

REFERAT Bevaringsudvalget d. 28-02-2018

Mødedato Onsdag d. 28. februar 2018 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Udvilningsprojekt ved Helstedgård - halvmure rundt om bygningen.....	3
Nedrivning/nybyggeri Forberedelsesskolen, Hobrovej 24 i Randers.....	4
Nedrivning af bevaringsværdig ejendom Vester Alle 33b, Randers.....	5
Istandsættelse af Storegade 15.....	6
Vester Kirkestræde 14 ønsker shingles som tag.....	7
Genplacering af Iguanbryderne.....	8
Økonomi - mødediæter.....	9
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Udvilningsprojekt ved Helstedgård - halvmure rundt om bygningen.

01.10.00-P00-30-17

Beslutning

Bevaringsudvalget anbefaler, at murvingerne bevares, for at bygningen fremstår så original som muligt. Bygningen vil fremstå amputeret, hvis murvingerne afkortes. Det vil ikke længere være muligt at aflæse murvingernes oprindelige intention og funktion.

Der diskuteres en alternativ vejadgang, så vejadgangen ikke skal foregå fra svinget på Borup Allé.

Bevaringsudvalget vil anbefale, at der skitseres på alternative vejadgange for at sikre murvingernes bevarelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har en indledende dialog med en bygherre for den bevaringsværdige Helstedgård, beliggende Borup Allé 1. Den bevaringsværdige ejendom har en bevaringsværdi 2.

Det modtagne projekt beror på at istandsætte Helstedgård og omdanne denne til 8 lejligheder og bygge nyt på ejendommen i form af ca. 16 boligenheder.

Forvaltningen er i dialog med bygherren hvad skal der være opfyldt i forhold til f. eks. opholdsarealer, vejbyggelinie, støjdæmpendeforanstaltninger, vejadgang og parkeringspladser, når man ønsker at etablere 24 boligenheder. Derudover er vi også i indledende dialog om omfanget af den yderligere ønskede bebyggelse på ejendommen.

Bygherrens forslag til udnyttelse af ejendommen er som vedlagt skitse. Parkering til selve Helstedgård tænkes som placeret syd for bygningen. Vejadgang fortsætter nordøst om Helstedgård forbi bygningens originale hovedindgang til nybyggeri, som derved muliggør fælles opholdsarealer sydvest for Helstedgård. Vejadgang resulterer i, at murvingerne som har været en oprindelig del af komplekset, da avlslængerne stadig eksisterede for at inddæmme/afrunde gårdspladsen, skal delvist fjernes.

Bygherren har markeret mulige steder hvor murvingerne kan afkortes. Bygherren ønsker at kunne anvende de eksisterende muråbninger som en del af den interne logistik på ejendommen ved at etablere stiforbindelse herigennem til p-plads og til opholdsarealerne.

Bevaringsudvalget skal drøfte en delvis nedrivning af murvingerne og hvorvidt dette vil forringe bygningens bevaringsværdi.

Bilag

Revideret oversigtsplan - murvinger

Fotos - bilag til bevaringsudvalget

Helstedgaard med avlslænger.jpg

Punkt 2: Nedrivning/nybyggeri Forberedelsesskolen, Hobrovej 24 i Randers

01.02.05-P16-24-14

Beslutning

Bevaringsudvalget mener, at det er vigtigt at arbejde for, at skolen kan blive i kvarteret. Bevaringsudvalget mener dog ikke, at det indsendte forslag i bl.a. materialevalg lever op til placeringen i et område med bevaringsværdier. Der bør i højere grad tages udgangspunkt i materialevalget i området fx ved at opføre bebyggelsen i tegl, og at der arbejdes med et nutidigt arkitektonisk udtryk med hensyntagen til områdets eksisterende karakter.

Bevaringsudvalget ønsker, inden udvalget tager stilling til, om det kan anbefales, at bygningen kan nedrives, - at der forelægges et tilpasset projektet.

Bevaringsudvalget vil henstille til, at der bliver udarbejdet en tilstandsrapport som beskriver bygningens almene tilstand

Sagsfremstilling

Forberedelsesskolen ønsker at nedrive bevaringsværdig bebyggelse på hjørnet af Reiersensvej og Hobrovej, på Hobrovej 24, for derefter at opføre ny bygning i 4 1/2 etage, fremgår af bilag 2 og revideret forslag på bilag 1.

Projektet er lokalplanpligtigt.

Bygningen har bevaringsværdi 4. Hjørnegrunden er i dag bebygget med et længehus langs Hobrovej og en lav gårdmur langs skel op ad Reiersensvej til Reiersensvej 2.

Reiersensvej 2 og resten af karréen opad ligger et par meter tilbagerykket fra bebyggelse på hjørnegrunden. Det eksisterende hus er opført i tegl og markerer hjørnegrunden med et tårn. Hjørnegrunden har et areal på 460 m², så der er tale om en lille grund. Det forhold, at det er en hjørnegrund, medfører at bebyggelse langs gadelinien vil give et stort bebygget areal i forhold til grundens areal, altså vil der blive efterladt et meget begrænset areal til friareal/opholdsareal på terræn.

I disponeringen af huset er der lagt op til, at der etableres opholdsarealer på bygningens tag.

I de fremlagte forslag er der skitseret forskellige løsninger til tagterrassen, se bilag 1 og 2. De skitseret løsninger består af en åben overdækning bestående af gitternet, et forslag hvor huset mod gaden består af vingetegl med åbninger i tag og et forslag hvor husets hjørnebygning mod gaden markeres med et tårn/hjørneelement.

Planforhold - LP 520

Området er omfattet af gældende temalokalplan 520, der har til formål at fastholde og bevare områdets særegne bebyggelses struktur og bygningstyper. LP 520 har til formål at ny bebyggelse indenfor området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner. At fastholde og bevare områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper. At sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses gadeforløbet, kvarterets karakter og bygningens oprindelige arkitektur. At bevare eksisterende karakteristiske bygninger, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for området, gadeforløbet eller karreen.

Bevaringsudvalget skal drøfte om det ansøgte projektmateriale er indpasset i kvarteret ift. byggeriets udtryk og fremtræden, materialervalg (evt. tegl mod gaden), facade, tagform, vinduesrytme og proportioner, tegl eller pudset facade, tagform, tårn motiv mv.

Bilag

Bilag 1_Revideret skitseforslag_

Tidligere projektforslag_d 21.12.2017

Punkt 3: Nedrivning af bevaringsværdig ejendom Vester Alle 33b, Randers

02.34.00-P19-30-18

Beslutning

Bevaringsudvalget kan ikke anbefale nedrivning af bygningen. Bevaringsudvalget har kendskab til bygningen og mener ikke at den er i så dårlig tilstand, at nedrivning er nødvendig. Derudover er bevaringsudvalget blevet gjort bekendt med at Tradium påtænker at opkøbe flere ejendomme i området - og bevaringsudvalget udtrykker bekymring for at kvarteret bliver hullet med p-områder. Det er ødelæggende og et skråplan for områder der har den karakter og struktur. Bevaringsudvalget anbefaler, at der skal udarbejdes lokalplan for boligområdet omkring Tradium.

Sagsfremstilling

Tradium har opkøbt Vester Alle 33b og de ønsker at nedrive huset i tilstødende boligkvarter og anvende grunden til parkeringspladser. Se nuværende situationsplan, fotos og fremtidige forhold i bilag.

Vester Alle 33b er fra 1908 og opført i schweitzerstil. Det har en bevaringsværdi på 4. SAVE registrering ligger ved som bilag. Huset ligger tilbagetrukket på grunden. Tradiums rådgiver beskriver huset som forfaldent.

Nedrivningsansøgningen kræver en fire ugers offentlig bekendtgørelse. Denne er ikke igangsat endnu.

Bevaringsudvalget skal drøfte ønsket om nedrivning.

Bilag

foto 22.02.2018

Placering i forhold til Tradium

Indsendelse: 1, situationsplan...pdf

Indsendelse: 1, P-Pladser vester Alle 33.pdf

Bygningsrapport SAVE

Tilstandsrapport

Punkt 4: Istandsættelse af Storegade 15

02.00.00-P20-1-18

Beslutning

Bevaringsudvalget understreger, at ejendommen ligger centralt i byen og at den er vigtig at passe på.

Huset har været fredet, og et renoveringsprojekt skal derfor arbejde for, at standarden i husets facader bevares eller højnes. Bevaringsudvalget anbefaler at de eksisterende kviste bevares og restaureres. Det skal sikres, at huset er tæt på tag og fag. Hvis man udskifter vinduer i facaden skal de nye vinduer svare til dem på øverste etage af ældre dato. Vinduesudskiftning skal sikre at nye vinduer harmonere med de ældre i bygningen. Med kitfals og fortsatsrunder.

Bevaringsudvalget mener, at der skal være restaureringsfaglige rådgivere på et sådan projekt.

Bevaringsudvalget kan tilbyde tilskud til restaureringsfaglig rådgivning til et restaureringsprojekt.

Sagsfremstilling

Ejer af Storegade 15 påtænker at istandsætte ejendommen, som har en bevaringsværdi 1. Han har sendt et projekt til forhåndsudtalelse ved forvaltningen, som omfatter nyt tag med nye kviste, udskiftning af vinduer i hele bygningen, sandblæsning derefter ny pudsning og malig af facaden. Ved senere dialog tyder det på, at projektet er reduceret til nye vinduer i stueetagen, nye kviste og udskiftning af tagrender pga. økonomi. Derudover har ejer et alternativt ønske om et stort ovenlysparti i tagfladen mod syd. Sidstnævnte er ikke indtegnet.

Ejendommen ligger i et område med flere fredede ejendomme som naboer/genboer.

Grundet bygningens høje bevaringsværdi vil forvaltningen bede udvalget drøfte en evt. mulighed for økonomisk bistand og om i hvilken grad istandsættelsen kan udføres uden at den påvirker bevaringsværdien negativt.

Bilag

Oversigtskort

Fotos af Storegade 15

Tegningsmateriale

Bygningsrapport SAVE

Punkt 5: Vester Kirkestræde 14 ønsker shingles som tag

01.02.05-P25-3-18

Beslutning

Bevaringsudvalget kan ikke anbefale, at der udskiftes tag til paptag i form af shingles, da skifer ikke kan siddestilles med shingles og at det ikke passer til den meget centralt beliggende ejendom.

Sagsfremstilling

Ejer af Vester Kirkestræde 14 i Randers ligger umiddelbart vest fra Sct. Morten kirken ønsker tagpap shingles på tag.

I dag er taget belagt med naturskifer. Vester Kirkestræde 14 har en meget central placering i byen og er meget synlig i gadebilledet.

Ejer ønsker tagpap shingles pga. det økonomiske aspekt.

I lokalplan 309 for midtbyen står følgende;

§4, stk. 40.

Tagmaterialet skal være røde uglaserede vingetegl. Byrådet kan give tilladelse til at anvende skifer, kobber, bly, zink eller lignende materialer, hvis det oprindeligt har været brugt eller vil være mere velvalgt i forhold til bygningens arkitektur, og det efter byrådets skøn passer ind i gadebilledet.

Bevaringsudvalget skal drøfte hvorvidt de mener, at tagpap shingles kan sidestilles med skifer og anbefales at blive anvendt på den pågældende ejendom.

Bilag

IMG_3158

IMG_3157

Renovering af etageejendom - Vester Kirkestræde 14, Randers.pdf

Punkt 6: Genplacering af Iguanbryderne

01.00.00-P20-352-15

Beslutning

Bevaringsudvalget vil gerne give støtte til, at en rådgiver afklarer fundraisingsmuligheder. Bevaringsudvalget vil gerne støtte med ca. 50.000 kr til rådgiver.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget har i 2016 fået udarbejdet skitser og anlægsoverslag på genplacering af vandskulpturen Iguanbryderne på Tinghuspladsen, som kan ses i bilag. Gennemgang af bevaringsudvalgets tidligere proces om Iguanbryderne er ligeledes vedlagt som bilag.

Forvaltningen har på anmodning fra By og Land undersøgt, om det kan være muligt via sponsorater fra lokale erhvervsvirksomheder at sørge for etableringen, så de sponsorerer f.eks. håndværk til gravearbejde, el, vand mv. samt anlæg.

Forvaltningens umiddelbare vurdering er, at genplaceringen af Iguanbryderne kan ske ved hjælp af sponsorater. Det vil blive betegnet som en gave til kommunen og det må og kan kommunen tage imod. Det er også en mulighed at bevaringsudvalget hyrer en konsulent til at undersøge muligheder for fundraising som tidligere drøftet.. De to løsninger kunne indgå i en samlet løsningsmodel.

Hvis der skal være tale om en genplacering på Tinghuspladsen, så vurderer forvaltningen, at der som minimum skal være tale om en løsning som vist i forslag 1. Forslaget lyder på, at skulpturen skal placeres på en egnet sokkel og at der skal opstilles pullerter derom. Soklen skal udover at udligne terrænforskelle også være med til at opløfte skulpturen og danne en rumlighed derom. Pullerter skal placeres for at undgå trafikalpåkørsel af skulpturen.

Det skal understreges, at der ikke er taget politisk stilling til en placering af Iguanbryderne på Tinghuspladsen. Der er ikke pt. afsat økonomi til en genplacering eller årlige driftsudgifter.

Hvis der kan opnås sponsorater til en genplacering på Tinghuspladsen, vil det forudsætte politisk behandling samt myndighedsbehandling af det konkrete projekt. Derudover vil genplaceringen af Iguanbryderne medføre årlige driftsudgifter, som forudsætter politisk behandling og bevilling.

Det er forvaltningens vurdering, at der først bør ske politisk behandling, når der foreligger en finansiering af størstedelen af projektet.

Bevaringsudvalget skal drøfte om man vil yde konsulentbistand til en fundraiser og støtte op om By og Lands forslag til sponsorater.

Bilag

Bilag 2 Overslag_feb 2016_alle forslag og etaper

Bilag 1 Skitseforslag genplacering Iguanbryderne

Bevaringsudvalget referat_Iguanbryderne

Punkt 7: Økonomi - mødediæter

01.00.00-P35-1-17

Beslutning

Uddelt og udfyldt til mødet.

Sagsfremstilling

Mødediæter.

Punkt 8: Eventuelt

01.00.00-P35-1-17

Beslutning

Forvaltningens punkter under evt. :

- Orientering om bygningsforbedringsudvalgets første møde, som er den 11. april 2018. Dette bliver afholdt i forlængelse af Bevaringsudvalgets møde. Forvaltningen orienterede om den store interesse for støttemuligheder og at de første ansøgninger er indkommet.
- Orientering om at nedrivningstilladelse til Vestergade 1 i Asfærg er udstedt.
- Orientering om ny funktionsleder i Plan
- Orientering om Gimming Rytterskole, som ønsker sandstenstavle. Sagen bliver sat på næste bevaringsudvalgsmøde og så kan sagen i mellemtiden blive mere oplyst.

Bevaringsudvalget punkter under evt.:

- Bevaringsudvalget er gjort bekendt med en gadelygte som sidder på en bevaringsværdig bygning Vestergade 17. Forvaltningen orienterer at denne også har modtaget en henvendelse derom og er i gang med sagsbehandling. Forvaltningen orienterer udvalget om, at der er igangsat en proces om at udarbejde en samlet belyningsplan for bymidten, men at den pågældende lampe synes at have været der i en del år. Bevaringsudvalgets medlemmer mener, at sagen er under bagatelgrænsen for bevaringsudvalget og de derfor ikke forventer at se sagen igen. Formand Bitgit Veje vil gerne at forvaltningen holder hende underrettet om sagen.
- Bevaringsudvalget vil gerne høre, om kommunen har hørt mere om Realdanias projekt omkring Forsømte bygninger. Forvaltningen orienterer, at der skulle være svar her i første kvartal 2018, men har intet hørt på nuværende tidspunkt.
- Bevaringsudvalget vil gerne høre hvad status er angående Årsrapport? Forvaltningen melder at denne vil blive præsenteret på næste udvalgsmøde den 11. april 2018.

Sagsfremstilling

Eventuelt