

REFERAT Bymiljøudvalget d. 30-04-2026

Mødedato Torsdag d. 30. april 2026 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Karina Stæhr, Ejendomsælgerne, Stefan Sisljagic, Rudkøbing
Handelsstandsforening, Melissa Jo Ann Clark Nielsen, Bevaringsfor.
for Langeland og Strynø, Jeppe Hørsholm, Langelands
Museum, Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø, René Larsen, Finn Boye
Kristensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 – ovenlysvinduer.....	4
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 – kvist.....	6
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 59 – 2 ovenlysvinduer.....	8
Meddelelser.....	10
Eventuelt.....	11

Punkt 8: Godkendelse af dagsorden

26/673

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Direktionen indstiller til

- At dagsorden godkendes

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Godkendt

Afbud fra René Larsen

Punkt 9: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 – ovenlysvinduer

26/2261

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Resume

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation til isætning af ovenlysvinduer type Velux GPU 80 x 140 cm i ejendommen på adressen Ørstedsgade 18A, 5900 Rudkøbing. Se bilag til Ørstedsgade 18A.

Sagsfremstilling

Beslutningsgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 77 - Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte som blandt andet har til formål 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 reovering.

Jf. lokalplan 77 § 4.3

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

Ved reovering eller genopbygning af bevaringsværdige bygningers ydre skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye yderdøre og vinduer, herunder kviste skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.

Ved udskiftning af døre og vinduer - karme, rammer, sprosser og fyldninger - på bevaringsværdige og miljøunderstøttende bygninger må der kun anvendes træ. Ved udskiftning af vinduer kan bygningsmyndigheden give tilladelse til, at der anvendes en malet konstruktionskombination af aluminium og træ, med samme profil og opsprosningsdimensioner som de oprindelige vinduer. Der må ikke isættes plasticvinduer.

§ 9.7 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke overstiger 1/3 af tagfladens længde.

Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,80 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,80 m. Hvor bygningsmyndigheden af brand- og sikkerhedsmæssige hensyn kræver det, kan der isættes tagvinduer med de mål, der er nødvendige for at sikre vinduet som flugtvej.

Supplerende beskrivelse af byens huse og deres vedligeholdelse, farver og farveafsætning er indeholdt i lokalplanens bilagshæfter Bygningsståbi-Bevar mig vel og Rudkøbing i Farver.

Link til lokalplan 77- Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte:

https://dokument.plandata.dk/20_1187442_PROPOSAL_1258459537339.pdf

Bygningen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig bygning. Ansøger ønsker at udføre følgende:

- Isætning af ovenlys som vist på plantegning af typen Velux GPU 80 x 140 cm

Ansøgers begrundelse

Der er indrettet bolig i tagetagen, i forbindelse med reoveringen, ønsker man at forbedre flugtvejsforholdene så de overholder gældende regler i forhold til BR18.

Der er sammensat 2 ovenlysvinduer mod vejen, dette ønskes der tilladelse til, da de er sat sammen for at overholde dagslyskravet i BR18.

Administrationens bemærkninger

Det vurderes, at det ansøgte vil forringe bygningens bevaringsværdi, idet tagvinduerne ikke harmonerer med bygningens facaderytme og forstyrrer bygningens helhedsindtryk, idet tagvinduerne er placeret asymmetrisk i forhold til resten af facaden.

Derudover er dobbeltagvinduet dominerende i tagfladen og fremstår ikke i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om enkeltstående tagvinduer med begrænset bredde. Dobeltagvinduet bør efter forvaltningens vurdering adskilles til to enkeltstående vinduer eller ændres til ét vindue, eventuelt suppleret med et ekstra vindue ind mod gården.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt ikke kan anbefales godkendt i sin nuværende form, da det vil svække både bygningens arkitektoniske udtryk og det samlede gadebillede i den bevaringsværdige bymidte.

Det skal bemærkes, at der jf. BR18 kapitel 18 skal være tilstrækkelig tilgang af dagslys i beboelsesrum, og at dette krav i visse tilfælde kan være i konflikt med hensynet til bygningens bevaringsværdi. Forvaltningen vurderer imidlertid, at dagslyskravet kan imødekommes gennem en mere skånsom og tilpasset løsning.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med et revideret projekt, hvor der kan meddeles tilladelse til op til 5 tagvinduer mod gaden, forudsat at disse placeres regelmæssigt og følger bygningens facaderytme, eksempelvis over eksisterende vinduesfag. Tagvinduerne bør udføres som enkeltstående vinduer inden for lokalplanens rammer.

Herudover anbefaler forvaltningen, at der meddeles mulighed for etablering af supplerende tagvinduer mod gårdsiden, hvor de ikke påvirker det bevaringsværdige gadebillede.

Afledte konsekvenser

Naboerne i området må forvente at kunne opnå lignende tilladelser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Bymiljøudvalget anbefaler Teknik- og Havneudvalget:

- At der meddeles afslag på det ansøgte projekt, idet det ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 77
- At der meddeles tilladelse til op til 5 tagvinduer mod gaden, forudsat at disse placeres regelmæssigt og afstemmes efter bygningens facaderytme (typisk over vinduesfagene) samt at der kan etableres tagvinduer mod gårdsiden i nødvendigt omfang, forudsat at alle vinduer udføres som enkeltstående vinduer.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Indstillingen anbefales.

Afbud fra René Larsen.

Beslutning i Teknik- og Havneudvalget den 04-05-2026

Indstillingen godkendt.

Bilag

Type_GPU_da-DK_DK.pdf

A19-203 Facade mod vest.pdf

Sheet-Tagetage.pdf

Punkt 10: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 – kvist

26/1785

Sagen afgøres i:

Teknik- og Havneudvalget

Resume

Langeland Kommune har modtaget en ansøgning om dispensationer fra lokalplan nr. 77 'Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte' til opførelse af en kvist på Ramsherred 15, 5900 Rudkøbing. (se bilag 1 – ”Ansøgers bemærkninger og tegninger”)

Sagsfremstilling

Beslutningsgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 77 - Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte som blandt andet har til formål 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.

Fra lokalplan nr. 77:

§ 4.3 - Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres medmindre Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdien 1-3 registreret på kortbilag 2 eller bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 ifølge SAVE registreringen i Kommuneatlas Langeland skal søges bevaret.

Bygningen er registreret med en bevaringsværdig 3 og der ansøges om at ændre facaden ud mod gaden.

§ 9.7 - Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke overstiger 1/3 af tagfladens længde. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,80 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,80 m.

Den ansøgte kvist er 1,8 m og derudover er der to ovenlysvinduer på hver 0,5 m – i alt 2,8 m af tagfladens længde på 5 m, svarende til 56% af tagfladens længde.

Administrationens bemærkninger

Bestemmelserne i lokalplanens § 4.3 og § 9.7 udgør, i lyset af formålsbestemmelsen, centrale principper for den arkitektoniske udformning af de bevaringsværdige bygninger i Rudkøbing bymidte. En dispensation, der muliggør en markant ændring af bygningens gadevendte tag- og facade karakter, vil efter forvaltningens opfattelse kunne skabe præcedens for tilsvarende ændringer på øvrige bevaringsværdige bygninger i bymidten, med risiko for en gradvis udvanding af lokalplanens formål.

Forvaltningen vurderer, at en dispensation til etablering af en ny kvist i tagfladen mod gaden på den bevaringsværdige bygning vil indebære en væsentlig risiko for svækkelse af lokalplan nr. 77's bevaringsformål og den historiske bebyggelsesstruktur i Rudkøbing bymidte.

Afledte konsekvenser

Hvis der meddeles dispensation, vil naboer i området forvente at kunne opnå lignede dispensationer under tilsvarende forhold.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Bymiljøudvalget anbefaler Teknik- og Havneudvalget:

- At der meddeles afslag til det ansøgte.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Indstillingen anbefales

Afbud fra René Larsen

Beslutning i Teknik- og Havneudvalget den 04-05-2026

Indstillingen godkendt.

Dette udelukker dog ikke mulighed for ansøgning om mindre kvist.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77.pdf

Lokalplan 77 for Rudkøbing bymidte.pdf

Punkt 11: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 59 – 2 ovenlysvinduer

25/1702

Resume

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation til ombygning og renovering af ejendommen på adressen Havnepladsen 7B 3, 5900 Rudkøbing. Se bilag 01_Tegningsmateriale.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 59 – For område til bolig- og erhvervsformål på Rudkøbing Havn, som blandt andet har til formål at sikre bevaringsværdig bebyggelse (se bilag 02_Lokalplan).

I lokalplanen er ejendommen udpeget som en bevaringsværdig bygning.

Jf. lokalplan 59 § 6.1

Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

Jf. lokalplan 59 § 6.2

Ved renovering af bygningernes ydre skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og yderdøre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.

Borgeren har tidligere ansøgt om tilladelse til etablering af fire ovenlysvinduer på ejendommen. Sagen blev behandlet af KTT den 26.08.2025, hvor ansøgningen blev afslået. Projektet er efterfølgende revideret og omfatter nu etablering af to ovenlysvinduer.

Ansøger ønsker etablering af to nye ovenlysvinduer på den nordvestlige facade.

Ansøgers begrundelse

”Vi har et ønske om at sætte 2 Velux tagvinduer i hjørner på vores lejlighed på 3. sal. Der er meget mørkt i disse 2 hjørner, meget lidt dagslys. Vedhæftet design proces og billeder som illustration, der sidder på nuværende tidspunkt 1. Der er et velux vindue i taget i forvejen.

- Ovenlysvinduerne øger naturligt lys og ventilation, fremmer et sundt indeklima og forbedrer boligens æstetik markant
- Ovenlysvinduerne øger naturligt lys, forbedrer ventilation og skaber sundt indeklima, der beriger enhver indretning
- Vinduer forbedrer dagslys og ventilation, skaber sundt indeklima og løfter boligindretningen.”

Administrationens bemærkninger

Ejendommen er FAF's tidligere pakhus, opført i 1933, som siden er ombygget til boligformål.

Den foreslåede ombygning medfører kun minimale ændringer af bygningens udtryk. Samtidig vil tiltaget bidrage til øget naturligt lysindfald og et forbedret indeklima på øverste etage.

Det vurderes, at det fremsendte ombygningsprojekt vil have begrænsede konsekvenser for bygningens ydre fremtoning, og at facadens udtryk i det store hele bevares.

Afledte konsekvenser

Gennemførelsen af ombygningsprojektet vil medføre forbedret lysindfald og et bedre indeklima i ejendommen. Projektet vil dog medføre en mindre ændring af det oprindelige bymiljø. Det må forventes, at naboer i området vil kunne opnå lignende dispensationer under tilsvarende forhold.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Bymiljøudvalget anbefaler Teknik- og Havneudvalget:

- At der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Indstillingen anbefales

Afbud fra René Larsen

Beslutning i Teknik- og Havneudvalget den 04-05-2026

Flertal godkender indstillingen.

Nynne Printz stemte imod.

Bilag

bilag 01 _Tegningsmateriale.pdf

bilag 02_Lokalplan

Punkt 12: Meddelelser

26/675

Sagsfremstilling

Meddelelser.

Indstilling

Til orientering.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Ingen meddelser

Punkt 13: Eventuelt

26/676

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-04-2026

Intet under eventuelt

Afbud René Larsen