

REFERAT Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 d. 08-06-2021

Mødedato Tirsdag d. 08. juni 2021 kl. 07:30

Mødested Mødelokale H

Mødedeltagere Miki Dam Larsen, Lisbeth Skov, Erling Petersen (Afbud), Rasmus
Keis Neerbek, Martin H. Wolffbrandt

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Allerød.....	5
Dispensation fra lokalplan til nedrivning af bevaringsværdigt hus på Lyng Bygade 24.....	8
Sag fra byrådsmedlem Martin H Wolffbrandt vedrørende bevaringsværdige bygninger.....	11
Sag fra byrådsmedlem Esben Buchwald vedrørende hjertestartere.....	12

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

20/504

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

-

Punkt 2: Meddelelser

20/504

Punkttype

Orientering.

Tema

1 Byplanmøde 2021

Dansk Byplanlaboratorium afholder Byplanmøde d. 30. september og d. 1. oktober 2021 i Frederiksberg og København med temaet ”De næste 100 år”.

Program mv. kan ses her:

[Byplanmøde 2021](#) | [Dansk Byplanlaboratorium](#)

Prisen pr. deltager er 5.800 kr. (ekskl. overnatning). Ved tilmelding før d. 14. juni ydes 10 % rabat.

Den endelige frist for tilmelding er d. 28. juni 2021.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

Udvalget tog meddelelsen til efterretning.

Punkt 3: Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Allerød

15/10106

Punkttype

Beslutning

Tema

Udvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, hvilken model og proces der ønskes for en kulturarvsstrategi til registrering af kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger samt SAVE registrering af bygninger.

Kompetence

Byrådet har kompetence til at træffe endelig afgørelse i sagen

Sagsbeskrivelse

Det er i budget 2021-28 besluttet, ”at særlige bygninger og kulturmiljøer er væsentlige for identiteten i Allerød Kommune, og for at sikre en faglig og ensartet tilgang til, hvad der er bevaringsværdigt for eftertiden, skal der ske en registrering af bevaringsværdige by- og kulturmiljøer i kommunen.”

Planstrategi 2019 udstikker den retning, at kulturarven skal bruges som et aktiv i udviklingen af byerne og at vores kulturmiljøer skal sikres, for derved at beskytte vores fælles historie, som skaber identitet i vores bysamfund.

Afsættet for sikringen af særlige bygninger og kulturmiljøer er, hvilke kulturspor der er særlige og bærende for Allerød Kommunes historie og DNA - og hvilke tilknyttede kulturmiljøer og bevaringsværdier, der er til disse bærende fortællinger. Det kan både være enkelte bygninger, bebyggelser, grønne sammenhænge eller et område.

Sikringen af kulturmiljøer og bygninger sker ved at få registreret hvilke værdier, der er bevaringsværdige som grundlaget for den daglige administration f.eks. i byggesager mv., samt i det løbende arbejde med at udvikle kommunen f.eks. i forbindelse med planstrategi, nye lokalplaner mv. Endelig skal arbejdet også bidrage i formidling af kommunes kulturarv.

Strategisk tilgang til bevaring af kulturarven

I arbejdet med at sikre kulturarven i Allerød er det afgørende, at der dels identificeres hvilke værdier, der skal lægges vægt på samt på at inddrage både borgere, foreninger, museet og andre med interesse for kulturarven. Der er stor og afgørende viden at hente, både hos borgere og foreninger. Samtidig vil en bred inddragelsesproces give ejerskab og viden i lokalområdet, så det at passe på kulturarven bliver et fælles anliggende.

En strategisk tilgang til sikring af de væsentligste værdier indeholder følgende faser:

Fase 1: Dataindsamling og interessentinddragelse:

- Indsamling af data og viden
- Identifikation af hvor der mangler viden samt de udfordringer, der opleves i hverdagens administration, f.eks. forbindelse med nedrivning af bevaringsværdige bygninger.
- En workshop med interessenter f.eks. museet, bevaringsforeninger og andre relevante deltagere. Formålet er at få kortlagt de bærende fortællinger.

- Sideløbende med arbejdet med at udpege kulturmiljøer screenes kommunen for, hvor der er særlige områder, som måske ikke er omfattet af et kulturmiljø / bevarende lokalplan, men hvor der er store bevaringsværdier og bebyggelser fra før 1950, som bør bevares. Det er områder omfattet af bevarende lokalplaner, som trænger til en opdatering, antallet kender vi ikke, før projektet er gennemført. Herudover kan det være, at der er nyere bebyggelser – eller enkeltbygninger som er nyere og som alligevel bør SAVE registreres med henblik på bevaring.
- Gennem analyser og registreringer screenes mulige kulturspor og de bærende fortællinger i Allerød Kommune. Dette sker på baggrund af den indledende dataindsamling og gennem workshops med f.eks. fagfolk, museer og andre relevante interessenter.

En bærende fortælling kan f.eks. være Allerød Teglværkshistorie, hvor de områder, spor i landskabet og bebyggelser, der er vigtige for kulturmiljøet beskrives. Det kan også være landsbymiljøer som har deres særlige identitet eller særlige bebyggelser.

- De bærende fortællinger vælges og konkretiseres.

Fase 2: Udpegning og analyse af kulturmiljøer:

Med afsæt i de bærende fortællinger:

- Udpeges og afgrænses kulturmiljøer og områder med særlig bevaringsværdi. Områderne analyseres i forhold til deres kulturhistoriske værdi, arkitektoniske værdi og deres tilstand (herunder hvor sårbare de er over for ændringer). Som en del af udpegningen registreres områdernes bevaringsværdige bygninger og bebyggelser (SAVE).
- Områderne foreslås endvidere vurderet i forhold til deres sårbarhed, og i forhold til deres værdi, f.eks. i forhold til bosætning og stedets identitet.
- Workshop, hvor udpegninger og analyser kvalificeres.

Fase 3: Sammenskrivning:

- Analyser og udpegninger sammenskrives i en kulturarvsstrategi, som dels indeholder udpegninger og strategiske mål for, hvordan kulturmiljøerne med hver deres særlige identitet bevares. Disse mundes ud i konkrete anbefalinger, som f.eks. kan indgå i lokalplanlægningen eller gennem retningslinjer i kommuneplan 2025. Anbefalingerne kan også udarbejdes, så de kan indgå i evt. dialog med bygherrer/ansøgere.

Fase 4: Formidling

- Udkast til Kulturarvsstrategien drøftes og formidles f.eks. ved ture ud til de udpegede kulturmiljøer eller ved at fortælle om områdernes særlige kvaliteter/identitet i lokalavisen, på kommunens hjemmeside eller lign. Formålet med formidlingen er, at jo bedre kendskab vi har til værdierne, desto bedre passer vi på dem.

Fase 5: Efterfølgende administration

- En kulturarvsstrategi vil være et godt grundlag for det videre arbejde med at udvikle kommunen og vil ligeledes være understøttende ift. den daglige administration af især byggesager. Der er således tale om en investering over en længere årrække, som forbedrer kvaliteten og hurtigheden i forhold til efterfølgende sager.

SAVE registrering

Det er omkostningstungt at registrere alle bygninger i kommunen ift. deres bevaringsværdi. Men da bygningerne er de bærende elementer i kulturmiljøerne, bør en andel af disse registreres. De forskellige forslag nedenfor afspejler forskellige niveauer ift. denne registrering:

Model 1) Strategisk prioritering af kulturmiljøer

I de vigtigste kulturmiljøer SAVE registreres bebyggelserne fra før 1950. Det er i de områder, der skønnes at have betydelig kulturhistorisk værdi og som er mest sårbare overfor forandring. Det kan f.eks. være et landsbymiljø, et samlet villakvarter eller et området med fritliggende gårde eller lign, hvor der opleves pres på ombygninger m.v. Herudover udpeges særlige bebyggelser, som også bør vurderes. I arbejdet vil det være helt oplagt at inddrage input fra arbejdet med kulturmiljøerne, og hente viden fra de eksperter (museer og foreninger) der kender bygningernes historie.

Sideløbende screenes alle områder for andre enkeltstående bygninger af særlig kulturhistorisk værdi. De væsentligste identificeres og SAVE registreres.

Model 2) Fuld registrering af alle bygninger opført før 1950

Der gennemføres en fuld registrering af de ca. 1.800 bygninger i kommunen opført før 1950.

Model 3) Der gennemføres SAVE registreringer af bygningerne i 2-3 af de vigtigste kulturmiljøer som identificeret i kulturarvsstrategien.

Forslag 1

- Udvalget indstiller planen for udarbejdelse af en kulturarvsstrategi med tilhørende SAVE registrering som model 1 godkendt i Økonomiudvalg og byråd.
- Der gives en tillægsbevilling til arbejdet på 1,6 mio. kr. finansieret af kassebeholdningen.

Forslag 2

- Udvalget indstiller planen for udarbejdelse af en kulturarvsstrategi med tilhørende SAVE registrering som model 2 godkendt i Økonomiudvalg og byråd.
- Der gives en tillægsbevilling til arbejdet på 2,7 mio. kr. finansieret af kassebeholdningen.

Forslag 3

- Udvalget indstiller planen for udarbejdelse af en kulturarvsstrategi med tilhørende SAVE registrering som model 3 godkendt i Økonomiudvalg og byråd.
- Der gives en tillægsbevilling til arbejdet på 1,2 mio. kr. finansieret af kassebeholdningen.

Forslag 4

- Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at der udarbejdes en SAVE registrering af alle bygninger opført før 1950.
- Der gives en tillægsbevilling til arbejdet på 2,1 mio. kr. finansieret af kassebeholdningen.

Forslag 5

- Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at der udarbejdes en kulturarvsstrategi.
- Der gives en tillægsbevilling til arbejdet på 0,6 mio. kr. finansieret af kassebeholdningen.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår forslag 1

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

Udvalget indstiller forslag 1 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet, idet der lægges vægt på at inddrage LAFK og andre interessenter.

Bilag

Bilag - Udkast til kulturmiljøproces.pdf

Punkt 4: Dispensation fra lokalplan til nedrivning af bevaringsværdigt hus på Lynge Bygade 24

21/5244

Sagen afgøres i:

Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021

Punktttype

Beslutning.

Tema

Teknik-, Erhvervs-, Plan og Miljøudvalget anmodes om tage stilling til ansøgning om dispensation fra lokalplan til nedrivning af bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdi.

Kompetence

Teknik-, Erhvervs-, Plan og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Ejendommen Lynge Bygade 24 er omfattet af lokalplan 336 for den ældre del af Lynge, og er beliggende i delområde B.1. Lokalplanens formål (§ 1) er at bevare det historisk værdifulde bymiljø i den ældre del af Lynge, bl.a. ved at bevare bebyggelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi.

I lokalplanens indledning beskrives områdets historie, udvikling og karakter, og på kort er udpeget værdifulde bygninger, beplantning, mure, gadeforløb mv. Her er boligen Lynge Bygade 24 udpeget som forstærkende for miljøet og udhuset er udpeget som støttende for miljøet. Forløbet af Lynge Bygade fra nr. 22 og frem til Baunedalen er udpeget som værdifuld gadestrækning.

Lokalplanens § 8 bestemmer at eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, bortset fra område B2, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. (-)

Det betyder, at en ansøgning om nedrivning kræver en særskilt tilladelse, svarende til en dispensation, fra lokalplanen.

Oversigtskort og kortbilag fra lokalplanen er vedhæftet som bilag 4.

Der er modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplanen til nedrivning af al bebyggelse på grunden, med henblik på opførelse af nyt enfamiliehus og tilhørende carport og udhus.

Det eksisterende enfamiliehus (forhuset) er beliggende med facade langs med Lynge Bygade, og har ydervægge i bindingsværk med murede tavler, og heltag med tagbelægning af strå. Huset antages at være opført omkring år 1800. Bebygget areal er iflg. BBR 60 m². Længehuset fremstår overordnet typisk for sin alder, men med nyere tilføjelser som termovinduer og reparationer i ikke traditionelle materialer. Huset har ikke været beboet siden 2014, og fremstår i dag ret forsoet og med nedbrudte konstruktioner, og er umiddelbart ikke beboeligt.

Det eksisterende udhus (baghuset) er placeret bag enfamiliehuset, med gavl mod Lynges Bygade. Det er nyere end enfamiliehuset, men opførelsesår er ukendt. Bygningen har iflg. BBR et bebygget areal på 48 m², og har murede, pudsede ydervægge og tagbelægning af eternit. Denne bygning fremstår også ret forsømt.

Ansøger har medsendt tilsynsnotat udarbejdet af byggesagkyndig (bilag 3). Her beskrives at enfamiliehuset er i meget dårlig stand med konstruktioner, der er kraftigt angrebet af borebiller, råd og svamp. Huset er helt uisoleret, og gulvet ligger direkte på jorden. Det vurderes, at det ikke vil være muligt at renovere huset, og at det vil være fare for sammenstyrtning, hvis man begynder at lave noget. Det vurderes at være umuligt at bringe huset op til nutidige standarder. Det fremgår ikke af notatet, at der er foretaget nogen byggeteknisk vurdering af udhuset.

Allerød Kommune har rekvireret en SAVE-vurdering, v. Center for Bygningsbevaring, Raadvad (bilag 2). En SAVE-vurdering angiver en samlet karakter for bevaringsværdi ud fra en afvejning af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Karakterskalaen går fra 1-9, hvor karakter fra 1-3 betegnes som høj bevaringsværdi, 4-6 som middel og 7-9 som lav.

Center for Bygningsbevaring har vurderet bevaringsværdien til 3 for den samlede ejendom. Det beskrives, at den samlede bevaringsværdi for Lynges Bygade 24 især knytter sig til den kulturhistoriske og miljømæssige fortælling om det nordsjællandske bondesamfund og dets byggeskik omkring år 1800. Huset beskrives som et bevaret længehus, opført i tidstypiske lokale materialer i bindingsværk med murede tavler og ubrudt tækket heltag, som fremstår som den mest autentiske repræsentant for længehusene i gadeforløbet.

Til ansøgningen er der desuden medsendt skitseprojekt for nyt hus, til belysning af hvad der forventes at erstatte den eksisterende bebyggelse (bilag 1). Den videre sagsbehandling vedrørende ny bebyggelse må nødvendigvis afvente, om der gives tilladelse til nedrivning. Skitseprojektet skal således ikke ses som et endeligt projekt for ny bebyggelse, og en eventuel tilladelse til nedrivning, betyder ikke, at det foreliggende skitseprojekt dermed er godkendt. Lokalplanen har i § 6 Bebyggelsens omfang og placering, og i § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden en række bestemmelser som er gældende ved opførelse af ny bebyggelse.

Overordnet er lokalplanlægning erstatningsfri regulering, dvs. at bestemmelser i en lokalplan, der begrænser udnyttelsen af ejendommen, f.eks. ved udpegning som bevaringsværdig eller ved et forbud mod nedrivning, ikke udløser ret til erstatning for ejeren. Under visse omstændigheder kan kommunen dog blive ramt af overtagelsespligt efter planlovens § 49 i forhold til bygninger omfattet af et nedrivningsforbud, f.eks. i en bevarende lokalplan, hvis afkastningsgraden på bygningen vurderes at være urimelig ringe, se notat (bilag 5).

Forslag 1

Der meddeles dispensation fra lokalplanen til nedrivning af den eksisterende bebyggelse med henblik på opførelse af nyt enfamiliehus og tilhørende carport/udhus. Begrundelsen for at tillade nedrivning er, at forfaldet er så fremskredet, og den oprindelige bygnings/boligstandard så ringe, at omkostningerne til restaurering ikke står mål med den standard, der kan opnås. Ved opførelse af ny bebyggelse som længehus med facade langs Lynges Bygade, og omfang og ydre fremtræden i overensstemmelse med lokalplanen, kan områdets landsbykarakter opretholdes.

Forslag 2

Der meddeles afslag på dispensation fra lokalplanen til nedrivning af eksisterende bebyggelse. Begrundelsen er, at byggeriet såvel i lokalplanen, som ved SAVE-vurdering, er udpeget med høj bevaringsværdi, og derfor skal bevares som repræsentant for den ældre del af bebyggelsen langs Lynges Bygade. Den forfaldne tilstand, som følge af ejers manglende vedligeholdelse, kan ikke tale for en tilladelse til nedrivning.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1

Økonomi og finansiering

Dialog/høring

Der er udsendt naboorientering d. 14. maj 2021 til Lyng Bygade 20-36, Lyng Bygade 31-49 (undtaget 33B-E), Ved Gadekæret 1 samt til Lokalthistorisk Arkiv Allerød og Museum Nordsjælland. Frist for indsigelser er 31. maj 2021.

Resultat af naboorientering vil blive eftersendt forud for mødet.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

Sagen genoptages med besigtigelse på mødet i august.

Notat ned modtagne høringssvar på naboorientering vedlægges punktet som bilag 6.

Bilag

Bilag 1 Skitseprojekt ny bebyggelse.pdf

Bilag 2 SAVE-vurdering.pdf

Bilag 3 Tilsynsrapport med fotos.pdf

Bilag 4 Notat oversigtskort og kortbilag.pdf

Bilag 5 Notat om mulige konsekvenser af afgørelse

Bilag 6 Notat om svar på naboorientering.pdf

Punkt 5: Sag fra byrådsmedlem Martin H Wolffbrandt vedrørende bevaringsværdige bygninger

21/4772

Punkttype

Beslutning

Tema

Byrådsmedlem Martin H Wolffbrandt har anmodet om at få nedenstående sag på byrådets dagsorden.

Byrådet besluttede d. 27. maj 2021, at oversende sagen til Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagsbeskrivelse

”Det sidste år er vi i Allerød blevet opmærksomme på Dæmpegård og Toftehavegaard. To bygninger som, hvis de går tabt, vil være et skridt henimod at Allerød bliver historieløs. Med stiftelsen af foreningen Dæmpegårds Venner og forslaget om at Toftehavegaard kan blive anvendt som en del af et bofællesskab er der håb om at de bliver reddet i 11. time.

Spørgsmålet er imidlertid om der i Allerød er andre oversete kulturhistoriske perler som på samme måde som Dæmpegård og Toftehavegaard langsomt forfalder (f.eks. fordi de er ejet af staten og/eller at vedligeholdelse ikke prioriteres) indtil de en dag er totalt forfaldne og det vil koste så stor en formue at redde dem at de i er tabt.

Jeg ønsker en sag optaget på byrådets dagsorden om der i Allerød Kommune er andre bygninger af denne karakter så vi har mulighed for at reagere i tide.”

Beslutning Allerød Byråd 2018-2021 den 27-05-2021

Sagen oversendes til Teknik-, Erhverv, Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

Sagen henlægges, idet der under dagsordenens pkt. 3 er truffet principiel beslutning om processen for bevaring og sikring af bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger.

Punkt 6: Sag fra byrådsmedlem Esben Buchwald vedrørende hjertestartere

21/5326

Punkttype

Beslutning

Tema

Byrådsmedlem Esben Buchwald har anmodet om at få nedenstående sag på byrådets dagsorden.

Byrådet besluttede d. 27. maj 2021, at sagen oversendes til Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagsbeskrivelse

”Ifølge Trygfonden findes der 125 hjertestartere i Allerød kommune.

Heraf er 56 kun tilgængelige i åbningstiden, og 5 er bag lås og slå.

Jeg foreslår at kommunale hjertestartere som udgangspunkt alle skal være døgnåbne.

Jeg ønsker derfor at der redegøres for placeringen af kommunens hjertestartere, med oplysninger om hvilke hjertestartere der ikke er døgnåbne, samt om nogle af disse med fordel kan flyttes, så de er tilgængelige hele døgnet.”

Beslutning Allerød Byråd 2018-2021 den 27-05-2021

Sagen oversendes til Teknik-, Erhverv-, Plan og Miljøudvalget.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 08-06-2021

Sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.