

REFERAT Bymiljøudvalget d. 29-01-2026

Mødedato Torsdag d. 29. januar 2026 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Karina Stæhr, Ejendomsfølgerne, 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
Kommissorium og Forretningsorden for Bymiljøudvalget 2026-2029.....	4
Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 63 og tillæg 133 - Udnyttelse af 1. sal.....	6
Ansøgning om nedrivning af brandtomt og bygning med bevaringsværdi.....	8
Mødekalender 2026 - Bymiljøudvalg.....	11
Meddelelser.....	12
Eventuelt.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

26/673

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Direktionen indstiller til:

- at dagsorden godkendes.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Godkendt

Punkt 2: Kommissorium og Forretningsorden for Bymiljøudvalget 2026-2029

25/8076

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Resume

Kommunalbestyrelsen har på møde den 3. december 2025 truffet beslutning om at videreføre Bymiljøudvalget i valgperioden 2026-2029.

Teknik- og Havneudvalget skal godkende Kommissorium og Forretningsorden for valgperioden 2026-2029.

Sagsfremstilling

Den 12. februar 2007 besluttede Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune, at der skulle nedsættes et Bymiljøudvalg. Udvalget er frivilligt oprettet som et rådgivende organ for kommunen og i forbindelse med konstitueringen skal Kommunalbestyrelsen beslutte, om Bymiljøudvalget skal videreføres i den kommende valgperiode.

Kommunalbestyrelsen har den 3. december 2025 besluttet at videreføre Bymiljøudvalget i valgperioden 2026-2029.

Formål

Bymiljøudvalget nedsættes af Kommunalbestyrelsen som et hørings- og rådgivningsorgan for Teknik- og Havneudvalget inden for plansager, byggesager og anlægsprojekter af bevaringsmæssig karakter og betydning for det offentlige rum i Langeland Kommune.

Forretningsorden

Forretningsorden for Bymiljøudvalget indeholder grundlæggende faste punkter. Bymiljøudvalget kan på første møde tilføje og tilpasse forretningsordenen yderligere, uden dog at ændre i den tekst, der er indsat som obligatorisk tekst.

Kommissorium

Bymiljøudvalget i Langeland Kommune består af en formand og ét medlem, der er valgt af Kommunalbestyrelsen samt én lokal repræsentant for hver af følgende organisationer og foreninger:

- 1 repræsentant for Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø
- 1 repræsentant fra Rudkøbing Handelsstandsforening
- 1 repræsentant for Langelands Museum
- 1 repræsentant for Foreningen Langeland ~ Sammen
- 1 repræsentant for de lokale ejendomsrådgivere

De enkelte interesseorganisationer og foreninger udpeger selv en repræsentant og en suppleant i overensstemmelse med organisationens/foreningens love og regler.

Formanden kan efter forslag fra udvalgets medlemmer indkalde et ad hoc medlem til behandling af et konkret emne.

Bymiljøudvalget skal primært beskæftige sig med at rådgive Kommunalbestyrelse og administration i forhold som vedrører:

- Plansager: Herunder kommuneplan, kommuneplantillæg, lokalplaner og regulativer mv.
- Planer, der har til formål at sikre bevaringsværdier i kulturmiljøer

- Planer, der medfører væsentlige ændringer i områder med bevaringsværdier
- Planer og regulativer mv. for butiksfacader, skiltning samt anvendelse og indretning af offentlige gadearealer, parkeringspladser og grønne områder mv.
- Byggesager:
 - Renovering og ombygning af bevaringsværdige bygninger, når der er tale om væsentlige ændringer, der er i strid med lokalplanbestemmelser, deklARATIONER eller vejledninger om bygningsbevaring
 - Nedrivning af bevaringsværdige bygninger og andre bygninger, der er væsentlige elementer i bymiljøet eller landskabet
 - Opførsel af væsentlig ny bebyggelser i områder med bevaringsværdier
- Anlægsprojekter der medfører væsentlige ændringer for offentlige gadearealer, parkeringsarealer og grønne områder mv.
- Præmiering af bygninger og anlæg i Langeland Kommune efter nærmere regler fastsat i særskilt regulativ

Bymiljøudvalget skal herudover arbejde med:

- At sikre og styrke samarbejdet og den gensidige orientering mellem kommunen og de organisationer og foreninger, hvis interesser er knyttet til beskyttelse og benyttelse af bevaringsværdige og plan-, bygge- og anlægsmæssige forhold
- At sikre den lokale forankring blandt borgerne
- At bidrage med konkret viden til projekter, politikudvikling m.v. inden for formålsområdet

Bymiljøudvalgets kompetence er alene rådgivende i forhold til Kommunalbestyrelse, udvalg og administration. Kommunalbestyrelse, udvalg og administrationen har ingen høringspligt i forhold til Bymiljøudvalget.

Afledte konsekvenser

Rådgivning og høringssvar fra Bymiljøudvalget indgår som en del af beslutningsgrundlaget for Teknik- og Havneudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Havneudvalget:

- At Kommissoriet for Bymiljøudvalget i valgperioden 2026-2029 godkendes
- At Forretningsordenen godkendes med mulighed for, at Bymiljøudvalget herefter selv kan tilføje yderligere tekst/beskrivelse

Beslutning i Teknik- og Havneudvalget den 09-01-2026

Godkendt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Godkendt

Bilag

Forretningsorden.pdf

Punkt 3: Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 63 og tillæg 133 - Udnyttelse af 1. sal

26/598

Sagen afgøres i:

Teknik- og Havneudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation til ombygning og udnyttelse af 1. sal på ejendommen beliggende Dommervænget 2, 5943 Strynø.

Teknik- og Havneudvalget skal træffe beslutning om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 63 og tillæg 133 til det ansøgte.

følgende:

- Etablering af 1 tagvinduer i tagfladen imod nord.
- Udnyttelse af 1. sal til beboelse, bestående af 2 værelser og 1 toilet.
- Overskridelse af bebyggelsesprocent med 8 %.

Sagsfremstilling

Ejer af Dommervænget 2, 5943 Strynø har søgt om tilladelse til følgende:

- Etablering af 1 tagvinduer i tagfladen imod nord.
- Udnyttelse af 1. sal til beboelse, bestående af 2 værelser og 1 toilet.
- Overskridelse af bebyggelsesprocent med 8 %.

Beslutningsgrundlag

Jf. lokalplan nr. 133 Tillæg til lokalplan 63 for Strynø by og bygninger i det åbne land på Strynø og Strynø Kalv:

6.1 De på kortbilag 1.3 og kortbilag 2 angivne bygninger som er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

6.5 Ved renovering af bygningernes ydre — for så vidt angår bygninger angivet på kortbilag 2 samt stuehuse til landbrugsejendomme og andre beboelseshuse angivet på kortbilag 1.3 - skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer tilstræbes fastholdt eller genskabt. Nye vinduer og døre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige. Supplerende retningslinjer for renovering er indeholdt i Bevaringsvejledning i lokalplan 63.

Område I – i lokalplan 63

7.1 Inden for område I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Ansøgers begrundelse

Ejer ønsker at etablere 1 tagvindue (Velux GGUMK6, 78 x 118 cm) i forbindelse med etablering af toilet på 1. salen. Derudover ønsker ejer at udnytte hele 1. salen så der herefter er 2 værelser og 1 toilet.

Ejer angiver at der er andre ejendomme på Strynø, der har fået tilladelse til etablering af ovenlysvinduer.

Ejer begrundet ligeledes at husets ydre originalitet forbliver uændret, selvom tagetagen udnyttes til beboelse. Eneste ændring er montering af tagvindue (Velux GGUMK6), som vender mod nord og dermed væk fra vejen.

Bebyggelsesprocenten vil efter udnyttelsen af 1. salen være 33% og dermed medføre en overskridelse på 8% i forhold til de angivne 25% i lokalplan 63 pkt. 7.1.

Administrationens bemærkninger

Ved ansøgninger om dispensationer fra bevarende lokalplaner skal der altid afvejes mellem bevaringsværdig og sikring af boligens indretning til nutidige forhold.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi 4.

Jf. Bevaringsvejledningen kan der godt etableres tagvinduer, hvis de placeres og udformes med omtanke og med respekt for husets proportioner og af en type som er egnet til bevaringsværdige huse eller mindst have en begrænset størrelse.

Det vurderes at det ønskede tagvindue er et almindeligt tagvindue (bilag 3) og placeres i taget i balance med facadeopdelingen og væk fra vejen og dermed ikke er synligt herfra, se bilag 4.

Udnyttelse af 1. salen vil ikke (ud over ovenlysvinduet) ændre på husets udseende, og dermed vil huset fremstå oprindeligt. Overskridelsen af bebyggelsesprocenten vil heller ikke påvirke husets udseendet udefra og der er andre ejendomme på Strynø, hvor bebyggelsesprocenten er over de i lokalplan 63 fastsatte 25%.

Afledte konsekvenser

Hvis der meddeles dispensationer inden for en bevarende lokalplan, vil naboer i området forvente at kunne opnå lignende dispensationer under tilsvarende forhold.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation til isætning af 1 tagvindue mod nord.
- At der meddeles dispensation til udnyttelse af 1. salen, som ansøgt.
- At der meddeles dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten, så den efter ombygning er 33%

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Anbefales

Bilag

Lokalplan 133.pdf

Lokalplan 63.pdf

Bilag 1 - ovenlysvindue.pdf

Bilag 2 - Tegninger.pdf

Punkt 4: Ansøgning om nedrivning af brandtomt og bygning med bevaringsværdi

25/6396

Sagen afgøres i:

Teknik- og Havneudvalget

Resume

Ejer af ejendommen Steensgårdsvej 7, 5953, Steensgård Gods, ønsker at nedrive to bevaringsværdige bygninger på grunden. Det skal besluttes om der skal gives tilladelse til nedrivning, eller om der skal nedlægges et §14 forbud efter planloven mod den ansøgte nedrivning.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler to tiloversblevne landbrugsbygning på Steensgårdsvej 7, 5953 Tranekær. Der er her tale om Bygning 5 og Bygning 7. Ejer af ejendommen har ansøgt om en nedrivningstilladelse til bygningerne. Se bilag 01_kort over bygninger.

Bygning 5 er udpeget med en bevaringsværdi 4 i 2020. Bygningen har et bebygget areal på 1157m² og er en del af gårdanlægget på grunden.

Bygning 7 er udpeget med en bevaringsværdi 4 i 2020. Bygningen har et bebygget areal på 380m² og er en del af gårdanlægget på grunden. Der har for nyligt været brand i bygningen, hvilket betyder at denne bygning nu står brandtomt.

Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Kommuneplanen fastsætter krav til at bygninger med en bevaringsværdi på mellem 1-4 ikke må nedrives uden offentlig høring samt høring hos Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø og Langelands Museum.

I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget høringssvar fra Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø. Se bilag 02_høringssvar.

Beskrivelse af bygningerne og herregårdsmiljøet:

Bygningerne er karakteristiske for perioden 1880-1890 og repræsenterer traditionelle byggeskikke, materialer og funktioner knyttet til landbrugets udvikling. Både stalde og lader er opført i en ensartet stil med mure i rødt murværk og derover en lav trempeletage, beklædt med træ, som var meget karakteristisk og typisk for driftsbygningerne i tidens store landbrugsbedrifter. Bygningernes kulturhistoriske værdier knytter sig især til dens autenticitet og materialebrug. Bygningerne udgør en sammenhæng med det øvrige gårdanlæg, som er bygget og udsmykket på samme måde og med samme detaljer. Der er altså tale om en gennemgående sammenhæng i udtryk og udseende i hele gårdanlægget. Se bilag 03_Billeder fra Stensgaard.

Bygning 5

Staldbygningen er opført i 1830 og udgør en væsentlig del af det historiske anlæg omkring Steensgård gods. Ejer fortæller, at efter en brand i 1900-tallet er stalden blevet genopbygget omkring år 1945, hvorfor denne bygning afviger lidt fra de andre bygninger i anlægget. Ejer fortæller, at kun få mursten blev genbrugt fra den oprindelige bygning i 1830 til genopbygningen omkring 1945. Bygningen har, som den står i dag en bevaringsværdi på 4.

Bygning 7

Bygningen blev opført i 1870 og udgjorde en væsentlig del af det historiske anlæg omkring Steensgård Gods. Bygningen var opført i rødt murværk og beklædt med rødmalet træ og var stort set bevaret, som den oprindeligt blev bygget i 1870. Bygningen står i dag brandtomt. Bygningen har en bevaringsværdi på 4.

Der er ikke tilsendt materiale vedrørende ønsker til en ny bebyggelse på arealet.

Planlovens § 14

Den eneste mulighed for at sikre og bevare ejendommens bygninger mod nedrivning er ved at nedlægge et §14-forbud. Et forbud efter § 14 i planloven indebærer, at der inden for et år skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Et forbud efter § 14 har en meget indgribende karakter og bør derfor overvejes nøje.

Herregårdsmiljøer

De danske herregårde er blandt de vigtigste kulturmiljøer i Danmark. Udover de markante hovedbygninger omfatter herregårdene også det omkringliggende landskab med marker, skove og enge samt bl.a. avlsbygninger, parker og arbejder- og funktionærboliger.

Dansk Center for Herregårdsforskning har registeret 15 herre og hovedgård på Langeland herunder Tranekær, Broløkke, Hjortholm, Fårevejle, Skovsgård, Nedergaard, Egeløkke og Steensgård. Nogle er sikret igennem fredninger eller bevaringsbestemmelser i eksisterende lokalplaner og flere er kortlagt som kulturmiljøer. Der er dog ikke nogen samlet indsats for at bevare og sikre de eksisterende herregårdsmiljøer på Langeland.

Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø har i forbindelse med sagen fremsendt et notat. Se bilag_04_Langelandske herregårdslandskaber. Slots- og Kulturstyrelsen har også sendt en bemærkning til sagen, se bilag_06_bemærkning fra Slots- og Kulturstyrelsen

Ejernes udtalelse

Ejerne afviser Bevaringsforeningens indsigelse mod nedrivning af kostalden fra 1950 og den nedbrændte lade ved at påpege, at det oprindelige rektangulære avlsanlæg fra 1800-tallet reelt ophørte efter en brand i 1950. Den seneste brand i august 2025 ødelagde den sidste tilbageværende bygning fra August Kleins anlæg, som de nu mener er totalt uoprettelig. De mener, at kostalden fra 1950 er opført i en anden stil, har alvorlige konstruktionsskader og ingen funktionel eller bevaringsmæssig værdi.

Ejerne understreger, at herregården ikke udgør et sammenhængende kulturmiljø, hvor avlsbygningerne indgår i en arkitektonisk helhed med hovedbygningen. De mest bevaringsværdige bygninger er hovedbygningen, herskabsstalden samt forpagter- og forvalterboligerne, som alle bevares og prioriteres fremover.

Ejerne mener at nedrivningen ikke vil påvirke marker, alléer eller park, men tværtimod forbedre det visuelle og oplevelsesmæssige herregårdsmiljø og understøtte planer om ferieudlejning. Endelig fremhæves det, at den nedbrændte lade og kostalden indebærer en betydelig asbestrisiko, og at nedrivning er nødvendig for at fjerne miljø- og sundhedsfare samt forebygge yderligere forurening.

Se bilag_05 for den fulde udtalelse fra ejerne.

Forvaltningens anbefaling

På trods af at Steensgård er en vigtig del af Langelands herregårdslandskab vurderer forvaltningen at der kan meddeles tilladelse til nedrivningen, da der er tale om en bygning som er nedbrændt og dermed ikke vil fremstå i original stand selv, hvis den kunne genopbygges. Ligeledes vurderer forvaltningen at bygning 5 heller ikke fremstår original, da der er fortaget store ændringer i tagkonstruktionen omkring 1956. En bevarelse af bygningerne vil således primært have betydning for den samlede gårdstruktur, som uundgåeligt vil blive forringet ved en tilladelse til nedrivning af blot den ene bygning.

Afledte konsekvenser

En tilladelse til nedrivning af såvel brandtomt som bygning 5 vil medføre at gårdanlæggets kvadratiske gårdrum, der udgør en del af Steensgårds kulturmiljø, vil forsvinde.

På grund af branden i 2025 kan det kvadratiske gårdrum kun bevares ved nedlæggelse af et § 14 forbud mod nedrivning samt krav om genopførelse af brandtomt.

I henhold til § 49 i Planloven vil en ejendom, der nægtes nedrevet, kunne forlanges overtaget af kommunen. Overtagelsespligten kan dog kun komme i spil, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Det vil først gøre sig gældende såfremt der vedtages et nyt plangrundlag, som forbyder nedrivningen af ejendommen.

Nedlæggelse af et § 14 forbud har en meget indgribende karakter, der desuden kan medføre store udgifter for ejer. En sådan beslutning kan derfor alene træffes på møde i kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles tilladelse til nedrivning af bygning 5 og 7 på Steensgaard Gods som ansøgt

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Flertal anbefaler indstillingen.

Melissa Jo Ann Clark Nielsen, Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø er imod nedrivningen.

Bilag

bilag 01_kort over bygninger.pdf

bilag 02_høringssvar.pdf

bilag 03_Billeder fra Stensgaard.pdf

bilag_04_Langelandske herregårdslandskaber.pdf

bilag_05_udtalelse fra ejer.pdf

bilag_06_bemærkning fra Slots- og Kulturstyrelsen.pdf

Punkt 5: Mødekalendar 2026 - Bymiljøudvalg

24/4020

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Resume

Forslag til mødekalendar 2026 til godkendelse i Bymiljøudvalget.

Sagsfremstilling

Følgende datoer i 2026 foreslås:

- Torsdag den 29. januar kl. 16:30
- Torsdag den 30. april kl. 16:30
- Torsdag den 20. august kl. 16:30
- Torsdag den 19. november kl. 16:30

Afledte konsekvenser

Ingen

Indstilling

Direktionen indstiller til Bymiljøudvalget:

- At datoerne godkendes eller at der findes nye

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Godkendt

Punkt 6: Meddelelser

26/675

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Sagsfremstilling

Meddelelser.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Kort orientering om udbud af storparcel Havnegade 120 i Rudkøbing.

Punkt 7: Eventuelt

26/676

Sagen afgøres i:

Bymiljøudvalget

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 29-01-2026

Intet under eventuelt