

REFERAT Bevaringsudvalget d. 28-08-2019

Mødedato Onsdag d. 28. august 2019 kl. 15:30

Mødested E.3.12

Indholdsfortegnelse

Udflugt og besigtigelser.....	3
Sporbyen - dialog omkring de bevaringsværdige bygninger.....	4
Evaluerings af bygningsforbedringsudvalget.....	5
Fornyets ansøgning om nedrivning af Vestrupvej 120.....	6
Schousgade 4, 8900 Randers - Orientering om varsel om påbud.....	8
Ændringsforslag i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 657 for Asferg præstegård og b.....	9
Eventuelt.....	10
Mødediæter.....	11

Punkt 28: Udflugt og besigtigelser

01.00.00-P35-3-18

Sagsfremstilling

Mødet indledes med udflugt og besigtigelser:

Sporbyen afgang i bus kl. 15:30

Ejstrupvej 4 i Asferg (15 min besøg)

Nedre Vej 74 i Albæk (15 min besøg)

Sporbyen ankomst i bus kl. 17.00.

Rundvisning i Sporbyen fra kl. 17.00 til kl. 17:45

Bevaringsudvalgsmøde kl. 18.00 - 19.00

Punkt 29: Sporbyen - dialog omkring de bevaringsværdige bygninger.

01.02.05-P25-10-19

Beslutning

Bevaringsudvalget mener, at de bevaringsværdige bygninger i området udgør kernen og den helhed, som danner grundlag for de karaktertræk der skal være gennemgående i resten af Sporbyen. Bevaringsudvalget mener derfor, at det er meget vigtigt at denne linje holdes i sagsbehandling og ny planlægning, da området med de bevaringsværdige bygninger ikke kan bære større ændringer eller nedrivninger. Bevaringsudvalget opfordrer til, at karakteristika af den bevaringsværdige bygningsmasse fortolkes og indarbejdes i ny bebyggelse, for at arbejde hen imod en samhörighed. Bevaringsudvalget mener ikke, at det nyopførte bebyggelse i området er indpasset til den bevaringsværdige bebyggelse.

Bevaringsudvalget synes det er problematisk at man vælger at fjerne taget på en bevaringsværdig bygning, og at det kun er et spørgsmål om tid inden vægge nedbrydes af vind og vejr. Bevaringsudvalget mener, at der ved endt midlertidighed, skal stilles krav om at tag genetableres, som minimum som et glas tag.

Det nye forslag, som bygherre præsenterede for bevaringsudvalget på deres gennemgang, var at der ikke skal etableres højhus, men at man i stedet ønsker den midterste del af shettagsbebyggelsen fjernet, for dermed at danne et gårdrum hvorfra der kan trækkes sollys ind i bygningerne. Bevaringsudvalget mener, at det er meget positivt, at bygherre ikke ønsker højhuset, men at shettageene er en del af en helhed, hvorfor de fortsat ikke kan anbefale nedrivning af disse.

Bevaringsudvalget observerer, at bygherre har valgt at sandblæse de indvendige overflader hvorved murstenenes brændingslag ødelægges - , som dermed gør murstenen sårbar. Bygherre bør rådføre sig med rådgivere, som har kompetence til at istandsætte bevaringsværdig bebyggelse, så denne fejl eller anden tilsvarende fejl ikke sker på den resisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Sagsfremstilling

Agat Ejendomme A/S er projektudvikler i Sporbyen og de vil gerne have en dialog med bevaringsudvalget angående de bevaringsværdige bygninger i området.

I 2017 blev lokalplan 640 for Sporbyen endelig vedtaget. Lokalplan 640 fastlægger anvendelsebestemmelser for områdets bevaringsværdige bygninger. Derudover nogle bygningsbevarende bestemmelser, for at sikre bevaringsværdierne på den bevaringsværdige bebyggelse. Projektudvikler har haft svært ved at udnytte bygningerne og er nu i dialog med forvaltningen om at få udarbejdet en ny lokalplan for sporbyen, som også vil omfatte ændringer for den bevaringsværdige bebyggelse.

Bevaringsudvalget behandlede sagen om midlertidig afdækning af tag på en af de bevaringsværdige bygninger i Sporbyen, den 3. april 2019, med følgende anbefaling;

Udvalget anbefaler, at forvaltningen stiller krav til ansøger om at midlertidig afdækning af taget, er en forudsætning for at der kan gives en midlertidig tilladelse til at fjerne dele af taget på bygning nr. 128 i Sporbyen. Det er udvalgets umiddelbare vurdering, at bygningen ikke kan holde til at stå uden tag og derudover mener udvalget også, at den midlertidige afdækning er med til at foregribe ønske fra ejers side om, på sigt, at fjerne taget helt fra bygning nr. 128, hvilket bevaringsudvalget ikke umiddelbart vil kunne støtte.

Forvaltningen gav dispensation til midlertidig nedrivning af taget d. 3. juli 2019 med baggrund i en statisk redegørelse, som projektudvikler har fået udarbejdet. Den statiske redegørelse viser at bygningen godt kan klare at stå uden tag. Forvaltningen havde, forinden udarbejdelse af dispensation, givet projektudvikler mulighed for at dokumentere at nedrivning af tag ikke ville gå ud over den resterende bygningsmasse.

Med baggrund i rundvisning og ovenstående bedes bevaringsudvalget drøfte muligheder for sporbyen i forbindelse med ny planlægning.

Punkt 30: Evaluering af bygningsforbedringsudvalget

01.00.00-P35-2-17

Beslutning

Bevaringsudvalget mener, at det er godt at der fortsat er fokus på landdistrikterne og støtter op om tiltaget med at fortsætte med at yde tilskud til den bevaringsværdig bebyggelse i landdistrikterne. Udvalget ønsker, at bygningsforbedringsudvalget vurderer, om et par projekter årligt er måden frem - hvis flere projekter giver mere mening. Udvalget vil gerne ind over de nye projekter med rådgivningsbistand og vil gerne at forvaltningen tænker i mere pressedækning og god omtale af renoveringsprojekterne.

Sagsfremstilling

Bygningsforbedringsudvalget har nu gennemført to ansøgningsrunder på to år. For at bygningsforbedringsudvalget kunne etableres tilbage i 2017, blev bevaringsudvalget spurgt til midlertidigt at omlægge en del af deres midler - mod at kommunen kunne oprette bygningsforbedringsudvalget, som fokuserer på at give tilskud til de bevaringsværdige boliger og forsamlingshuse i landdistrikterne. Udvalget har indtil videre meddelt tilsagn om tilskud til ca. 13 ejendomme.

For at skabe mulighed for at fortsætte dette har forvaltningen sat en sag på kommunens landdistriksudvalg den 21. august 2019 derom. Forvaltningen har erfaret gennem de sidste to års ansøgningsrunder, at administration af bygningsforbedringstilskud er tung. Forvaltningen vil derfor på næste møde i bygningsforbedringsudvalget foreslå, at der fremover ydes tilskud til få, men større, renoveringsprojekter. Det årlige budget vil fortsat være 300.000 kr, men vil fremover have en statsrefusion på 60%, hvilket betyder at Randers Kommune kun anvender 120.000 kr på at uddele 300.000 kr.

Idet at bevaringsudvalget har bidraget økonomisk til oprettelse af bygningsforbedringsudvalg, så har forvaltningen arrangeret at bevaringsudvalget skal ud og se projekter. Bevaringsudvalget er inviteret ud og se to bygningsforbedringsprojekter fra første ansøgningsrunde.

Ejstrupvej 4 i Asferg
Nedre Vej 74 i Albæk

Bevaringsudvalget bedes drøfte forvaltningens indstilling til landdistriksudvalget.

Bilag

Landdistriksudvalget den 21. august 2019

Punkt 31: Fornyet ansøgning om nedrivning af Vestrupvej 120

01.10.00-P00-24-19

Beslutning

Bevaringsudvalget vil ikke anbefale at der gives tilladelse til nedrivning af stuehuset på Vestrupvej 120 i Gimming i det at det er en landsby som fremstår særligt velbevaret og de vil anbefale at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen. Bevaringsudvalget vil gerne bemidle denne lokalplan.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har fået en fornyet ansøgning om nedrivning af Vestrupvej 120 i Gimming. Fotos ses i Bilag 1. Bevaringsudvalget behandlede en tidligere forespørgsel den 24. oktober 2018, som også var en forespørgsel på at omdanne arealet hvor stuehuset står i dag til parkeringsplads og placere et stuehus uden for kommuneplanens landsbyrammer.

Bevaringsudvalget besluttede at;

Bevaringsudvalget mener ikke at forespørgsel om nedrivning af Vestrupvej 120 er ordentlig begrundet og at p-pladser bør kunne findes andetsteds i byen, eller at byens borgere eventuelt kunne indgå aftale om at benytte gårdsplads ved Vestrupvej 120. Udvalget vurderer, at Vestrupvej 120 er en væsentlig del af et gadeforløb og at selve bygningen rummer et stort potentiale.

Udvalget vil gerne med udgangspunkt i denne sag igangsætte en undersøgelse af hvilke landsbyer og dennes bebyggelse der bør beskyttes og bevares ved bevarende lokalplaner. Udvalget vil gerne tage udgangspunkt i denne undersøgelse ved de vurderinger og anbefalinger som ligger i SAVE registreringer i landsbyerne og landsbyregistreringerne.

Bevaringsudvalget kan dermed ikke anbefale en nedrivning og vil gerne se overslag på hvad én bevarende lokalplan koster.

Forvaltningen er ikke gået videre med at undersøge bevaringsudvalget ønske om hvad bevarende lokalplan koster idet, at den første forespørgsel, som også bestod af et stuehus placeret uden for de gældende landsbyrammer, betød at der skulle udarbejdes et kommuneplantillæg i så fald. Et sådan tillæg til kommuneplanen er ikke prioriteret til at blive udarbejdet, hvorfor dette skulle afvente kommuneplanrevision 2021. Forvaltningen afventede derfor med at anvende ressourcer til at indhente de ønskede oplysninger om pris på bevarende lokalplan.

Ny ansøgning omhandler ikke ansøgning om parkeringsplads og nyt stuehus ønskes nu placeret inden for landsbyens gældende rammer, hvorfor tillæg til kommuneplanen ikke er nødvendig at udarbejde. Nyt projekt ses i bilag 2. Forvaltningen vurderer derfor at der er nye oplysninger i sagen, hvorfor ansøgning om nedrivning er sendt ud i 4 ugers offentlig bekendtgørelse. Se annonce i bilag 3.

Hvis bevaringsudvalget fortsat mener at Gimming er en af de landsbyer, hvor man gerne vil have undersøgt hvad en bevarende lokalplan koster, så vil forvaltningen igangsætte dette nu.

Forvaltningen vurderer dog, at nærværende ansøgning bør have en afklaring på, hvorvidt nedrivning kan tillades eller ej. Hvis bevaringsudvalget fortsat mener, at nedrivning ikke er begrundet eller ikke ønsket, så vil dette skulle behandles af Miljø- og Teknikudvalget efterfølgende. Hvis Miljø- og Teknikudvalget beslutter at Vestrupvej 120 ikke må nedrives, så skal Randers Kommune nedlægge et forbud mod nedrivning, for derefter at udarbejde forslag til bevarende lokalplan for ejendommen inden for et år fra forbuddets udstedelse. Igangsætning af en sådan lokalplan skal beslattes af Udviklingsudvalget. De skal også beslutte om den bevarende lokalplan bør udvides til hele landsbyen. Hvis Miljø- og Teknikudvalget beslutter at nedrivning af Vestrupvej 120 kan gennemføres, så skal Randers Kommune ikke udarbejde en bevarende lokalplan, men bevaringsudvalget kan fortsat anbefale udarbejdelsen for den tilbageværende bebyggelse i byen for Udviklingsudvalget.

Bevaringsudvalget skal tage stilling til om det vil anbefale at Vestrupvej 120 kan nedrives eller ej og om hvorvidt bevarende lokalplan skal udarbejdes for landsbyen hvad enten Vestrupvej 120 bevares eller ej.

Bilag

Fotos af stuehus

Oversigtsplan

Hj.sideannonce - Vestrupvej 120

Punkt 32: Schousgade 4, 8900 Randers - Orientering om varsel om påbud

01.02.05-P25-479-19

Beslutning

Bevaringsudvalget er orienteret og supplerer, at bevaringsværdien for huset er tabt for altid ved at vinduer og fordør er forsvundet. Bevaringsudvalget frygter at denne måde at behandle de bevaringsværdige bygningsdele på vil sprede sig til resten af Schousgadekvarteret.

Sagsfremstilling

Randers Kommune modtog den 7. august 2019 anmeldelse om at en bevaringsværdig fordør var udskiftet på Schousgade 4, 8900 Randers C.

Randers Kommune havde den 14. juni 2019 modtaget ansøgning fra ejer om udskiftning af fordør, enkelte vinduer og ovenlysvinduer. Denne ansøgning er ikke sagsbehandlet.

Forvaltningen har givet et varsel om påbud og partshøring, med baggrund i at forvaltningen er blevet gjort opmærksom på forholdet og ved besigtigelse har erfaret, at der er blevet isat ny dør, nye vinduer, ovenlysvinduer og opsat skyggeelementer uden tilladelse.

Inden kommunen beslutter om der skal nedlægges et påbud om at genisætte den bevaringsværdige dør, se bilag 1, så ønskes en redegørelse fra ejer om, hvorfor bygningsdele er udskiftet, redegørelse for hvilke vinduer, ovenlysvinduer og dør/døre ejer har valgt at isætte i stedet, se bilag 2. Til denne redegørelse forventes produktopstalter med detaljeret information om materiale. Derudover ønsker forvaltningen at vide, hvor de udtagne vinduer og fordøren findes i dag. Hvis ejer opbevarer dem, så har forvaltningen anbefalet at de står tildækket og opløftet fra gulv, såfremt ejer skulle få påbud om at genisætte de oprindelige bygningselementer.

Bevaringsudvalget er hermed orienteret.

Bilag

Bilag 1, Fotos fra foråret 2019 af Schousgade 4

Fotos Schousgade 4

Punkt 33: Ændringsforslag i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 657 for Asferg præstegård og boliger ved Allégården.

01.02.05-P16-70-17

Beslutning

Bevaringsudvalget tager i dette enkelte tilfælde højde for at der er tale om udvikling i en landsby og at beplantning derfor må være den nødvendige løsning til at skærme kulturmiljøet mod et projekt, som udvalget ikke mener, er indpasset i byens struktur.

Sagsfremstilling

Bevaringsudvalget blev den 12. juni 2019 præsenteret for forslag til lokalplan 657 for Asferg Præstegård og boliger ved Allégården.

Lokalplanforslaget indeholdt bestemmelser om, at ny bebyggelse vest for præstegården skulle opføres med sadeltag på grund af områdets byggeskik og nære beliggenhed op til kulturmiljøet ved præstegården.

Lokalplanforslaget har nu været i offentlig høring og der har såvel bygherre, som borgere i Asferg og menighedsrådet, givet udtryk for, at ny bebyggelsen også bør kunne opføres med ensidig taghældning.

Forvaltningen vurderer, at ønsket om ensidig taghældning bør kunne imødekommes, hvis kulturmiljøets "bagkant" mod nybyggeriet kan sikres og kulturmiljøet ikke sløres af den ny bebyggelse. Forvaltningen foreslår derfor at der indarbejdes en bestemmelse i lokalplanen om, at kulturmiljøet skal have/opretholde en afskærmende beplantning, så det ikke er muligt at se de nye boliger fra kulturmiljøet. Forvaltningen foreslår derfor at der udlægges et beplantningsbælte, som en kantzone på ca. 20 meters bredde inde på præstegårdens ejendom. Der er allerede i dag beplantning der hvor beplantningsbæltet udlægges. Menighedsrådet høres om dette.

Bevaringsudvalget skal drøfte om de kan anbefale at et beplantningsbælte anvendes som afskærmende element for kulturmiljøet.

Bilag

Luftfoto

Punkt 34: Eventuelt

01.00.00-P35-3-18

Beslutning

Drøftet

Sagsfremstilling

Eventuelt

Punkt 35: Mødediæter

01.00.00-P35-3-18

Beslutning

Udfyldt

Sagsfremstilling

Uddeling af mødediæter.