

REFERAT Bymiljøudvalget d. 30-05-2024

Mødedato Torsdag d. 30. maj 2024 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Karina Stæhr, Turist- og Erhvervsforeningen, Stefan Sisljagic,
Rudkøbing Handelsstandsforening, Ole Davidsen, Bevaringsfor. for
Langeland og Strynø, Jeppe Hørsholm, Langelands Museum, Ulrik
Pihl, Brian Dalsgaard

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Dispensation fra lokalplan 125 - facade.....	4
Ramsherred 12 - Forslag til ophævelse af kondemnering.....	6
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte.....	7
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg...	9
Eventuelt.....	11

Punkt 10: Meddelelser

21/13893

Sagsfremstilling

Meddelelser.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Ingen meddelelser.

Punkt 11: Dispensation fra lokalplan 125 - facade

24/3499

Resume

Der er modtaget henvendelse på mail den 29. april 2024 omkring byggeri inde for lokalplan 125, med forespørgsel om vandskuring af facader på Slotsgade 9, 5953 Tranekær, som er en afvigelse fra lokalplan 125 Tranekær bestemmelse 7.25. Hertil er der fremsendt mail med dispensationsansøgning den 14. maj 2024 fra lokalplan 125 Tranekær bestemmelse 7.25.

Sagsfremstilling

Der ønskes vandskuring af facaderne for at skjule sætningsskader og de tidligere udbedrede skader i murværket, hvor der er fremsendt ansøgning om dispensation på mail af den 14. maj 2024.

Der påtænkes at male vandskuringen okkergul, som er i overensstemmelse med lokalplan 125 Tranekær og tilhørende vejledning.

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 125, bestemmelse 7.25 – ”Udvendige bygningsændringer kan udføres som en tilbageføring af en bygning eller bygningsdel til et oprindeligt udseende eller i forhold til den til lokalplanen hørende vejledning, herunder:

Ændring af facadeudtryk, ornamentering/

detaljering eller farve

Ændring af tagform, tagfod eller tagmateriale

Ændring af døre, porte og vinduer, herunder ud- formning, materialitet og farve

Ændring af murhuller

Ændring eller reetablering af skorsten”

Lokalplan 125 Tranekær i ”Registrant – Bygninger i Tranekær”, skriver at Slotsgade 9 muligvis er oprindeligt udført med blank mur, men nu fremstår gulkalket.

Ansøgningen om dispensation går imod lokalplan 125, da den har til hensigt at bevare byens huse med de oprindelige arkitektoniske og håndværksmæssige særpræg, herunder de værdifulde forskelligheder. Se Lokalplan 125 - 1. Lokalplanens formål.

Afledte konsekvenser

Ved afgivelse af tilladelse, vil det danne grundlag for andre bygninger at kunne få vandskuring af facaderne ved tilsvarende forhold.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan 125 til vandskuring af facade

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Flertal anbefaler indstillingen.

Karina Stæhr og Brian Dalsgaard anbefaler, at meddele dispensation til vandskuring af facaden.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 03-06-2024

Flertal meddeler dispensation til vandskuring af facaden.

Ulrik Pihl (F) og Nynne Printz (F) følger direktionens indstilling.

Bilag

Henvendelse d. 29. april 2024

Ansøgning om dispensation d. 14.05.2024

Lokalplan 125 Tranekær.pdf

Punkt 12: Ramsherred 12 - Forslag til ophævelse af kondemnering.

23/3509

Resume

Med baggrund i konstateret sundhedsfare forbundet med ophold i boligen besluttede Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune på mødet den 12. april 2021 at kondemnere ejendommen Ramsherred 12 5900 Rudkøbing. Ejendommen er efterfølgende overgået til nye ejere, der ønsker at bevare og renovere ejendommen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i ejendommens kondemneringsrapport har ejerne af Ramsherred 12 fremsendt totalrenoveringsforslag for ejendommen Ramsherred 12, der skal eliminere de konstaterede indeklimaproblemer og sikre en sund fremtidig bolig efter gennemførelsen. I forslaget bevares og renoveres kun ydermuren mod Ramsherred og gavlen mod nr. 14 samt skorsten og spærkonstruktion. Øvrige bygningskonstruktioner bliver helt eller delvis fornyet. Sammen med forslaget fremsendes endvidere datablade og beskrivelser af de ønskede anvendte konstruktioner.

Administrationen har gennemgået det fremsendte projektmateriale og vurderer at gennemførelsen af det påtænkte projekt vil kunne danne basis for beslutning om ophævelse af den tinglyste kondemnering af ejendommen.

Gennemførelsen af fremsendte renoveringsforslag er afhængigt af resultat af byggemyndighedsbehandlingen. Ramsherred 12 er beliggende indenfor den bevarende Lokalplan 77.

Afledte konsekvenser

Gennemførelsen af renoveringsprojektet sikrer ejendommen mod nedrivning og bevarer samtidig uændret det oprindelige bymiljø med de sammenbyggede byhuse langs med Ramsherred.

Indstilling

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

- At godkende renoveringsforslaget og at kondemneringen af Ramsherred 12 kan meddeles ophævet, når forslaget er gennemført, på betingelse af, at det aktuelle fremsendte projekt ikke ændres væsentligt i forbindelse med byggemyndighedsbehandlingen
- At ejerne skal sikre, at de tilbageværende konstruktioner afrenses for skimmelsvamp efter godkendte metoder inden renoveringen samt at ejerne sikrer dækkende fotodokumentation gennem hele byggeprocessen afsluttende med analyserede skimmelfri tests
- At totalrenoveringsprojektet skal være gennemført senest 12 mdr. fra meddelt byggetilladelsesdato
- At ejerne fremsender dokumentation af godkendt afrensingsmetode, fotodokumentation for byggeproces og anmærkningsfrie skimmeltest inden endelig ophævelse af kondemneringen kan meddeles.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Anbefales.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 03-06-2024

Anbefales.

Bilag

Tegninger_Ramsherred 12.pdf

Konstruktionsløsninger

Punkt 13: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte

24/3881

Resume

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation til ombygning og renovering af ejendommen på adressen Ramsherred 12, 5900 Rudkøbing. Se bilag 01 _Tegningsmateriale.

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.

Ejendommen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig bygning.

Uddrag fra lokalplan 77 § 4.3

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

Ved renovering 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 opspøringsdimensioner som de oprindelige vinduer. Der må ikke isættes plasticvinduer.

Link til lokalplan 77- Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte:

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

Ansøger ønsker at udføre følgende:

- Udskifte alle vinduer til hvide træ Alu Vinduer
- Udskifte tagmaterialet til gammel dansk vingetegl i naturrød
- Etablere to nye tagvinduer af typen Velux GVO 0059P fredningsvinduer mod vest (mod gaden)
- Udskifte to gavlvinduer med et 3-fags vindue med redningsåbning
- Udskifte ydervæggen mod sydøst (væk fra gaden)
- Etablere to nye vinduer i facaden mod sydøst (væk fra gaden)
- Etablere tre nye tagvinduer af typen Velux GPL 2068 Aluminium mod sydøst (Væk fra gaden)
- Renovere eller udskifte eksisterende hoveddør i samme stil som nuværende
- Ydervæggene males i guldokker. Gesimsbåndet males i hvid. Sokkelen males sort. Yderdøren males i kromoxydgrøn.

Ansøgers begrundelse

De nuværende vinduer findes i dårlig stand, og dermed ikke egnede til fremtidig brug. Derfor ønskes de udskiftet til træ-alu vinduer i samme profil og opspørning som de oprindelige vinduer, med det formål at skabe et godt indeklima og

energioptimere. For at få dagslysoptimeret den nyetablerede 1. sal ønsker vi at isætte 3 Velux ovenlysvinduer mod øst. Vinduerne er placeret i tagfladen mod øst, altså væk fra Ramsherred. Vinduerne er dermed ikke synlige fra gadens forløb, og forringer ikke den arkitektoniske kvalitet som eksisterer på Ramsherred. De nye vinduer i øst facaden placeres 1700 mm over terræn for at mindske indbliksgener. Vinduerne er placeret i de funktionsbestemte rum, såsom køkken, og skal sikre et sundt indeklima, bl.a. ved muligheden for at kunne skabe gennemtræk i disse. Derudover skal vinduerne medvirke til at skabe et tilfredsstillende lysforhold.

Administrationens bemærkninger

Ejendommen skal renoveres, da ejer har ønske om at få ophævet kondemneringen. Ejendommen er registeret med en bevaringsværdi 3. Bygningen indgår som en del af gadeforløbet af Ramsherred, som vurderes at være særlig bevaringsværdig. Det anbefales derfor at være varsom med tilladelser, der ændrer bygningsudtrykket mod gadesiden. Se bilag 02_ Kortlægning og registrering af kulturmiljøer_Ramsherred.

Det vurderes, at fremsendte renoveringsforslag er forenelige med lokalplanens hensigter især fordi der ikke udføres større ændringer mod gadesiden, og bygningens ydre stort set bevares eller genskabes.

Afledte konsekvenser

Gennemførelsen af renoveringsprojektet sikrer ejendommen mod nedrivning og bevarer samtidig uændret det oprindelige bymiljø med de sammenbyggede byhuse langs med Ramsherred.

Naboerne i området må forvente at kunne opnå lignende dispensationer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation til det ansøgte med følgende vilkår:
 - At de udvendige aluminiums-vinduer er udformet med samme dimensioner på karme, rammer, sprosser og kitfalse som de oprindelige vinduer.
 - At aluminiums-vinduerne fremstår med malet overflade.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Anbefales.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 03-06-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 01_Tegningsmateriale

Bilag 02_ Kortlægning og registrering af kulturmiljøer_Ramsherred

Punkt 14: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg

22/791

Resume

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg skal vedtages endeligt. Kommunalbestyrelsen skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger som er modtaget i forbindelse med offentliggørelsen af planforslagene.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Formålet med planlægningen er at give mulighed for at etablere et nyt boligområde på arealerne ved det tidligere Spodsbjerg Badehotel.

Dele af det ønskede boligprojektet er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer for området. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen 2021-2033.

Se bilag 01_ Forslag til kommuneplantillæg 9 – Nyt boligområde i Spodsbjerg

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde bestående af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger i op til 2½ etager med en maksimal bygningshøjde på 9,5 meter.

Se bilag 02_ Forslag til Lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg.

Høring

Planforslagene har været udsendt i 8 ugers offentlig høring. Der er modtaget 4 høringssvar fra borgerne i området og 2 fra andre myndigheder. Borgerne i området har overordnet følgende bemærkninger til planforslagene:

- Adgangsvejen til og fra området.
- Antal etager og højde
- Bygningernes placering
- Bebyggelsestæthed
- Afstand til skel
- Nabogener i form af udsigt, skygge og indblik.

Høringssvarene er blevet samlet i en såkaldt hvidbog, hvor administrationen kommenterer høringssvarene og anbefaler hvilke ændringer, der skal foretages i planforslagene.

Se bilag 03_ Hvidbog

Se bilag 04_ Skyggediagram

Administrationens anbefalinger

Høringssvarene har ikke resulteret i større ændringer til kommuneplantillægget eller lokalplanen.

Administrationen anbefaler at der tilføjes følgende i kommuneplantillæg nr. 9:

1. At der bliver indarbejdet en redegørelse vedrørende de geologiske interesser i området.
2. At der i rammedelen bliver tilføjet følgende bestemmelser: For at sikre de landskabelige og geologiske interesser i området må ny bebyggelse ikke opføres højere end 9,5 meter og skal tilpasses de lokale terrænforhold. Derudover

må der ikke udføres terrænændringer, som kan sløre eller på anden måde ændre oplevelsen af hatbakkerne og deres sammenspil med kyslandskabet.

Administrationen anbefaler at der tilføjes følgende i lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg:

1. En bestemmelse om, at hvis læhegnet mod vest fjernes, skal der etableres et nyt levende hegn indenfor lokalplanområdet for at sikre afgrænsningen mellem by og land.
2. At der på kortbilag 2 tilføjes afstande mellem byggefelt og naboskel for at sikre klarhed i kortbilaget.

Derudover vil der blive foretaget enkelte fejlrettelser som er blevet bemærket under høringsperioden.

Afledte konsekvenser

Tillægget til kommuneplanen og lokalplanen vil ændre i den nuværende bygningstypologi i Spodsbjerg. På nuværende tidspunkt består Spodsbjerg af enfamiliehuse og enkelte dobbelthuse/rækkehuse. En tilføjelse af etageboliger og en øget tæthed af bebyggelsen vil derfor skabe en forandring i byen herunder også øgede nabogener. Et varieret og attraktivt boligudbud i Spodsbjerg kan dog også understøtte tiltrækning af nye borgere som kan bidrage med liv og vækst i lokalsamfundet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At kommuneplantillæg nr. 9 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer
- At lokalplan 146 – Nyt boligområde i Spodsbjerg vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Flertal anbefaler indstillingen.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 03-06-2024

Anbefales.

Bilag

Bilag 01_ Forslag til kommuneplantillæg 9 - Nyt boligområde i Spodsbjerg

Bilag 02_ Forslag til Lokalplan 146 - Nyt boligområde i Spodsbjerg

Bilag 03_ Hvidbog

Bilag 04_ skyggediagram

Bilag 05_ Nabogruppens grunde markeret med rødt

Punkt 15: Eventuelt

21/13894

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 30-05-2024

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at opsætte ”Hus til salg skilte” ved indfaldsveje. Skiltet skal stå tæt ved den ejendom, der er til salg. Der anvendes dog alene ressourcer til håndhævelse, hvis kommunen modtager klager.