

REFERAT Bymiljøudvalget d. 02-03-2023

Mødedato Torsdag d. 02. marts 2023 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Karina Stæhr, Turist- og Erhvervsforeningen, Birger Andersen, Rudkøbing Handelsstandsforening, Ole Davidsen, Bevaringsfor. for Langeland og Strynø, Jeppe Hørsholm, Langelands Museum, Flemming Neperus, Brian Dalsgaard

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Behandling af lokalplanforslag 144 efter endt høring.....	4
Lokalplanforslag 77.2. Behandling efter endt høring.....	6
Havnepladsen 7a. Ønske om opførelse af byggeri.....	8
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Meddelelser

21/13893

Sagsfremstilling

Meddelelser.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 02-03-2023

Ingen meddelelser

Punkt 2: Behandling af lokalplanforslag 144 efter endt høring

22/7220

Resume

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til indkomne høringssvar efter endt høring og tage stilling til den videre proces for forslag til lokalplan 144.

Sagsfremstilling

Efter 8 ugers høring er der indkommet i alt 17 høringssvar.

I tre høringssvar er der ønske om, at der gives fritidsmulighed.

I fem høringssvar er der ønske om, at der ikke gives fritidsmulighed.

Yderligere er der høringssvar omkring følgende:

- Holdning til bevaring af bygninger samt angivelse af fredede ejendomme,
- Beskrivelse af energianlæg,
- Redegørelse for klimapåvirkninger,
- Præcisering af Strynø ikke kan udvikle sig til fritids- og sommerhusbebyggelse,
- Ønske om udtagning af enkelte ejendomme fra lokalplanen bestemmelser,
- Tilretning af lokalplanforslag i forbindelse med øens købmandsbutik,
- Ønske om større bebyggelsesprocent.

Høringssvar kan ses i vedhæftede "Hvidbog" hvor administrationens forslag til besvarelse er indarbejdet.

Administrationen har gennemgået ejendommene inden for den lokalplanlagte del af Strynø by i juli 2022 og i februar 2023. Der har i perioden ikke været ændringer i ejendommenes anvendelse.

Gennemgangen viser, at der ud af 140 adresser er 78 adresser, hvor der ikke er tilmeldt personer i folkeregisteret.

Afledte konsekvenser

Såfremt Kommunalbestyrelsen ønsker at processen omkring planforslaget skal fortsætte, gør administrationen opmærksom på, at forslaget ikke kan godkendes endeligt, idet der er indkommet væsentlige bemærkninger fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Efter administrationens skøn kræver det en fornyet høring. Høringen kan reduceres til 4 uger.

I den tidligere behandling af lokalplanforslaget var der ikke taget stilling til nedenstående:

Forslag 1: § 3.3 Eksisterende og ny bebyggelse forbeholdes til helårsboligformål. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til fritidsanvendelse, hvis det dokumenteres, at bygningen er uegnet til helårsbeboelse.

Eller

Forslag 2: § 3.3 Eksisterende og ny bebyggelse forbeholdes til helårsboligformål. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til fritidsanvendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller at Klima-, Trafik og Teknikudvalget anbefaler en af følgende to løsninger:

- At der tages stilling til forslag 1 eller forslag 2 og at lokalplanforslag 144 grundet rettelse udsendes i en fornyet høring i 4 uger
- at lokalplanforslag 144 ikke godkendes grundet indkomne høringssvar. Nuværende lokalplan 133 fastholdes

Beslutning i Bymiljøudvalget den 02-03-2023

Afbud fra Ole Davidsen Suppleant Peter Dragsbo

Udvalget anbefaler fastholdelse af bopælspligt i Strynø by, herunder fastholdelse af lokalplan 133.

Bilag

Høringssvar 5

Høringssvar 4

Høringssvar 3

Høringssvar 2

Høringssvar 1

Høringssvar 11

Høringssvar 10

Høringssvar 8 - lokalplan nr. 144

Høringssvar 9- lokalplan nr. 144 - Strynø by og bygninger i det åbne land på Strynø og Strynø Kalv - Bilag 1 -

Høringssvar 7

Høringssvar 6

Høringssvar 17

Høringssvar 16

Høringssvar 15

Høringssvar 14

Høringssvar 13

Høringssvar 12

Hvidbog Lokalplan 144.pdf

Punkt 3: Lokalplanforslag 77.2. Behandling efter endt høring

22/7269

Resume

Forslag til lokalplan 77.2 har været ude i 8 ugers offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Efter 8 ugers offentlig høring er der indkommet syv høringssvar. Dertil et svar uden for høringsfristen.

Et enkelt høringssvar tilkendegiver en positiv indstilling til, at der skal være mulighed for at dispensere fra helårsanvendelsen, da det kan medføre, at ejendomme ikke står tomme, men bliver istandsat.

Fem høringssvar tilkendegiver overordnet set følgende en række punkter:

- frygter at Rudkøbing funktionstømmes,
- at Rudkøbing kan blive en spøgelsesby uden for sæsonen,
- at handelslivet vil miste arbejdspladser, omsætning- og indtjeningsgrundlag,
- at det er vigtigt at man kan handle lokalt
- at Langeland vil miste skattegrundlag

Et høringssvar fra Kystdirektoratet anmoder om en kort redegørelse for eventuelle klimapåvirkninger.

Administrationen har gennemgået boliger i området med henblik på udvikling af tilmeldte borgere på adresserne.

Ved udsendelse af lokalplanforslag 77.2, var der ud af 316 boliger registeret 84 boliger, hvor der ikke var tilmeldt borgere. Pr. 15. feb. 2023 er der 85 boliger, hvor der ikke var tilmeldt borgere.

Afledte konsekvenser

Der har desværre været fejl i oplysninger om antallet af boliger inden for lokalplanområdet.

Det har fremgået af tidligere dagsorden samt forslag til lokalplan 77.2.

Det korrekte tal var ved udsendelse af lokalplanforslag 77.2, at ud af 316 boliger stod de 84 boliger tomme.

Indstilling

Direktionen indstiller at Klima-, Trafik og Teknikudvalget anbefaler en af følgende to løsninger:

- At lokalplanforslag 77.2 godkendes endeligt eller,
- At lokalplanforslag 77.2 ikke godkendes grundet høringssvar og indhentet statistik. Nuværende lokalplan 77 fastholdes.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 02-03-2023

Punkt 3.

Afbud fra Ole Davidsen. Suppleant Peter Dragsbo

Et flertal i udvalget anbefaler at lokalplanforslag 77.2 godkendes endeligt

Handelsstandsforeningen ønsker fastholdelse af nuværende lokalplan 77

Brian Dalsgaard ønsker fastholdelse af nuværende lokalplan 77

Bilag

Høringssvar 1

Høringssvar 2

Høringssvar 3 læserbrev

Høringssvar 4

Høringssvar 5

Høringssvar 6

Høringssvar 7

Høringssvar uden for tidsfrist

Hvidbog Lokalplan 77.2.pdf

Punkt 4: Havnepladsen 7a. Ønske om opførelse af byggeri

22/4101

Resume

Ejer af arealet, Havnepladsen 7a, 5900 Rudkøbing har fremsendt ønske om opførelse af byggeri som ikke kan rummes inden for gældende lokalplan 59.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om der skal ske en forøgelse af byggemulighederne via tilvejebringelse af et nyt plangrundlag.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Danmark ApS, har via arkitekt Eske Ramvad, fremsendt forslag til nyt byggeri på den nuværende sokkelgrund. Byggeriet kan ikke indeholdes inden for rammerne af gældende lokalplan 59 og kræver derfor udarbejdelse af nyt plangrundlag i form af tillæg til Kommuneplan 2021-2033 samt ny lokalplan.

Der ønskes mere præcist, en ny disponering af parkeringsarealerne samt at øge muligheden for bebyggelse på Havnepladsen 7A, fra 4 niveauer til et punktthus på 8-12 etager, og dermed afspejle de højere bygninger som allerede eksisterer på havnen.

Bygherre og arkitekt ønsker at p-arealerne fremadrettet bliver mere inviterende, hvor trafikikkerheden optimeres, så der vil kunne foretages ophold, men også et mere naturligt flow og forbindelse til byens gamle torv og Østergade.

Det forventes at der kan tilvejebringes ca. 45 ekstra parkeringspladser.

Der ønskes opført et punkthuset i røde nuancer af mursten, hvis materialitet er genkendt på havnen, inde liggende (overdækkede) altaner som sikrer mulighed for udeophold og aktivitet på byggeriets facader året rundt.

Desuden vil de etablere en åben og levende stueetage, som skal være med til at skabe liv, eksempelvis en fiskerestaurant som kunne skabe en synergi med lokale fiskere/fiskerihavnen tæt på.

Bygningen er højest mod nordvest, ud mod havet og de åbne vidder, mens der terrasseres ned mod byen, lokalt Løves Pakhus og den store gavlbygning ved den gamle trælast.

Der opføres 3 lejeboliger pr etage, i alt ca. 27 lejeboliger a 90 kvm. stk.

Med etableringen af 27 boliger skal der findes 27 parkeringspladser, her forventer bygherre og arkitekt, at kunne indgå en lejeaftale med en privat lodsejer eller evt. indgå en uopsigelig lejeaftale med kommunen, og dermed få deklareret parkering på havnearealerne.

For øjeblikket er der en byggeret på 4 niveauer, men da større og højere bygninger på den del af Rudkøbing Havn allerede eksisterer og dermed ikke er fremmed, mener bygherre og arkitekt ikke at et 8-12 etagers bygger vil fremstå ude af skala.

Bygherre og arkitekt mener hellere ikke, at skyggepåvirkning eller andre eventuelle gener fra et højere byggeri vil være et problem, bl.a. pga. placeringen i forhold til havnebassinet. Der vil være minimal slagskygge i højsommeren i de sene aftentimer, men der vil selv byhuse på 2-3 etager kaste skygger.

Administrationens bemærkninger:

Området er omfattet af lokalplan 59 og Kommuneplanramme 1.D.1.

For nuværende kan der på sokkelgrunden opføres max. 800 m² etageareal i maks. 3 etager med udnyttet tagetage.

Forslag til ændring af byggemulighederne på havnen giver grundlag for en drøftelse af udviklingen på Rudkøbing Havn, herunder fremtidsforventningerne til Danish Agro i havnens areal.

Tidligere er der arbejdet med "Masterplan til Udviklingsplan Cowi 2011", "10 nålestik/delprojekter", rapport om "Rudkøbing Havn i nutiden og fremtiden", samt et vinderprojekt "CONNECTING PINPRICKS".

Disse bud på fremtidsplaner for Rudkøbing Havn, har overordnet set, ikke medført at der er udarbejdet bindende planlægning for ideerne.

Administrationen vurderer derfor, at havnens udvikling bør sikres i en lidt større sammenhængende planlægning, som kunne udføres sammen med en ny lokalplan for nærværende projekt.

Konkret anbefaler administrationen derfor, at en mere målrettet planlægning for området mellem Løves Pakhus og Danish Agro kan være med til at sikre en præcisering af parkering, ophold og færdselsarealer i området. Området er for nuværende omfattet af kommuneplanramme 1.H.2 og delområde 2 og 5 i lokalplan 80.

Der vedlægges bilag visende områdefgrænsning

Såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at fremme en højere udnyttelse af Havnepladsen 7a, anbefaler administrationen, at det sker på grundlag af en opdatering af de overordnede muligheder på Rudkøbing Havn mellem Løves Pakhus og Danish Agro.

Boligselskabet Danmark ApS og arkitekt Eske Ramvad tilbyder at indgå i et sådant samarbejde.

Udarbejdelse af en ny lokalplan for Havnepladsen 7a vil kræve en del leverancer fra bygherre.

Afledte konsekvenser

Boligselskabet Danmark ApS har ikke noget formelt krav på ændring af plangrundlag.

Boligselskabet Danmark ApS har i købskontrakten på sokkelgrunden Havnepladsen 7a, forpligtiget sig til at igangsætte byggeri inden for 2 år efter overtagelsesdagen og at byggeriet er færdigt senest 2 år efter igangsætning. Overholdes forpligtigelsen ikke skal grunden tilbageskødes til Langeland Kommune. Aftalen er underskrevet d. 1. oktober 2021.

Ideoplæg fra Boligselskabet Danmark ApS og arkitekt Eske Ramvad indebærer en mere formel disponering af parkering, ophold og vejarealer på havnens område.

Udarbejdelse af arealdisponering mellem Løves Pakhus og Danish Agro vil medføre omkostninger til tilvejebringelse af planforslag. Det vil bestå i tilretning af Kommuneplanramme 1.H.2 og tillæg til lokalplan 80.

Omkostningerne forventes at kunne holdes inden for eksisterende budget.

Indstilling

Direktionen indstiller at Klima-, Trafik og Teknikudvalget anbefaler følgende:

- at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2021-2033 og ny lokalplan for havneområde mellem Løves Pakhus og Danish Agro
- at der kan udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2021-2033 og udarbejdes lokalplan for et etagebyggeri på flere etager på Havnepladsen 7a, som skal tilpasses lokalplan for havneområdet mellem Løves Pakhus og Danish Agro.
- at ejendommens ejer anmodes om at fremsende det nødvendige materiale for udarbejdelse af lokalplan

Beslutning i Bymiljøudvalget den 02-03-2023

Afbud fra Ole Davidsen. Suppleant Peter Dragsbo

Et flertal i udvalget anbefaler planlægningsarbejdet opstartes

Et samlet udvalg anbefaler at der arbejdes med planlægning for havneområdet mellem Løves Pakhus og Danish Agro

Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø ønsker at nuværende bygningshøjde fastholdes.

Bilag

Projekt til politisk drøftelse

Forslag til arealafgrænsning

Punkt 5: Eventuelt

21/13894

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 02-03-2023

Intet under evt.