opretholdes og videreføres.
- Helhedsindtrykket af landsbyens kulturmiljø er vigtigt. Det bør opretholdes og styrkes ved, at bebyggelsens struktur bevares.
- Bygningernes fremtidige udtryk bør tilpasses den oprindelige arkitektur. Det bemærkes dog, at det kan være i form af en tilpasset nyfortolkning og ikke nødvendigvis en replika af nuværende bebyggelse.

Ovenstående er indsat i nedrivningstilladelsen, som er udstedt af Randers Kommune.

Ejer har udtrykt ønske om at opføre ny bebyggelse i samme placering og omfang som eksisterende. Ejer ønsker at opføre bygninger, som anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Forvaltningen beskriver i sagen til miljø- og teknikudvalget, at uanset om eksisterende bygninger renoveres, eller der opføres et erstatningsbyggeri, vil dette udløse pligt om udarbejdelse af lokalplan i forhold til den øgede færdsel og brug af området. Planlægning skal også sikre indpasning i kulturmiljøet, jf. bevaringsudvalgets og miljø- og teknikudvalgets bemærkninger.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagen.

Orientering om arkitektkonkurrence i Albæk

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget blev orienteret om en kommende arkitektkonkurrence ” Det er dejligt på landet” i Albæk juni 2023. Nu er arkitektkonkurrencen skudt i gang, og der er frist for anmodning om deltagelse den 1. juni 2024. Derefter er der en uge til at uploade besvarelser.

Konkurrencen er en idékonkurrence og har fokus på tre overordnede temaer:

- omdanne det eksisterende med respekt for kulturarven og bæredygtighed,
- tilføje nye strukturer, der understøtter landsbyens fællesskab og identitet, samt
- genskabe landsbyens struktur og fællesskab på innovative måder.

Idékonkurrencen skal bidrage med nytænkende ideer og forslag til, hvordan gårde og landsbyer som Albæk kan udvikles med blik for de stedbundne kvaliteter og det særlige landsbyliv. De firlængede gårde og tomme staldbygninger udgør en vigtig del af Albæks kulturmiljø, byens identitet og historie. Det samme er gældende for mange af landsbyerne i Danmark. Alene de sidste 10 år, er der nedrevet knap 10.000 stuehuse på landsplan.

Idékonkurrencen tager udgangspunkt i Albæk og skal give gårdejere, investorer og borgere ideer til, hvordan landsbyen og dens bygninger kan udvikles i fremtiden. Fokus vil bl.a. være livet i fremtidens landsby, kulturarv, genanvendelse af tomme bygninger og bygningsforbedringer.

Konkurrencen er udviklet i samarbejde med borgerforeningen i Albæk og Arkitektforeningen Østjylland. Statens kunsthøjester har bevilliget 250.000 kr. til konkurrencen.

Konkurrencen vil være åben for alle herunder arkitekter, sociologer, kunstnere, antropologer, historikere, udviklere, entreprenører etc. Det er dog et krav at der er mindst én arkitekt MAA på holdet.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om status på arkitektkonkurrencen. Pressemeddelelse er vedlagt som bilag.

Orientering om status vedr. handskefabrikken

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget anmodede på mødet den 26. februar 2024 om at blive opdateret på status for Handskefabrikken i Randers, Vestergrave 18, 8900 Randers C.

Byrådet besluttede i januar 2023, at der skal gives nedrivningstilladelse til hele bebyggelsen.

Ejendommen har i mellemtiden skiftet ejer. Der er ikke en konkret sag for nuværende, og Randers Kommune har ikke udstedt nedrivningstilladelse, da ny ejer ikke har ansøgt om nedrivning.

Orientering om status vedr. Valsemøllen

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget anmodede på mødet den 26. februar 2024 om at blive opdateret på status for Valsemøllen, Rosenørnsgade 8, 8900 Randers C.

I løbet af de sidste seks år er processen om Valsemøllen forløbet, som beskrevet nedenfor.

Ejer ansøgte om nedrivning af Valsemøllen i 2018.

I 2019 reagerede Randers Kommune med et forbud mod nedrivning. Derefter udarbejdede kommunen en bevarende lokalplan, lokalplan 687, for Valsemøllen i 2020.

Siden 2020 har Randers Kommune været i dialog med flere investorer om at realisere et projekt, som ikke påvirkede bygningens bevaringsværdier væsentligt og som samtidigt var rentabelt for investorerne.

Som led i denne proces fik Randers Kommune udarbejdet et skitseprojekt for Valsemøllen i 2022. Et projekt der havde fokus på at værne om bygningens bevaringsværdier og samtidigt vise, hvordan ejendommen kunne omdannes til lejligheder.

Ejer anmoder i slutningen af 2022 om kommunal overtagelse af bygningen, da de fortsat ikke har fået ejendommen solgt.

Kommunal overtagelse kan, jf. gældende lov på området, ikke behandles, før der lægger et afslag på dispensation fra den bevarende lokalplan 687 til nedrivning af Valsemøllen.

Ejer ansøger i 2023 om nedrivning og dermed også dispensation fra lokalplan 687. En sådan ansøgning forudsætter en fuldmagt fra moderejendommen, førend sagen kan behandles. Moderejendommen er den sammenbyggede Niels Brocks Gade 2. Fuldmagt er ikke modtaget.

Randers Kommune afviste i 2023 på grund af den manglende fuldmagt at kunne behandle ejers ansøgning om nedrivning af Valsemøllen, da ansøgningen dermed ikke var fyldestgørende.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagens status.

Orientering om status vedr. Svaneapoteket

BESLUTNING

Taget til efterretning. Forvaltningen orienterer om at man tager en dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget anmodede på mødet den 26. februar 2024 om at blive opdateret på Svaneapoteket i Randers, Middelgade 2, 8900 Randers C.

Byrådet besluttede i april 2023 med baggrund i en aftale mellem kommunen og ejer:

- At Randers Kommune accepterer en delvis udbetaling af Randers Kommunes andel af byfornyelsesmidlerne (4,9 mio. kr.) til de arbejder, der er godkendte (etaper af det samlede projekt). Og at dette sker uden tilbagebetalingspligt for ejer, også selvom resten af projektet – ud over de godkendte etaper - eventuelt ikke gennemføres i sin helhed.
- At ejer først får udbetalt hele eller dele af de 4,9 mio. kr., som udgøres af den statslige refusion:
 - Når en etape er gennemført i sin helhed,
 - Når de udførte arbejder er godkendt og
 - Når revisorpåtegnet regnskab er godkendt.
- At første etape af projektet er forhuset mod Middelgade, og at denne del af projektet som minimum er gennemført og godkendt, inden en andel af tilskuddet kan udbetales.

Der kan således ikke opnås tilskud, som forudsætter statslig refusion uden, at fulde etaper er gennemført.

Aftalen gik ligeledes også på at opretholde fremdrift i projektet, hvorfor en tidsplan blev aftalt ud fra følgende:

- Ejer inden for fire uger og senest den 22. maj 2023, skal have fremsendt dokumentation for de faglige forudsætninger, og
- Senest om 16 uger, hvilket vil sige senest 14. august 2023, skal ejer have fremsendt et fyldestgørende projektmateriale, som forvaltningen og fredningsmyndigheden Slots- og Kulturstyrelsen derefter skal kunne godkende.
- At arbejdet igangsættes senest 4 uger efter myndighedstilladelserne er modtaget.

Randers Kommune fik rettidigt dokumentation for de faglige forudsætninger og et fyldestgørende projektmateriale, hvorfor de to første punkter i tidsplanen er overholdt.

Slots- og Kulturstyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt godkendt det fremsendte projektmateriale. Slots- og Kulturstyrelsen har i mellemtiden besluttet, at de vil udarbejde en genopretningsplan for Middelgade 2.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret om sagens status.

Eventuelt

BESLUTNING
Drøftet

Sagsfremstilling

Eventuelt