

REFERAT Bymiljøudvalget d. 22-09-2022

Mødedato Torsdag d. 22. september 2022 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Dispensation fra lokalplan 77 - Vinkældergade 8, Rudkøbing.....	3
Dispensation fra lokalplan 77 - Strandgade 11, Rudkøbing.....	5
Forslag til lokalplan 144 / aflysning af lokalplan 133.....	7
Bopælspligt i Rudkøbing. Lokalplan 77.....	9
Renovering af fiskerhusene Rudkøbing Havn.....	11
Bygnings- og anlægspræmiering 2022.....	12
Meddelelser.....	13
Eventuelt.....	14

Punkt 15: Dispensation fra lokalplan 77 - Vinkældergade 8, Rudkøbing

22/5495

Resume

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til ombygning af tagetage på adressen Vinkældergade 8, 5900 Rudkøbing, skal der træffes beslutning om dispensation fra lokalplan 77 til isætning af to Velux tagvinduer i nordøstvendte tagflade mod havesiden.

Sagsfremstilling

Ejendommen Vinkældergade 8, 5900 Rudkøbing er omfattet af [Lokalplan 77](#)

I Lokalplan nr. 77, § 9 stk 7 Bebyggelsens ydre fremtræden er følgende anført:

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

Tagvinduernes bredde må ikke overstige 0,80 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,80 m.

Ejer af Vinkældergade 8, 5900 Rudkøbing ønsker at isætte to stk. Velux vinduer med en bredde på 660 mm. pr. vindue. Afstanden mellem de 2 Velux vinduer er oplyst til 30 mm og vinduerne fremstår derfor ikke som værende enkeltstående.

Vinduernes bredde overskrider derfor lokalplanens bestemmelser ved at den samlede bredde på tagvinduet udgør 1350 mm.

Ansøger skriver følgende i sin ansøgning:

”Det er jo ikke muligt at placere noget symmetrisk i tagfladen og samtidig overholde afstandskravet på 2,5 m til naboskel.

Når vi ser på nabohuset, som har en ”mindre heldig” kvist på bagsiden, (se vedhæftede foto), vil den ønskede vinduesløsning ikke skæmme helhedsindtrykket af bagfacaderne yderligere..”

Administrationens bemærkninger:

I henhold til planlovens § 51 skal Kommunalbestyrelsen påse, at bestemmelserne i lokalplaner og vilkår i tilladelser overholdes, samt foranledige at ulovlige forhold lovliggøres, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke områdets helhedsindtryk. Tagvinduerne placeres med samme takt som eksisterende vinduer på 1. sal og huset fremstår derfor mere harmonisk med denne vinduesbredde.

Velux vinduerne placeres på tagflade mod havesiden og fremstår derfor mindre synlige i området.

Afledte konsekvenser

Hvis 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, kan der derfor dannes præcedens for denne type dispensationer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation fra lokalplan 77 § 9 stk 7, således at der kan isættes af 2 stk. 660 x 1400 mm Velux tagvinduer i nordvestvendte tagflade

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Indstillingen anbefales

Bilag

Bilag 1_Situationsplan

Bilag 2_Plan Tagetage

Bilag 3_Facader Fremtidige

Bilag 4_Foto

Punkt 16: Dispensation fra lokalplan 77 - Strandgade 11, Rudkøbing

20/12900

Resume

Der er fremsendt en ansøgning angående ombygning af eksisterende loftsrum i tagetagen til en ny lejlighed på ejendommen Strandgade 11, 5900 Rudkøbing.

Ombygningen medfører, at forhold i lokalplanen angående vinduer, parkeringsforhold og bebyggelsesprocent ikke kan overholdes, og der ansøges derfor om dispensation fra disse forhold.

Sagsfremstilling

Ejendommen Strandgade 11 er opført i 1908 og består af kælder, stue, 1. sal og 2. sal. Over 2. sal forefindes i dag et loftsrum, der jf. tegningsmateriale fra 1919 har været kamre til beboelse.

Jf. BBR-oplysninger fra 1989 fremgår kamrene ikke længere som beboelse, hvilket betyder, at et sted i perioden 1919-1989 er kamrene blevet nedlagt som beboelse og lavet til loftsrum/pulter-kamre..

Der er derfor tale om en anvendelsesændring og ombygning indenfor eksisterende bygningsmasse.

Bygningen er beliggende indenfor lokalplan 77, der gælder for Rudkøbing Bymidte, i delområde I, og er registreret med høj bevaringsværdi, niveau 3.

Tagvinduer

§ 4.3 i Lokalplan 77 beskriver bla. ”bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes ved renovering eller genopbygning af bevaringsværdige bygningers ydre skal.

Bygningen har oprindeligt haft tagvinduer (bilag 2) med omtrentlig samme placering som de ansøgte tagvinduer (bilag 3 og 4), men dog ikke i samme proportioner. Tagvinduerne har været fjernet i mere end 20 år (bilag 5 og 6), men dette har ingen betydning for bygningens oprindelige udseende.

Ansøger har ikke oplyst om kommende materialer, dimensioner eller farvevalg, hvorfor dette vil blive udformet som et vilkår i byggetilladelsen.

Parkering

§ 7.4 i Lokalplan 77 beskriver bla. ”i forbindelse med ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udlægges arealer til parkeringspladser på den enkelte ejendom efter følgende retningslinjer:

1 p-plads pr. bolig i facadebebyggelse

1½ p-plads pr. øvrige boliger

1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butikformål

1 p-plads pr. 40 m² etageareal til anden anvendelse

Lokalplan 77 er godkendt i 2009, og der har ikke været et specifikt krav om antal parkeringspladser pr. bolig i Rudkøbing midtby forud for lokalplanens tilblivelse.

Bygningen har ved opførelsen i 1908 har haft beboelse i etagen.

Bebyggelsesprocent

Jf. Lokalplan 77 § 8.7, må ”bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60.

Udvidelse af boligarealet og tilføjelse af en ekstra lejlighed i bygningen er dog en anvendelses-ændring, som skal overholde lokalplan 77.

Da anvendelsesændringen medfører, at bebyggelsesprocenten for ejendommen kommer op på 121,45, overskrides lokalplanens bestemmelse om max 60 % væsentligt.

Dog er der tale om en formildende omstændighed, at udvidelsen sker indenfor eksisterende bygningsmasse og i eksisterende tagetage.

Afledte konsekvenser

En dispensation fra en lokalplan giver de øvrige ejendomme i samme lokalplanområde en forventning om at kunne opnå samme dispensationsmulighed. En dispensation vil derfor altid medføre en risiko for præcedensdannelse og bør ikke meddeles uden grundige overvejelser.

Dispensation fra krav om parkering på egen matrikel medfører, at bilerne skal finde parkering andre steder i Rudkøbing Midtby, med den afledte konsekvens, at der bliver færre parkeringspladser til turister, besøgende og handlende i Rudkøbing.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles tilladelse til at etablere tagvinduer.
- At tagvinduerne skal fremstå lignende de oprindelige tagvinduer, i henhold til lokalplan 77.
- At der meddeles tilladelse til at fravige parkeringsbestemmelser i lokalplan 77 § 7.4, da bygningen ved opførelsen i 1908 var indrettet til beboelse på etagen
- At der meddeles tilladelse til at fravige om bestemmelser om bebyggelsesprocent i lokalplan 77, § 8.7 da ejendommen oprindeligt er opført beboelse i 1908.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Flertal i udvalget anbefaler indstillingen.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Bilag 5

Bilag 6

Punkt 17: Forslag til lokalplan 144 / aflysning af lokalplan 133

22/7220

Resume

Kommunalbestyrelsen har den 13. december 2021 besluttet, at der skal udarbejdes tillæg til lokalplan 133, så det er muligt at meddele dispensation fra ejendommenes anvendelse til helårsboliger.

Sagsfremstilling

På grundlag af kommunalbestyrelsens ønsker har administrationen udarbejdet forslag til lokalplan 144.

Da det kan være kompliceret at opfatte mange overlappende planer, har administrationen valgt at udarbejde forslag til lokalplan 144 som afløser lokalplan 133. Det sker så det er muligt at bevare overblikket over lokalplanens bestemmelser, da ny lokalplan 144 skal ses sammen med lokalplan 63.

Forslag til er 144 er stort set identisk med lokalplan 133, dog med tilføjelse af bestemmelser om muligheder for dispensation for helårsbeboelse, når boligen ikke egner sig til helårsanvendelse. Nye boliger skal opføres som helårsboliger.

Der er yderligere sket en mindre tilpasning så det er muligt at opføre ny Købmandsbutik på Strynø uden større dispensationsbehandlinger.

I forslag til lokalplan 144 er ændringer i forhold til nuværende lokalplan 133 markeret med rødt.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har administrationen screenet kommuneplantillægget for miljømæssige forhold.

Det er vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, og administrationen har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Afledte konsekvenser

Når der indføres bestemmelser som skal bedømmes individuelt, giver det administrationen yderligere arbejde.

Derfor foreslår administrationen at der tages stilling til en af to mulige formuleringer i lokalplanen bestemmelser:

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.

Som konsekvens af at dele af Boligreguleringsloven er ophævet på Langeland og Strynø er det administrationen der meddeler dispensationer i lokalplaner hvor der jf. planloven skal meddeles dispensation fra helårsbeboelse.

Administrationen har gennemgået ejendommene inden for den lokalplanlagte del af Strynø (opgørelse juli 2022). Gennemgangen viser at der ud af 140 adresser er 78 adresser hvor der ikke er tilmeldt personer i folkeregisteret.

Af i alt 185 adresser på hele Strynø, er der 91 adresser, hvor der ikke er tilmeldt personer i folkeregisteret.

Administrationen gør opmærksom på, at henvendelse om fritidsanvendelse som regel sker i forbindelse med salg, hvor sælger ønsker at opnå højere pris ved henvendelse til en større købergruppe.

Administrationen skønner, at der grundet den mindre ændring i plangrundlaget, ikke opstår et behov for afholdelse af borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At forslag til lokalplan 144 godkendes med et af de 2 illustrerede forslag
- At forslaget udsendes i 8 ugers offentlig høring

Beslutning i Strynøudvalget den 12-09-2022

Anbefales. Strynøudvalget opfordrer til borgermøde i høringsperioden

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Udvalget anbefaler ikke indstillingen med hensyn til dispensation for bopælspligt med baggrund i bekymring for mulig affolkning af Strynø i forhold til købmand og skole.

Birger Andersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Lokalplan 63.pdf

Lokalplan 133.pdf

Forslag Lokalplan 144

Punkt 18: Bopælspligt i Rudkøbing. Lokalplan 77

22/7269

Resume

Kommunalbestyrelsen har den 9. november 2021 besluttet at der skal udarbejdes tillæg til lokalplan 77 som skal gøre det muligt at dispensere fra bopælspligten i Rudkøbing.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 77.2 som er udformet som et supplement til lokalplan 77.

Forslaget indeholder mulighed for at der kan dispenseres fra kravet om bopælspligt.

Forslaget indeholder desuden en ændring til kravet omkring parkering i den indre by.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har administrationen screenet kommuneplantillægget for miljømæssige forhold.

Det er vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, og administrationen har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Der har vist sig udfordringer ved etablering af p-pladser som følge af krav om indbetaling til parkeringsfond ved evt. dispensation. Administrationen anbefaler at denne bestemmelse tilpasses i lokalplanforslag 77.2, da Langeland Kommune ikke har en parkeringsfond.

Afledte konsekvenser

Når der indføres bestemmelser som skal bedømmes individuelt, giver det administrationen yderligere arbejde.

Som konsekvens af at dele af Boligreguleringsloven er ophævet på Langeland og Strynø er det administrationen der meddeler dispensationer i lokalplaner hvor der jf. planloven skal meddeles dispensation fra helårsbeboelse.

Administrationen gør opmærksom på at dispensationsmuligheder kan give de udfordringer at en større del Rudkøbing bymidte tømmes for personer tilmeldt folkeregisteret.

Administrationen har i juli måned 2022 gennemgået ejendommene inden for den nuværende lokalplan 77. Gennemgangen viser, at der ud af 232 adresser er 84 adresser, hvor der ikke er tilmeldt personer i folkeregisteret. Dvs. at ca. hver tredje adresse ikke har personer tilmeldt i folkeregisteret. I tilsvarende optælling i januar 2022 var der 75 adresser, hvor der ikke var personer tilmeldt.

Administrationen gør opmærksom på, at henvendelse om fritidsanvendelse som regel sker i forbindelse med salg, hvor sælger ønsker at opnå højere pris ved henvendelse til en større købergruppe.

Administrationen skønner, at der grundet den mindre ændring i plangrundlaget, ikke opstår et behov for afholdelse af borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At forslag til lokalplan 77.2 godkendes
- At forslaget udsendes i 8 ugers offentlig høring

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Flertal anbefaler ikke indstillingen om mulighed for dispensation for bopælspligt.

Karina Stæhr og Flemming Neperus anbefaler indstillingen

Birger Andersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Lokalplan 77

Forslag til lokalplan 77.2

Punkt 19: Renovering af fiskerhusene Rudkøbing Havn

22/9526

Resume

I forbindelse med den politiske behandling af anlægsoverførslerne fra 2021 til 2022 ønskede Klima-, Trafik- og Teknikudvalget en plan for renovering af fiskerhusene i Rudkøbing.

Sagsfremstilling

I maj 2022 blev anlægsoverførslerne fra 2021 til 2022 drøftet i de enkelte fagudvalg inden endelige beslutning i Kommunalbestyrelsen.

I den forbindelse ønskede Klima-, Trafik- og Teknikudvalget en plan for renovering af fiskerhusene på Rudkøbing Havn, hvor der er afsat et anlægsbudget på 250.000 kr.

Fiskerhusene på Rudkøbing Havn er i dårlig stand og hele klimaskærmen (tag, fag og vinduer) trænger til en større renovering.

Renoveringen inden for det afsatte anlægsbudget vil blive udført af medarbejdere fra Vej, Park og Ejendomme som et vinterprojekt med opstart i efteråret 2022. Efterfølgende maling kan evt. udføres som et beskæftigelsesprojekt i samarbejde med jobcentret.

Lejerne vil blive informeret inden igangsætning og inddraget i processen, herunder nødvendig adgang til lejemålene.

Afledte konsekvenser

Renovering af fiskerhusene i Rudkøbing inden for det afsatte beløb forventes udført inden foråret 2023.

Indstilling

Direktionen indstiller til orientering

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Taget til efterretning.

Der efterspørges en plan eller overslag over, hvor langt midlerne rækker samt en længere sigtet vedligeholdelsesplan.

Punkt 20: Bygnings- og anlægspræmiering 2022

22/5664

Resume

Drøftelse og behandling af indkomne forslag til præmiering i 2022 samt valg af besigtigelsestidspunkt og program for afvikling præmiering.

Sagsfremstilling

Der været annonceret efter emner i, Øboen, bevaringsforenings hjemmeside og kommunes hjemmeside.

Der er indkommet en række emner, som vedlægges i bilag. Bemærk at der gengangere fra 2021.

Der er præmieringsskilt på lager. Der udarbejdes diplom, når vinderen er kendt.

Det indgår i kommissoriet, at de udvalgte emner aflægges et besøg, og bedømmelsesudvalget derefter opnår enighed om en vinder.

Da det kan være en udfordring, at få tidsplanen til at passe med alle deltagere, foreslår administrationen en af 2 mulige besigtigelsesdatoer torsdag den 6. oktober og torsdag den 13. oktober, med en efterfølgende beslutning om hvem der bliver åres modtager af bygnings- og anlægspræmieringen.

Dato for præmieoverrækningen foreslås til torsdag den 27. oktober 2022 enten ved prismodtager eller på Rådhuset.

Bilag: Kandidatliste

Afledte konsekvenser

Formand for Klima, Trafik og Teknikudvalget er inviteret ved behandling af punktet.

Formand for Bevaringsforeningen for Langeland & Strynø er inviteret ved behandling af punktet.

Indstilling

Direktionen indstiller følgende til godkendelse:

- At bedømmelsesudvalget vælger dato og besigtiger de udvalgte emner
- At administration udarbejder endeligt program for besigtigelse og præmieoverrækkelse

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Besigtigelsen bliver torsdag den 6. oktober 2022 kl. 14, administrationen fremsender program.

Bilag

Kandidater 2022.pdf

Punkt 21: Meddelelser

21/13893

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Ingen meddelelser

Punkt 22: Eventuelt

21/13894

Beslutning i Bymiljøudvalget den 22-09-2022

Intet under eventuelt