

REFERAT Bevaringsudvalget d. 30-08-2017

Mødedato Onsdag d. 30. august 2017 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Ny suppleant til bevaringsudvalget.....	3
Utilpassede bygninger i Kulturmiljø.....	4
Eksempel på dialog på Runddelsvej 4, 8930 Randers.....	5
Sandgade 6, Randers - Tilbygning af ny etage og ombygning af bagfacade.....	6
Niels Brocks Gade 12 - LED skiltning.....	7
Borggyden 7, Østrup - Ansøgning om nedrivning.....	8
Tøjhushavevej 36, Randers - Ansøgning om nedrivning.....	9
Helstedgård, Borup Allé 1, 8920 Randers NV - Nedrivning eller bevaring.....	10
Søren Møllers Gade 37 - Orientering om at den er sat til salg.....	12
Vandtårn på Hobrovej 84B - Orientering om fredning.....	13
Bygningsforbedringsudvalg - Orientering om status.....	14
Eventuelt.....	15
Mødekalender.....	16
Økonomi - diætskemaer.....	17

Punkt 9: Ny suppleant til bevaringsudvalget

01.10.00-G00-1-17

Beslutning

Udvalget er orienteret.

Sagsfremstilling

Ebbe Marxen, suppleant indstillet af Lokalforeningen By- og Landskabskultur i Randers, har meddelt, at han ønsker at udtræde.

Lokalforeningen indstiller formand for Lokalforeningen, Jan Nørskov Jørgensen, som suppleant. Byrådet vil på deres møde den 4. september 2017 tage stilling til indstillingen.

Punkt 10: Utilpassede bygninger i Kulturmiljø

01.10.00-A50-1-17

Beslutning

Udvalget er orienteret om muligheden og vil holde øjne åbne. Men kravet om befolkningsantal er en udfordring for kommunen, da landsbyerne og mindre byer er for små og Randers by er for stor.

Sagsfremstilling

Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur har indgået et samarbejde med Realdania By & Byg og vi har brug for din hjælp.

"Har du prøvet at gå igennem en dejlig by, hvor husene ligger som fine perler på en snor og gadens sammenhæng er fuldendt, men så ligger der et hus, der skiller sig ud på den dårlige måde, fordi vinduerne er udskiftet, farven er forkert eller taget i den grad trænger til at blive lagt om?"

Foreningen leder efter utilpassede bygninger der skæmmer væsentlige historiske kulturmiljøer, Foreningen vil gerne demonstrere hvordan man kan sætte bygningen i stand så både bygning og miljø løftes.

Foreningen vil gerne høre om bygninger af denne karakter og som derudover;

- Er væsentlige for byrummet eller gadeforløbet
- Er beliggende i byer med 4.000-50.000 indbyggere
- Nok ikke er større end 250 kvadratmeter
- Kan erhverves for en pris, der afspejler markedsprisen i området

Forvaltningen opfordrer Bevaringsudvalget til at bidrage med relevante bygninger og indberetter dem til foreningen via formular på hjemmeside www.byogland.dk. Der er også mulighed for at sende forslag ind til forvaltningen, som så vurderer, om det er et hus forvaltningen også kan anbefale.

Punkt 11: Eksempel på dialog på Runddelsvej 4, 8930 Randers

01.10.00-P00-25-17

Beslutning

Bevaringsudvalget finder at der er tale om et helt særligt hus, hvor en tilbygning ikke bør nedsætte bevaringsværdien. Bevaringsudvalgets vurdering er at huset efter den planlagte ombygning vil tabe salgsværdi og nødvendigvis bør nedklassificeres på SAVE-skalaen.

Bevaringsudvalget vil gerne støtte med max 10.000 kr. ex. moms til arkitekturrådgivning i forbindelse med ombygninger. Rådgiveren skal have ekspertise indenfor bevaring. Støtten kan gives på baggrund af fremsendt forslag som udvalget kan tage stilling til.

Der skal i den konkrete sag gives tilbud om støtte.

Hvis deadline ikke passer, så drøftes det færdige skitseforslag med formanden for bevaringsudvalget.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har haft en dialog med en grundejer omkring en tilbygning på Runddelsvej 4, som har en bevaringsværdi på 2, se bilag 1.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men er kun optaget i kommuneplanen, hvorfor der ikke er krav i forbindelse med ombygninger,

Forvaltningen indgik i en dialog med bygherre omkring tilbygning, som bestod af tilbygning til hus og en dertil sammenbygget dobbelt garage, se bilag 2. Tilbygning og carport var begge tænkt beklædt med fibercement brædder.

Bygherre har efter dialog med forvaltningen revideret deres ombygning, så den består af en tilpasset tilbygning i genanvendte mursten mod vej og en separat garage, som er åbnet som carport i den ene side.

Sagen er overgået til Byg og afventer nu byggetilladelse.

Forvaltning vil gerne orientere udvalget om sagen.

Bilag

Bilag 1 - SAVE registrering

Bilag 2 - Runddelsvej

Punkt 12: Sandgade 6, Randers - Tilbygning af ny etage og ombygning af bagfacade

02.34.02-P19-109-17

Beslutning

Bevaringsudvalget anbefaler at altaner på bygningens bagside skal være hængende og uden stolper til jorden. Det er i orden med lange altaner hvis det kan etableres uden stolper og ikke går længere ud i gårdrummet end egenbygningen. Alternativt forvaltningens forslag. Døre skal tilpasses de eksisterende vinduer.

Bevare originale vinduesformater i trappeopgang.

Bevaringsudvalget kan ikke anbefale facadeisolering, men at vinduer i såfald skal rykkes frem.

Udvalget anbefaler at altanerne fremstår i malet overflade med farve som indordner sig bygningens øvrige farvesætning.

Sagsfremstilling

Ejer af Sandgade 6 i Randers har ansøgt om at tilføre en etage og ombygge bagfacaden. Ejer vil gerne at ny etage falder ind i bygningens arkitektur og viderefører detaljer omkring vinduespartier.

På bagsiden ønsker ejer at facadeisolere i 20 cm tykkelse, fjerne knupskud med karnap og svalegang ved at etablere en altan ud for hver etage.

Forvaltningen har været i en løbende dialog med bygherre, som har tilrettet udseendet på den tilførte etage og på vinduernes udseende på bagsiden, som ikke til at starte med var trefags dannebrogsvinduer.

Forvaltningen har fra start påpeget overfor ejer, at de ønskede altaner var for store og for dominerende.

Bygherre har mindsket dem en smule, men ikke i en grad, som forvaltningen vurderer er nødvendig.

Hvad angår facadeisolering har forvaltningen forklaret ejer, at vi ved bevaringsværdige bygninger har en praksis har om, at der højst må facadeisoleres med 10 cm og på bagsiden, hvis denne facade arkitektonisk kan bære dette. Det vurderer forvaltningen, at denne bagfacade kan.

Forvaltningen har skitseret to alternative forslag angående facadeisolering og altan, hvor forvaltningens mener, at forslag A, er at foretrække. Samtidig har forvaltningen skitseret på nogle vinduespartier, som er mere indpasset i stedet for det store vinduesparti på bagfacaden.

Det ønskes af bevaringsudvalget, at det drøfter de ønskede om-og tilførelser til Sandgade 6 i Randers. Bilag kommer efterfølgende

Punkt 13: Niels Brocks Gade 12 - LED skiltning

02.34.02-P19-145-17

Beslutning

Bevaringsudvalget kan ikke anbefale LED-skiltning som i forslaget, da det er yderst skæmmende for de bevaringsværdige bygninger i nærheden. Hvis der er ønske om LED- skærme, foreslår bevaringsudvalget, at disse samles et sted f.eks. på parkeringshuset.

Sagsfremstilling

Som beskrevet i vedhæftede bilag 2, så ønsker Mediehuset at opføre en LED skærm, som vist på bilag til at synliggøre de 17 virksomheder som er i huset.

Niels Brocks Gade 12 og Naboen Rosenørnsgade 6 er begge bevaringsværdige med værdier på henholdsvis 4 og 3. Idet at skiltet placeret foran disse bygninger ønsker forvaltningen en kommentar fra bevaringsudvalget.

Bilag

Bilag 3

Bilag 2

Bilag 1

Punkt 14: Borggyden 7, Østrup - Ansøgning om nedrivning

02.34.04-P19-107-17

Beslutning

Bevaringsudvalget er orienteret.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning på Borggyden 7 i Østrup, som er erklæret bevaringsværdig i forbindelse med landsbyregistreringen, se bilag 1.

Forvaltningen har vurderet, at den stærkt forfaldne bygning ikke bør kræves at skulle bevares og er sendt i offentliggørelse af nedrivningsanmeldelsen, bilag 2.

Bilag

Bilag 1 - Registrering af bevaringsværdi for Borggyden 7, 8930 Randers NØ

Bilag 2 - Annonce om nedrivning

Punkt 15: Tøjhushavevej 36, Randers - Ansøgning om nedrivning

02.34.00-P19-382-17

Beslutning

Bevaringsudvalget accepterer nedrivningen da standen er så ringe efter lang tids manglende vedligehold.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning på Tøjhushavevej 36 i Randers, Forvaltningen har udstedt påbud om afspærring og vedligeholdelsesmangler til ejendommen på Tøjushavevej 36, da det vurderes at den er i en stand, som ikke overholder byggeloven.

Bevaringsudvalget har været præsenteret for sagen i november 2017, hvor udvalget anbefalede at nedrivningstilladelsen ikke gives før man har taget stilling til arealets fremtidige anvendelse. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at det ikke vil være forsvarligt at afvente en afklaring omkring anvendelse og ønsker at bekendtgøre nedrivningsanmodning, Udvalget vil modtage en mail om den offentlige bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen snarest. Fotos ligger som bilag.

Bilag

Foto

Foto

Foto

Bilag - Save registrering

Punkt 16: Helstedgård, Borup Allé 1, 8920 Randers NV - Nedrivning eller bevaring

01.10.00-P19-4-17

Beslutning

Det er bevaringsudvalgets vurdering, at der er tale om en markant bygning og et særligt sted, og bygningen har en vigtig historisk betydning. Det bør undersøges, om bygningen kan ombygges til boliger. Der bør i ombygningen sikres, at der kun sker nænsomt tilpassede ændringer i forhold til bygningens oprindelige udtryk

Sagsfremstilling

Helstedgård er sat til salg og forvaltningen har modtaget to forespørgsler på ejendommen. Oversigtskort samt fotos af Helstedgård, er vist på bilag 1.

Forespørgsel om lejligheder og bevaring af Helstedgård

Forespørgsel 1 går på at ombygge den bevaringsværdige ejendom til 11 -12 lejligheder. Forespørger oplyser, at huset vil blive totalt istandsat med nyt tag, nye vinduer, etc. Lejligheder skal være i 80-100 m2 og nogle skal være i 2 etager, for dermed også at bevare indvendige trapper. Indgang til lejligheder ønsker forespørger skal ske via altangange på bagsiden af bygningen og adgang til kælder lejligheder kan ske fra forsiden, ved at der graves ud. Forvaltningen har endnu ikke været i dialog om den konkrete udformning og tilpasning af forandringerne.

En skriftlig beskrivelse af forespørgslen er i bilag 2.

Forespørgsel om rækkehuse og nedrivning af Helstedgård

Forespørgsel 2 går på at nedrive bygningen og opføre 6 dobbelthuse med 12 boliger i alt. De 6 dobbelthuse bliver placeret uden for vejbyggelinjen, men der forudsættes placeret støjvold inden for vejbyggelinjen. Grundene er skitseret til at være mellem 600-650 m2. Forespørger har option på ejendommen, som udløber umiddelbart efter dette udvalgsmøde.

Randers Kommune har modtaget foreløbig skitse, som er i bilag 3.

Bevaringsværdi og historie

Helstedgård har en bevaringsværdi på 2. Der er ingen lokalplan for ejendommen, men er optaget i Kommuneplan 2017.

Helstedgård blev bygget i 1917-19, og længerne blev nedrevet i 1976. I SAVE-registreringen beskrives Helstedgård, som værende en velproportioneret hovedbygning med et markant indgangsparti i to etager. Den har en imponerende granittrappe med et flot gelænder og har rødglaserede teglsten på tag. Det fremgår, at bygningen mangler sine udlænger, og villakvarteret kommer alt for tæt på. Den beskrives som værende meget intakt i forhold til originalitet, bortset fra nogle tagvinduer. Derudover beskrives den som forsømt og den får en lav tilstandsværdi.

Helstedgård har gennem tiden været udnyttet til mange forskellige formål, som er uddybet i artikel skrevet af Østjyllands Museum på bilag 4.

Forvaltningens indstilling til Udvalget for Miljø og Teknik den 7. septemebr 2017 er, at forespørgslen omkring genanvendelse af den bevaringsværdige bebyggelse bør undersøges, da bygningen er karakteristisk og har en særegen kulturhistorie. Nedrivning kan evt. komme på tale, hvis genanvendelse ikke lykkedes.

Bevaringsudvalget bedes komme med deres kommentarer til sagen. Kommentarer vil blive medtaget på MTU-s møde i september.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort

Bilag 2 - Skiftlig forespørgsel om omdannelse

Bilag 3 - Situationsplan for rækkehuse

Punkt 17: Søren Møllers Gade 37 - Orientering om at den er sat til salg

01.02.05-G01-1-17

Beslutning

Danmarks første kommunale plejehjem. Signifikant betydning på nationalt plan.

Hanne undersøger nærmere.

Sagsfremstilling

Søren Møllers Gade 37 er kommunens ejendom og er sat til salg, se bilag 1.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 og er derfor bygning af høj bevaringsværdi. Bevaringsværdien er udpeget i 1999. En væsentlig grund til at bygningen ikke har fået en højere værdi, er de utilpassede kviste, som gennembyder gesimsen og plastikvinduerne i hele bebyggelsen.

Ejendommen er omfattet af to lokalplaner, i form af lokalplan 172 for Plejehjem på Søren Møllers Gade og lokalplan 520 for Vester Altan kvarteret. I lokalplan 520 er bygningen markeret som enkeltstående særlig markant bygning. I lokalplanen er de bevaringsværdige bygninger og de særligt markante bygninger fremhævet ved, at ændringer eller ombygninger der berører bygningens ydre fremtræden/ klimaskærm (tag og facader, herunder kviste vinduer, døre etc) i hvert tilfælde kræver en tilladelse af Randers Kommune. Derudover skal ændringer eller renoveringer tage højde for bygningen arkitektur, originalitet og helheden hvor i den er placeret.

Ved salg af ejendommen har kommunen ikke nogle krav til anvendelse, men at ny anvendelse vil kræve udarbejdelse af ny lokalplan, hvor bevaringsbestemmelser for ejendommen også vil blive angivet.

Forvaltningen vil inddrage bevaringsudvalget i forbindelse med udarbejdelse af bevaringsbestemmelser i en evt. kommende lokalplan for ejendommen.

Bilag

Bilag 1 - Salgsopstilling

Bilag 2 - Bestemmelser omkring klimaskærm af bevaringsværdig bebyggelse

Bilag 3 - SAVE-registrering

Punkt 18: Vandtårn på Hobrovej 84B - Orientering om fredning

01.10.00-P00-20-17

Beslutning

Bevaringsudvalget er orienteret

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget orienteres hermed om fredning af Hobrovej 84B. Se bilag

Bilag

Bilag 1 - Afgørelse om fredning

Punkt 19: Bygningsforbedringsudvalg - Orientering om status

01.11.25-A30-1-17

Beslutning

Bevaringsudvalget er orienteret om den igangværende proces.

Sagsfremstilling

Forvaltningen er ved at afklare sammensætningen i bygningsforbedringsudvalget og hvad der er muligt i forhold til Bygningsfredningslovens krav til sammensætning. Politikere er valgt på byrådsmødet den 12. juni 2017 og de har valgt Jens Peter Hansen og Ellen Petersen som de kommunale repræsentanter i bygningsforbedringsudvalget. Susanne Nielsen og Charlotte Broman Mølbæk blev udpeget som suppleanter.

Forvaltningen arbejder hen i mod, at der sker en kontituering af bygningsforbedringsudvalget snarest og senest i forbindelse med det kommende bevaringsudvalg.

Punkt 20: Eventuelt

01.00.00-P35-1-17

Beslutning

Der var ikke punkter under eventuelt

Sagsfremstilling

Eventuelt

Punkt 21: Mødekalender

01.00.00-P35-1-17

Beslutning

Bevaringsudvalget er orienteret

Sagsfremstilling

Onsdag den 15. november 2017 kl. 15.30

Onsdag den 6. december 2017 kl. 15.30

Punkt 22: Økonomi - diætskemaer

01.00.00-P35-1-17

Beslutning

Eftersendes til bevaringsudvalget

Sagsfremstilling

Diætskemaer