

REFERAT Bymiljøudvalget d. 21-08-2025

Mødedato Torsdag d. 21. august 2025 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Karina Stæhr, Turist- og Erhvervsforeningen, Stefan Sisljagic,
Rudkøbing Handelsstandsforening, Melissa Jo Ann Clark Nielsen,
Bevaringsfor. for Langeland og Strynø, Jeppe Hørsholm, Langelands
Museum, Ulrik Pihl, Brian Dalsgaard, Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udvælgelse af kandidater til Årets Bygnings- og Anlægspræmiering 2025.....	4
Overdragelse af kunstværk til Langeland Kommune.....	5
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Bolig i erhvervslokale.....	7
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Mellembygning og kvist.....	9
Dispensation fra lokalplan 77 Ramsherred - Lovliggørelse af altan.....	12
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 59 - Ovenlysvinduer.....	14
Meddelelser.....	16
Eventuelt.....	17

Punkt 6: Godkendelse af dagsorden

24/6791

Sagsfremstilling

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Godkendt

Afbud Stefan Sisljagic, Rudkøbing Handelsstandsforening

Punkt 7: Udvælgelse af kandidater til Årets Bygnings- og Anlægspræmiering 2025

25/3368

Resume

Der er nu modtaget forslag til årets Bygnings- og Anlægspræmiering 2025. Udvalget skal på dette møde udvælge de kandidater, der skal gå videre til besigtigelse.

Sagsfremstilling

Forslagsperioden har været åben fra den 18. juni til 1. august, og der er indkommet en række forslag fra borgere og fagpersoner via Bevaringsforeningens og kommunens kanaler.

Udvalget skal nu tage stilling til, hvilke af de indkomne forslag der skal udvælges som kandidater til besigtigelse.

Besigtigelsen gennemføres torsdag den 11. september 2025, og vinderen udpeges samme dag. Præmieringen vil finde sted på Arkitekturens Dag, mandag den 6. oktober 2025.

Kriterier for udvælgelse:

Der lægges vægt på, at de nominerede projekter:

- Bidrager til stedets karakter og kvaliteter
- Fremmer oplevelsen af Langeland Kommune som et sted med høj kvalitet i både land- og bymiljø
- Lever op til én eller flere af præmieringens fire kategorier:
 - Nybyggeri og tilbygninger til boliger, erhverv og kultur
 - Restaurering og omdannelse af bevaringsværdige eller fredede bygninger og byområder
 - Bymiljøer, torve, parker, skiltning og inventar
 - Landskab, beplantning og naturpleje

Afledte konsekvenser

Der er et præmieringsskilt på lager. Der udarbejdes diplom, når vinderen er kendt. De samlede udgifter indeholder udgifter til annoncering, diplom og præmier.

Indstilling

Direktionen indstiller til bymiljøudvalget:

- At udvalget blandt de indkomne forslag udvælger kandidater til besigtigelse.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Udvalget har valgt at besigtige fire ud af de syv indstillede ejendomme.

Punkt 8: Overdragelse af kunstværk til Langeland Kommune

25/3790

Sagen afgøres i:

Kommunalbestyrelsen

Resume

Kunstneren Susanne Tønnesen fra Strynø har fremsendt tilbud om overdragelse af et kunstværk til kommunen placeret ved det gamle pakhus på Rudkøbing Havn.

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om, hvorvidt man vil imødekomme såvel kunstnerens gestus om at ville skænke værket til kommunen som placeringen på Rudkøbing Havn.

Sagsfremstilling

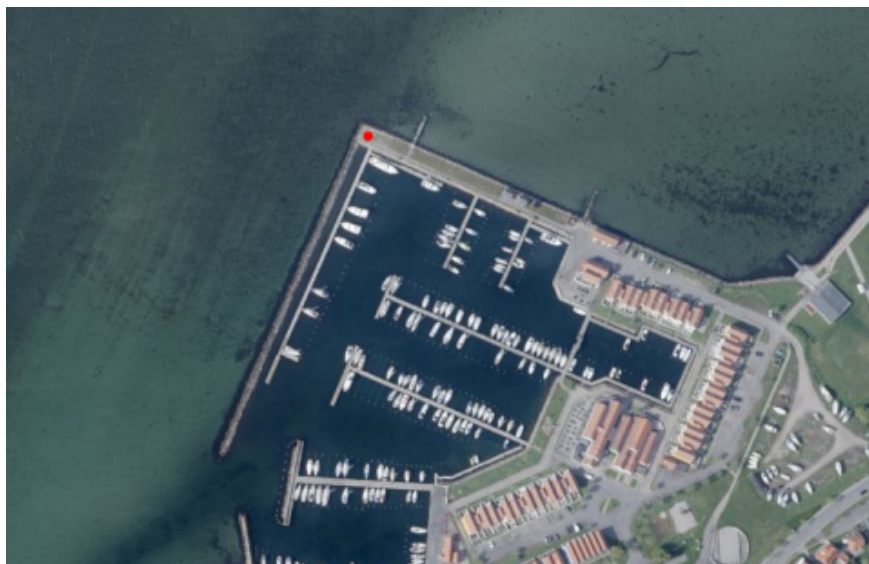
Kunstneren Susanne Tønnesen fra Strynø har fremsendt ønske om overdragelse af et af hendes kunstværker til kommunen.

Kunstneren oplyser, at kunstværket vil være fuldt finansieret, og at rådgivende ingeniørfirma har vurderet sikkerhed og krav til fastgørelse ud fra kunstværkets størrelse og materialer.

Kunstværker forestiller et sejl og ønskes placeret på Rudkøbing Havn enten på molen nord for det gamle pakhus eller ved Danish Agro som visualiseret i bilag.

Administrationen gør opmærksom på, at området omkring Danish Agro reguleres efter Den Internationale Skibs- og Havnefacilitetssikkerhedskodeks (ISPS), hvorfor denne placering ikke kan godkendes. Herudover har Sømandsforeningen opsat en klokkeboje med mindeplade på molen nord for Pakhuset, hvorfor denne placering af kunstværket ikke kan anbefales.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at modtage kunstværket, anbefaler administrationen, at kunstværket placeres yderst på molen i lystbådehavnen som angivet med rød prik på nedenstående kortudsnit. Denne placering vil være meget visuel og på samme mole etableres SHORES faciliteten ”Dækket”.



Placering af kunstværket på Rudkøbing Havn forudsætter dog afklaring med Kystdirektoratet om eventuel tilladelse.

Afledte konsekvenser

Kunstneren har oplyst, at kunstværket vil være fuld finansieret og overdragelsen dermed uden økonomiske konsekvenser for Langeland Kommune.

Hvis Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at takke ja til overdragelsen af kunstværket, vil alle forpligtigelser og eventuelle udgifter til drift- og vedligeholdelse fremadrettet påhvile Langeland Kommune. I den forbindelse gøres opmærksom på, at kommunen ikke har forsikret sine kunstgenstande og dermed ikke kan være forpligtiget til at erstatte værket i tilfælde af tyveri/ødelæggelse.

Indstilling

Direktionen indstiller at Klima-, Trafik- og Teknikudvalget overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen anbefaler ét af følgende:

- At tage imod kunstnerens gestus om overdragelse af kunstværket placeret ved lystbådehavnen med forbeholdt ret til eventuelt af flytte værket og uden forpligtigelse til erstatning af værket i tilfælde af tyveri/ødelæggelse.

eller

- At der meddeles afslag på modtagelse af kunstværket til kunstneren

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 10-06-2025

Udsættes og sendes til behandling i Bymiljøudvalget.

Nynne Printz deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Anbefaler at tage imod kunstværket placeret ved lystbådehavnen.

Bilag

Visualisering af forslag til placering

Punkt 9: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Bolig i erhvervslokale

25/4676

Sagen afgøres i:

Klima-, Trafik- og Teknikudvalget

Resume

Ejer på adressen Torvet 4b, 5900 Rudkøbing - Matr. Nr. 357a. har ansøgt om dispensation fra lokalplan 77 for at kunne indrette en bolig i facadebebyggelsens stueetage.

Sagsfremstilling

Beslutningsgrundlag

Jf. Lokalplan 77 Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte.

§ 3.11 I områdets centrale del - Torvet, Østergade mellem Torvet og Ahlefeldtsgade, Ørstedsgade mellem Østergade og Bystrædet samt Ahlefeldtsgade mellem Østergade og indkørslen til Biblioteksgården - må der ikke opføres eller indrettes boliger i facadebebyggelsens stueetage.

Link til lokalplan 77: https://dokument.plandata.dk/20_1187442_PROPOSAL_1258459537339.pdf

Ansøgers begrundelse

Se ejers begrundelse i vedhæftet bilag.

Administrationens bemærkninger

Torvet udgør et centralt og væsentligt byrum, som bør bevares – både gennem bygningernes arkitektoniske fremtoning og deres funktionelle anvendelse. En ændring af anvendelsen fra erhverv til boligformål i facadebebyggelsens stueetage vil medføre en gradvis udviskning af torvets rolle som byens samlingspunkt for handel og erhverv.

Der er i øjeblikket stort fokus på at styrke Rudkøbing bymidte, og flere initiativer er på vej for at sikre, at byen forbliver en levende købstad. Det gælder blandt andet den strategiske planlægning i Kommuneplan 2025-2037, bymidtestrategien "Rudkøbing til os alle ~ sammen", samt indsatsen Fremtidens Fynske Bymidter.

På denne baggrund kan en dispensation fra lokalplan nr. 77 med henblik på at omdanne erhvervslokaler i facadebebyggelsen på torvet til boligformål ikke anbefales.

Afledte konsekvenser

Hvis der gives tilladelse til det ansøgte, risikerer torvet gradvist at miste sin særlige rolle og karakter som byens centrale plads for handel og erhverv.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles afslag til det ansøgte om at omdanne erhvervslokaler i facadebebyggelsens stueetage til bolig.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Indstillingen anbefales

Bilag

Bilag 01_Dispensationsansøgning

Punkt 10: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 77 - Mellembygning og kvist

25/2654

Sagen afgøres i:

Klima-, Trafik- og Teknikudvalget

Resume

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation til ombygning og renovering af ejendommen på adressen Ramsherred 55, 5900 Rudkøbing. Se bilag 01_Tegningsmateriale.

Klima-, Trafik- og Teknikudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt der kan meddeles dispensation fra lokalplan 77 til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ansøger søger dispensation fra følgende §

§8.6, Tage skal som hovedregel udføres som symmetriske sadeltage med opskalkning og uden afvalmning. På side- og baghuse kan der gives tilladelse til afvalmning, og sidehuse i naboskel må udføres med ensidig taghældning.

Tagene må kun udføres med en hældning mellem 45° og 50°. På sidehuse kan der gives tilladelse til en mindre taghældning.

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.

Link til lokalplan 77- Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte:
https://dokument.plandata.dk/20_1187442_PROPOSAL_1258459537339.pdf

Ansøger ønsker at udføre følgende:

- Opførelse af mellembygning på 13,2 m²
- Udskiftning af kvist på baghuset med 2 ovenlysvinduer.

Ansøgers begrundelse

Et af de vægtige argumenter for at nedlægge "gårdhaven" er, at den er et mørkt, kedelig, koldt og ubrugeligt sted. Der kommer stort set ikke sollys derned, og den virker derfor ikke indbydende at opholde sig i.

Gården er samtidig placeret meget upraktisk midt i huset og giver en dårlig sammenhæng, både ude og inde, idet man skal ind igennem huset for at komme derud. Derudover giver den også en dårlig planløsning med upraktiske gangarealer og dårlig udnyttelse af husets kvadratmeter.

Inddragelse af gården vil derfor give bedre rumfordeling og indretning i huset, som vil hænge

meget bedre sammen, så de få kvadratmeter, der i forvejen er, udnyttes bedst muligt.

Ved opførsel af den nye mellembygning vil den murede væg mod syd nabo forblive uberørt, det gamle rækværk mod nord nabo, vil blive erstattet af ny vandskuret væg. Mellembygning vil overholde gældende krav til bygningshøjder, og vil ikke have nogen indvirkning på sollyset i nabo haver.

Mellembygningen vil udføres på en yderst hensynsfuld måde, så den ikke fremstår uharmonisk. Dvs. den vil fremstå i samme materialer som den nuværende mellembygning. Derudover skal de 2 nye ovenlysvinduer medvirke til at skabe et tilfredsstillende lysforhold.

Administrationens bemærkninger

Den påtænkte tilbygning vurderes ikke at give skyggegener ind imod Ramsherred 53, idet ejendommen er beliggende syd for Ramsherred 55, uagtet at højden vil blive 2,5 meter over sokkel. Bygningen opføres med fladt tag.

Det vurderes, at bygningen ikke vil give skyggegener i væsentligt omfang ind imod Ramsherred 57, idet ejendommen er beliggende nord for Ramsherred 55, uagtet at højden vil blive 2,5 meter over sokkel og bygningen opføres med fladt tag.

Omfanget af byggeriet vurderes til ikke at være til væsentlig gene for naboerne, idet ejendommen er beliggende i tæt bymæssig bebyggelse.

Der har været nabohøring grundet nedenstående, da ejendommen er beliggende i lokalplan 77 Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte, der foreskriver i §8.6:

”tage skal som hovedregel udføres som symmetriske sadeltage med opskalkning og uden afvalmning. På side- og baghuse kan der gives tilladelse til afvalmning, og sidehuse i naboskel må udføres med ensidig taghældning.

Tagene må kun udføres med en hældning mellem 45° og 50°. På sidehuse kan der gives tilladelse til en mindre taghældning”.

Der er fremkommet følgende bemærkninger i forbindelse med nabohøringen:

Ejer i Ramsherred 53 har følgende bemærkninger:

- Jeg har nedenfor en illustration af højderne på hegnet mellem vores gårdrum i dag. Her er det vigtigt for mig at påpege, at der i dag er et frit kig ud over gårdrummene, hvilket vil blive forstyrret ved en fuldstændig udbygning af gårdrummet i nr. 55.
- Hegnet mellem de to gårde i nr. 55 og nr. 57 er i dag 208-209 cm målt fra terræn i min gård (illustration 1). Jeg har forstået, at den ønskede tilbygning i nr. 55 vil have afvalmede tag ind mod midten, og at taget vil have en maksimal færdig højde af 250 cm, hvor højden på eksisterende mellembygning i dag er anført til 220 cm. (tegning A3_01). Det vil sige, at fastholdes højden for den eksisterende mellembygning, vil der være tale om en øgning på 10 cm set ift hegnet højde i dag. Er der derimod tale om en tagkonstruktion med en højde på 250 cm, vil dette medføre en øgning på 40 cm set ift. hegnet i dag.
- Jeg kan acceptere en øgning på 10 cm, men en øgning på 40 cm kan på ingen måde accepteres da dette både vil påvirke lysforhold i mit gårdrum samt ændre på udsyn. Og da baghusene i forvejen er forskudt, vil et højere byggeri i nr. 55 påvirke mit gårdrum væsentligt og negativt.
- Jeg ønsker ikke et nyt byggeri i nr. 55 med en færdig højde der ligger over 10 cm højere end hegnet er i dag.

Ejer i Ramsherred 57 har følgende bemærkninger:

- Jeg vil gerne påpege, at det er vigtigt, at det ansøgte byggeri ikke overstiger højden på den

eksisterende mur (illustration 1), beliggende i gården på mellem Ramsherred 55 og min ejendom Ramsherred 57. Denne mur udgør en fælles del af vores ejendomme og jeg ønsker ikke at den nye tagkonstruktion på nr. 55 overstiger denne

mur.

- Men af tegningsmaterialet fremgår henholdsvis en højde på 220 cm for eksisterende mellembygning (tegning A3-01) samt en færdig højde på 250 cm for den nye bygning, målt fra sokkelhøjde. Dette vil sige, at den nye mellembygning i nr. 55 vil have en øget højde på 30 cm ud fra tegningsmaterialet, hvilket jeg ikke kan acceptere.

- Jeg vil fastholde, at færdig overkant kote for nyt tag skal være som eksisterende mur i dag, da en højere mur vil medvirke til skygge i min gård.

- For god ordens skyld kan jeg orientere om, at jeg har drøftet byggeriet med ejerne af nr. 55 (Mette og Jørgen), som også har givet tilsagn om at O.K. tag ikke vil blive højere end det er i dag (svarende ca. til en højde på 32+199 cm på illustration 1) samt at der er afvalmet tag ind mod midten. Dette ses derfor ikke at påvirke min ejendom anderledes end forholdet er i dag hvilket jeg i fald dette er korrekt antaget derfor vil kunne acceptere.

Afledte konsekvenser

Det vurderes, at ændringen i forhold til lokalplanen ikke vil være skæmmende, og ikke påfører naboerne på Ramsherred 53 og 57 væsentlige gener, ud over det der må forventes, når man bor i tæt bymæssig bebyggelse.

Naboerne i området må forvente at kunne opnå lignende dispensationer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation til det ansøgte med følgende vilkår:
 - At tilbygningen i gårdhaven opføres som ansøgt
 - At vinduerne i baghuset mod haven monteres som vist.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Indstillingen anbefales

Bilag

Ramsherred 57_Bemærkninger til orientering ang. Orientering ang. Ansøgt byggeri, 25_2654.pdf

Ramsherred 53_Bemærkninger til orientering ang. Orientering ang. Ansøgt byggeri, 25_2654.pdf

Bilag 01_Tegningsmateriale.pdf

Punkt 11: Dispensation fra lokalplan 77 Ramsherred - Lovliggørelse af altan

24/7385

Sagen afgøres i:

Klima-, Trafik- og Teknikudvalget

Resume

Langeland Kommune har modtaget ansøgning om dispensationer fra lokalplan 77 'Bevarende lokalplan for Rudkøbing bymidte' og lokalplan 77.1 'Tillæg til lokalplan 77 Rudkøbing bymidte' til opførelse af en fransk altan på Ramsherred 85, 5900 Rudkøbing. Klima-, Trafik- og Teknikudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt der skal meddeles dispensation fra lokalplan 77 & 77.1 til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Langeland Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en fransk altan (se bilag 1 tegninger) på Ramsherred 85. Det ansøgte kræver dispensationer fra lokalplan 77 og 77.1 for Rudkøbing bymidte (se bilag 2 - Lokalplan 77 og bilag 3 - Lokalplan 77.1):

Fra lokalplan 77:

§4.3 Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres medmindre Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. – Bygningen er registreret med en bevaringsværdig 3 og der ansøges om at ændre facaden ind mod gården.

Fra lokalplan 77.1

§5.7 Altaner skal opsættes i symmetri og tilpasses underliggende facade. – Den ansøgte altan placeres forskudt for bygningens midte og forskudt for vinduespartiet i stueetagen med et asymmetrisk udtryk.

Administrationens bemærkninger

Formålet med lokalplan 77.1 er at give mulighed for opsætning af altanløsninger på ejendomme i Rudkøbings bymidte, sikre bevaringshensyn ved etablering af altanløsninger i bymidten, friholde ejendomme for altanløsning vendt mod byens gadebillede og sikre nabohensyn og hindre væsentlige indbliksgener.

Der ansøges om at opføre en fransk altan mod gården, som erstatning for et eksisterende vinduesparti og det vurderes ikke at det vil føre til øgede indbliksgener.

Facaden er tidligere blevet ombygget med asymmetriske vindues- og døråbninger, og det vurderes ikke at det ansøgte projekt vil ændre væsentligt på bygningens bevaringsværdig.

Afledte konsekvenser

Da lokalplan 77.1 allerede tillader opførelsen af altaner i området efter et individuelt skøn, vurderes det at det ansøgte projekt ikke vil resultere i væsentlige afledte konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Indstillingen anbefales

Bilag

bilag 2 lokalplan 77.pdf

bilag 3 lokalplan 77.1.pdf

bilag 1 Facader.pdf

Punkt 12: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 59 - Ovenlysvinduer

25/1702

Sagen afgøres i:

Klima-, Trafik- og Teknikudvalget

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.

Ansøger ønsker at etablere fire nye ovenlysvinduer:

- Ét mod sydvestlig facade
- To mod nordvestlig facade
- Ét mod nordøstlig facade

Ansøgers begrundelse

Vi har et ønske om at sætte 4 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 der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Anbefaler et afslag

Bilag

bilag 02_Lokalplan

bilag 01_Tegningsmateriale

Punkt 13: Meddelelser

24/6792

Sagsfremstilling

Meddelelser

Beslutning i Bymiljøudvalget den 21-08-2025

Ingen meddelelser

Punkt 14: Eventuelt

24/6793

Sagsfremstilling

Eventuelt