

REFERAT Bymiljøudvalget d. 23-11-2023

Mødedato Torsdag d. 23. november 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, Ulrik Pihl, Brian Dalsgaard

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bymiljøudvalget - udpegning af medlemmer.....	4
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 § 9.6 - Ståltag på sidebygning i Ramsherred.....	6
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 § 9.6 - Ramsherred 85, 5900 Rudkøbing.....	8
Grønnegade 11. Rudkøbing: Henvendelse om erhvervsindretning.....	10
Forslag til ny placering af Mor og Barn skulptur.....	12
Grønnegården - Ønske om ændring i tidsbegrænset parkering.....	13
Mødekalender 2024 - Bymiljøudvalgsmøde.....	14
Eventuelt.....	15

Punkt 17: Meddelelser

21/13893

Sagsfremstilling

Meddelelser.

Overrækkelse af Bygnings- og anlægspræmien 2023 finder sted tirsdag d. 28. november kl. 15.00 på Godskontoret Slotsgade 91, Tranekær

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Enkelte medlemmer fra bymiljøudvalget deltager

Punkt 18: Bymiljøudvalget - udpegning af medlemmer

21/13246

Resume

Bymiljøudvalget er nedsat af Kommunalbestyrelsen som et hørings- og rådgivningsorgan for Klima-, Trafik- og Teknikudvalget.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ændring af udvalgsstrukturen pr. 16. oktober 2023 er der sket en udskiftning af medlemmerne i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget. Det betyder, at et af medlemmerne udpeget til Bymiljøudvalget ikke længere er medlem af Klima-, Trafik- og Teknikudvalget. Da Bymiljøudvalget er rådgiver for fagudvalget er det mest hensigtsmæssigt, at de to udpegede kommunalbestyrelsesmedlemmer begge er medlemmer af Klima-, Trafik- og Teknikudvalget.

Kommunalbestyrelsen udpeger to medlemmer til Bymiljøudvalget. Øvrige medlemmer er repræsentanter for Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø, Rudkøbing Handelsstandsforening, Langelands Museum og Turist- og Erhvervsforeningen Langeland.

Hidtil har Kommunalbestyrelsen udpeget Flemming Neperus (F) og Brian Dalsgaard (V) til Bymiljøudvalget.

SF foreslår, at Ulrik Pihl (F) erstatter Flemming Neperus (F) som medlem af Bymiljøudvalget.

Afledte konsekvenser

Der er ingen afledte konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At udvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen det medlem, som erstatter Flemming Neperus (F) i Bymiljøudvalget

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 31-10-2023

Udvalget anbefaler, at Ulrik Pihl (F) erstatter Flemming Neperus (F) som medlem af Bymiljøudvalget.

Afbud under hele mødet:

Jørgen Nielsen, Jesper Skovhus deltog som stedfortræder

Beslutning i Økonomiudvalget den 13-11-2023

Økonomiudvalget anbefaler, at Ulrik Pihl (F) erstatter Flemming Neperus (F) som medlem af Bymiljøudvalget.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 20-11-2023

Godkendt.

Afbud under hele mødet:

Peder Hansen og Erik Jørgensen

Britta Andersen deltog som stedfortræder for Peder Hansen og Freddy Knecht deltog som stedfortræder for Erik Jørgensen

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Taget til efterretning

Punkt 19: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 § 9.6 - Ståltag på sidebygning i Ramsherred

23/8005

Resume

Langeland Kommune har den 2. oktober 2023 modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplan 77 til at anvende et rødt ståltag på en sidebygning som er en del af boligen på adressen Ramsherred 87, 5900 Rudkøbing.

En retlig lovliggørelse af tagbeklædningen kræver en dispensation fra § 9.6 i lokalplan 77

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen har fået monteret en ståltag ovenpå et eksisterende bølgeenternit tag på en sidebygning mod Havnegade (se bilag 4)

Dette er i strid med lokalplan 77. § 9.6: Tage må kun beklædes med traditionel ”gammel dansk” rød vingetegl, medmindre der...

På mindre bygningsdele som kviste og lign., samt bygninger, hvor tagkonstruktionen ikke muliggør en teglbeklædning (f.eks. built-up konstruktioner eller konstruktioner med lavere taghældning end 20 grader) kan tillades beklædning med andre materialer, f.eks. tagpap og zink....

Naboorientering/partshøring

Der er ikke foretaget en naboorientering, idet der ikke indstilles til en dispensation.

Administrationens bemærkninger

Det er angivet i lokalplanen § 9.6, at der kan tillades tagbeklædning i andre materialer, f.eks. tagpap og zink, hvis taghældningen er under 20 grader. Ansøger oplyser at taghældningen er under 20 grader, hvilket medfører at det er muligt at give en dispensation.

Det vurderes at forvaltningen ville kunne give dispensation til tagpap eller zink, fordi det er et udtryk for en kompetencenorm når der i lokalplanen står, hvad der kan gives tilladelse til.

I dette tilfælde er der dog også mulighed for at give et afslag fordi et rødt ståltag ikke er nævnt som et muligt eksempel i lokalplanen. Ved et afslag på dispensation med et krav om andet materiale, der kunne forventes tilladelse til et tagpap- eller zinktag.

Der er foretaget en besigtigelse, hvor det kun var muligt at se taget fra lang afstand fra Sagers Alle (Se bilag 2). Det vurderes dog at taget også vil være at se fra Havnegade efter løvfald eller hvis træer på sigt fjernes.

Følgende forvaltningsmæssige principper taler imod en dispensation

- Bygningen har en bevaringsværdi 3 og et formål med lokalplanen er:

at udpege bevaringsværdige bygninger samt bygninger, der understøtter det historiske købstadsmiljø og sikre, at deres oprindelige ydre fremtræden fastholdes eller genskabes i forbindelse med ombygning og renovering

Et stål tag vurderes ikke at kunne understøtte dette formål.

- Der er ikke tale om et Indrettelseshensyn fordi taget er etableret i år 2019 og dette kræver som udgangspunkt over 15 år.

- Ejer har ikke berettiget forventninger til at opnå en dispensation fordi der ikke er givet tilsagn om dette fra kommunen.
- Kommunen har ikke været passive fordi der er reageret hurtigt efter modtagelse af en henvendelse.
- En fysisk lovliggørelse med udskiftning af ca. 30 m² tag, vurderes ikke at være uden for proportioner, i forhold til den præcedens en dispensation vil medføre, hvilket på sigt vil kunne påvirke formålet i lokalplanen om at sikre, at de bevaringsværdige bygningers fremtræden genskabes i forbindelse med renovering.
- En fysisk lovliggørelse er ikke imod den forvaltningsmæssige lighedsgrundsætning fordi der ikke tidligere er givet en lignende dispensation indenfor lokalplan 77 til at tage med hældninger under 20 grader i baggårde kan udføres i ståltag. Der er dog givet dispensation til bølgeeternit samt tagpap.
- Ejer vurderes ikke at have handlet i ond tro dog må det anses som uagtsomt, at opføre en ny tagoverflade indenfor en bevarende lokalplan uden at læse i planen.

Følgende forvaltningsmæssige principper taler for en dispensation

- Forholdet er ikke til fare for nogen og udgør derfor ikke en sikkerhedsrisiko.
- Der vurderes ikke at være nabogener i forbindelse med en dispensation.
- Ejere vurderes ikke at have handlet i ond tro.

Afledte konsekvenser

Når der gives afslag til en dispensation fra en bestemmelse i en lokalplan, vil andre ejendomme, der er omfattet af samme bestemmelse, kunne forvente et afslag til lignende afvigelser fordi der ikke er præcedens for en dispensation.

Ved et afslag på dispensation vil der skulle foretages en fysisk lovliggørelse af forholdet.

Hvis der gives dispensation, vil sagen skulle i naboorientering, hvis der i den forbindelse fremkommer nye oplysninger, der påvirker dispensationsansøgningen, vil sagen skulle vurderes og behandles politisk på ny.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles afslag på dispensation fra § 9.6 grundet at et malet ståltag ikke passer ind med de materialer, der normalt anvendes i det ellers velbevarede område omkring den nordøstlige del af Ramsherred
- At administrationen kan meddele dispensation til, at der kan etableres tagpap, zink eller rød bølgeeternit, hvis ejer ansøger om dette

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Flertal anbefaler indstillingen

Brian Dalsgaard undlader at stemme

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om dispensation

Bilag 2 - Besigtigelsesnotat

Bilag 3 - Lokalplan nr. 77

Bilag 4 - Skråfoto 2019 og 2021

Punkt 20: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 § 9.6 - Ramsherred 85, 5900 Rudkøbing

23/7957

Resume

Langeland Kommune har den 9. oktober 2023 modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplan 77 til at anvende rød bølgeeternit på bagsiden af boligen på adressen Ramsherred 85, 5900 Rudkøbing.

En retlig lovliggørelse af tagbeklædningen kræver en dispensation fra § 9.6 i lokalplan 77.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen har udskiftet et eksisterende bølgeeternit tag på bagsiden af boligen mod Havnegade med et nyt tag i rød bølgeeternit (se bilag 1) .

Dette er i strid med lokalplan 77. § 9.6: Tage må kun beklædes med traditionel ”gammel dansk” rød vingetegl, medmindre der...

På mindre bygningsdele som kviste og lign., samt bygninger, hvor tagkonstruktionen ikke muliggør en teglbeklædning (f.eks. built-up konstruktioner eller konstruktioner med lavere taghældning end 20 grader) kan tillades beklædning med andre materialer, f.eks. tagpap og zink....

Naboorientering/partshøring

Der er i forbindelse med en naboorientering ikke indkommet nogen bemærkninger.

Administrationens bemærkninger

Der er angivet i lokalplanen § 9.6, at der kan tillades beklædning med andre materialer, f.eks. tagpap og zink, hvis taghældningen er under 20 grader. Ansøger oplyser, at taghældningen er under 20 grader hvilket medfører, at det er muligt at give en dispensation.

Det vurderes, at forvaltningen ville kunne give dispensationen hvis der var anvendt tagpap eller zink, fordi det er et udtryk for en kompetencenorm, når der står, hvad der gives tilladelse til i en lokalplan. I dette tilfælde er der dog også mulighed for at give et afslag, fordi rødbølgeeternit ikke er nævnt som et eksempel. Et afslag på dispensationen med et decideret krav til det materiale, der skal anvendes, vil derfor ikke kunne blive teglsten, fordi der vil kunne forventes tilladelse til tagpap- eller zinktag.

Der er foretaget en besigtigelse, hvor det kun var muligt at se taget på lang afstand fra Havnegade og Sagers Alle (Se bilag 2).

Der er tidligere givet en lignende dispensation på adressen Nørregade 4. Det vurderes, at denne sag ikke adskiller sig væsentligt fra Ramsherred 85, og at der derfor er præcedens for en tilladelse.

Følgende forvaltningsmæssige principper taler imod en dispensation

- Bygningen har en bevaringsværdi 3, og et formål med lokalplanen er:

at udpege bevaringsværdige bygninger samt bygninger, der understøtter det historiske købstadsmiljø og sikre, at deres oprindelige ydre fremtræden fastholdes eller genskabes i forbindelse med ombygning og renovering.

- Ejer har ikke berettiget forventninger til at opnå en dispensation, fordi der ikke er givet tilsagn om dette fra kommunen.

- Kommunen har ikke været passive, fordi der er reageret prompte på henvendelsen.
- Rød bølgeaternit vurderes ikke at passe historisk ind i Rudkøbing midtby.

Følgende forvaltningsmæssige principper taler for en dispensation

- En fysisk lovliggørelse vurderes at være uden for proportioner, fordi der er tale om en økonomisk belastning for ansøger, og der er præcedens til en dispensation, fordi der i 2021 blev givet dispensation på adressen Nørregade 4 til rød bølgeaternit, hvor lignende forudsætninger blev lagt til grund for dispensationen.
- At kræve en fysisk lovliggørelse er imod den forvaltningsmæssige lighedsgrundsætning, fordi den tidligere dispensation er givet.
- Forholdet er ikke til fare for nogen og udgør derfor ikke en sikkerhedsrisiko.
- Der er ikke nabogener i forbindelse med en dispensation.
- Ejere vurderes ikke at have handlet i ond tro.

Afledte konsekvenser

Når der gives dispensation fra en bestemmelse i en lokalplan, vil andre ejendomme, der er omfattet af samme bestemmelse, med rette kunne forvente at modtage dispensation til lignende afvigelser.

Ved at give dispensation fra en lokalplan, dannes der derfor præcedens for denne type dispensationer. Der vurderes dog allerede at være præcedens.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation fra § 9.6 til at der må anvendes rød bølgeaternit på bagsiden grundet taghældning er under grader 20 og taget kun kan ses begrænset fra Havnegade og Sagers Alle

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Indstillingen anbefales

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om dispensation

Bilag 2 - Besigtigelsesnotat

Bilag 3 - Lokalplan nr. 77

Punkt 21: Grønnegade 11. Rudkøbing: Henvendelse om erhvervsindretning

23/119

Resume

Administrationen har over en periode modtaget henvendelse omkring indretning af erhvervs-/butikslokale på Grønnegade 11.

Administrationen orienterer udvalget forinden der skrives afgørelse.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejer ønsker at stueetagen registreres som erhvervsareal, hvorfra der kan foregå detailsalg. (f.eks. kreativt værksted med små læringshold og salg af egne værker).

Ejendommen er registreret som boligenhed, og der er ikke registreret erhverv på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for lokalplan 77 og 77.2 som sammen med kommuneplanen lægger rammer for, hvorfra der kan foregå detailhandel. Ejendommen er beliggende uden for centerområdet til detailhandel.

I lokalplanernes formålsbestemmer står bl.a.:

- at fastholde bymidten som handelscenter ved at give mulighed for fortsat udvikling af detailhandelsbutikker og servicevirksomheder i bymidten,

Ejendommen er beliggende i ”delområde l” hvor der må foregå følgende:

- Området må kun anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af liberale erhverv, hotel og restaurationsvirksomhed samt kirkelige formål.
- Eksisterende butikslokaler må udvides og tages i anvendelse til detailhandel, liberale erhverv, fritids- og kulturaktiviteter, galleri og lign.

De generelle anvendelsesmuligheder for ejendommen er:

- Der må i en bolig drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder (f.eks. liberalt erhverv, kontorvirksomhed og håndværkspræget virksomhed).

Da ejendommen ikke har eksisterende butiksareal, er det ikke muligt at imødekomme ejerens ønske om indretning af kreativt værksted med små læringshold og salg af egne værker.

Der er en anden ejendom på Grønnegade som har eksisterende butiksareal. Det var registreret og etableret før lokalplanlægning og er dermed i overensstemmelse med lokalplanerne.

Administrationen har vejledt om mulighederne, herunder vejledt ejeren om mulighederne for liberalt erhverv. Liberale erhverv kan kendetegnes ved, at der ikke produceres eller sælges produkter, men udelukkende ydelser. Der kan f.eks. nævnes ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt frisørsaloner, klinikker til terapi og privat børnepasning op til et vist niveau.

Der er efter administrationens vurdering ikke noget i vejen for, at der kan indrettes kreativt værksted, men der må ikke foregå salg af varer.

Kommunalbestyrelsen har den 28. februar 2022 (sag nr. 98) taget stilling til, om Rudkøbings detailhandelscentrum skulle udvides. Der blev truffet beslutning om at fastholde nuværende centerområde i Rudkøbing.

Under hensyntagen til Kommunalbestyrelsens tidligere afgørelse om fastholdelse af centerområdet meddeles afslag på dispensation fra lokalplanens bestemmelser til detailhandel (varesalg), da dispensation jvf. planloven ikke lovligt kan

meddeles.

I afslaget, vejledes der om mulighederne inden for lokalplanernes rammer.

Afledte konsekvenser

Bestemmelser i lokalplanen udformet som anvendelsesbestemmelser, hvorfra det jvf. planloven ikke er muligt at dispensere.

Hvis der skal arbejdes frem mod en tilladelse, vil det kræve, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 som ændrer grænserne for detailhandel i Rudkøbing. Dernæst skal der udarbejdes ny lokalplan for området, som tillader detailhandel.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At Klima-, Trafik- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Taget til efterretning

Bilag

Henvendelse om butiksendretning.pdf

Lokalplan 77

Lokalplan 77.2

Centerplanlægningen i Rudkøbing. sag nr. 21/13664 - 21/507 -

Punkt 22: Forslag til ny placering af Mor og Barn skulptur

23/10120

Resume

Kommunen har modtaget forslag om at flytte Mor og Barn skulpturen tilbage til Rudkøbing gamle skole, hvor den oprindeligt stod.

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om, hvorvidt forslaget kan imødekommes

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget forslag om ny placering af Mor og Barn skulpturen.

”Et par beboere fra "21 bygningen" på den gamle Rudkøbing skole har foreslået, at "Mor og barn" skulpturen flyttes "hjem" til skolen hvor den oprindeligt stod, og blev flyttet fra, da der ikke var den store aktivitet dernede.

Nu står den i stedet lidt "hengemt" på den lille trekant på hjørnet af Kastanjevej og Nørrebro.

De foreslår den enten placeret på græsset ned mod Havnegade eller umiddelbart foran hoveddøren ud mod Kastanjevej.”

Langeland Kommune har i den seneste tid modtaget flere forslag om ændret placering af eksisterende kunstværker samt tilbud om nye kunstværker i Rudkøbing.

Afledte konsekvenser

Der er ikke afsat midler i budgettet til flytning eller indkøb af Kommunale kunstgenstande.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der udarbejdes et samlet overblik over nuværende placering af kommunens kunstgenstande i Rudkøbing, samt kendte ønsker til ændringer
- At der herefter træffes politisk beslutning om finansiering og inddragelsesproces i forhold til evt. ændringer i placeringer og opstilling af nye kunstværker

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Indstillingen anbefales, med den bemærkning at kommunale kunstgenstande skal opstilles på arealer med offentlig adgang.

Bilag

Punkt til KTT møde den 28.11

Punkt 23: Grønnegården - Ønske om ændring i tidsbegrænset parkering

23/8836

Resume

REMA 1000 har et ønske om ændring af den tidsbegrænsede parkering i Grønnegården i Rudkøbing bymidte.

Klima-, Trafik, Teknikudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt den tidsbegrænsede parkering i Grønnegården skal ændres.

Sagsfremstilling

REMA 1000 har overtaget den nuværende ALDI forretning beliggende Grønnegården 7. Det sker med henblik på at etablere dagligvarebutik på adressen.

REMA 1000 forventer en væsentlig større kundetilstrømning, end der er for nuværende. Derved vurderes behovet for håndtering af biltrafikken i den indre del af byen at blive udfordret med den eksisterende mulighed for 24 timers parkering i Grønnegården.

En væsentligt øget tilgang af biler i området, kan belaste det indre vejnet, når trafikanter søger et egnet sted til parkering. For at imødekomme det, kan det være en mulighed at etablere en yderligere tidsbegrænsning i parkering for at mindske trafikgener i området.

Administrationen har foretaget en trafiktælling i området. På baggrund af etablering af den nye butik, forventer administrationen at foretage en ny trafiktælling, når den nye butik er idriftsat.

Med udgangspunkt i den forventede merbelastning anbefaler administrationen imødekommelse af yderligere tidsbegrænsning af parkering i Grønnegården, der sammenholdt med nye trafikdata evalueres efter et år.

Afledte konsekvenser

Ved større tilgang af kørende trafik må det forventes, at der vil være behov for håndtering af parkeringsmulighederne.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der etableres en tidsbegrænset 1 times parkering som markeret på kortbilag III
- At der etableres en tidsbegrænset 4 timers parkering i tidsrummet 07.00 til. 21.00 som markeret på kortbilag III
- At ordningen evalueres senest et år efter at ny dagligvarebutik er sat i drift

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Bymiljøudvalget anbefaler indstillingen dog uden tidsbegrænsning i den række af parkeringspladser, der vender mod boligerne og Ørstedsgade.

Bilag

Grønnegården

Sit. plan - REMA 1000 Rudkøbing, Langeland

Henvendelse fra REMA 1000

Parkeringsforhold Grønnegården

Punkt 24: Mødekalendar 2024 - Bymiljøudvalgsmøde

22/12562

Sagsfremstilling

Følgende datoer i 2024 foreslås:

- Torsdag den 29. februar kl. 16:30
- Torsdag den 30. maj kl. 16:30
- Torsdag den 22. august kl. 16:30
- Torsdag den 21. november kl. 16:30

Alle møder foregår i Mødelokale 1.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At datoerne godkendes eller at der findes nye.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Godkendt

Punkt 25: Eventuelt

21/13894

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 23-11-2023

Gør opmærksom på dårligt udsyn ved fodgængerfelt på Engdraget

