

REFERAT Bymiljøudvalget d. 05-01-2023

Mødedato Torsdag d. 05. januar 2023 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Restaurationsplan for Langeland Kommune.....	4
Dispensation fra lokalplan 77 - Nørrebro 10, parkeringsbestemmelse.....	6
Dispensation fra lokalplan 77 - Sidsel Bagers Gade 5, tag og facade på baghus.....	8
Dispensation fra lokalplan 77 - Sidsel Bagers Gade 5, udformning af kvist.....	10
Mødekalender 2023 - Bymiljøudvalget.....	12
Eventuelt.....	13

Punkt 23: Meddelelser

21/13893

Sagsfremstilling

Spodsbjergvej 317 (Tidligere Spodsbjerg Badehotel)

Administration giver på mødet en kort orientering om mulig igangsættelse af planarbejde.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Taget til orientering

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Punkt 24: Restaurationsplan for Langeland Kommune

22/9360

Resume

Langeland Kommunes nuværende restaurationsplan er fra 2010 og trænger til en opdatering indholdsmæssigt, da den ikke lever op til gældende lovgivning.

Sagsfremstilling

Langeland Kommunes restaurationsplan er fra 2010 og lever indholdsmæssigt ikke op til nugældende regler. Derudover er der sket ændringer i forhold til, at der ikke længere er et bevillingsnævn i Langeland Kommune, men en bevillingsmyndighed som udgøres af Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget. Dog har Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune delegeret kompetencen til at udstede alkoholbevillinger til kommunaldirektøren i de ukomplicerede sager, hvor politiet anbefaler bevilling uden forbehold.

Restaurationsplanen har været sendt i offentlig høring i perioden 12. september 2022 – 7. november 2022. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Restaurationsplanen har ligeledes været sendt i høring hos Ældrerådet, der den 14. december 2022 har meddelt, at de ingen bemærkninger har til planen.

Restaurationsplanen tjener to overordnede formål. For det første skal restaurationsplanen fastlægge rammerne for bevillingsmyndighedens vurdering af ansøgninger om alkoholbevilling og tilladelse til udvidet åbningstid (nattilladelser). For det andet skal restaurationsplanen fungere som en håndbog, hvor aktørerne på området kan finde relevante informationer om bl.a. ansøgning om alkoholbevilling, lukketider mv.

I det foreliggende udkast til restaurationsplan er bevillingsmyndigheden tillagt kompetence i forhold til

- At udstede alkoholbevillinger
- At forny alkoholbevillinger
- At godkende bestyrere i virksomheder, der har alkoholbevilling
- Med politiets samtykke at give tilladelse til udvidet åbningstid
- At meddele forhåndstilsagn om alkoholbevilling til en kommende restauration på en bestemt adresse med et bestemt koncept

Efter den foreliggende restaurationsplan vil den generelle lukketid stadig være mellem kl. 02.00 og 05.00.

Udkast til ny restaurationsplan vedlægges som bilag.

Afledte konsekvenser

Ingen afledte konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det over for Kommunalbestyrelsen anbefales:

- At det foreliggende udkast til restaurationsplan godkendes

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Anbefales. Udvalget gør opmærksom på, at flere fotos ikke er fra Langeland Kommune.

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Beslutning i Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget den 10-01-2023

Anbefales.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 10-01-2023

Anbefales. Udvalget anbefaler, at der kun anvendes lokale fotos.

Bilag

Restaurationsplan for Langeland Kommune

Punkt 25: Dispensation fra lokalplan 77 - Nørrebro 10, parkeringsbestemmelse

22/12385

Resume

Ejeren af Nørrebro 10, 5900 Rudkøbing har anmodet om dispensation fra parkeringsbestemmelsen i lokalplan 77, for at gøre det muligt at etablere en cafe uden at der skal foreligge parkeringspladser.

Sagsfremstilling

Ejer har anmodet om dispensation fra § 7.4 i lokalplan 77 angående krav til parkeringspladser. Nørrebro 10 har tidligere været en slagter og er i dag registreret som bolig. Den nye ejer ønsker at drive en cafe og oplyser at ombygningen fra slagterbutik til bolig ikke er foretaget. Bygningen kræver en tilladelse til ændret anvendelse for at kunne anvendes som cafe.

Administrationens bemærkninger:

§ 7.4 i lokalplanens bestemmelser har følgende formulering:

I forbindelse med ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der på den enkelte ejendom udlægges arealer til parkeringspladser efter følgende retningslinjer:

1 p-plads pr. bolig i facadebebyggelse

1½ p-plads pr. øvrige boliger

1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butiksformål

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

For delområde II og IV gælder det dog, at der skal etableres 1½ plads pr. tæt-lav bolig og 2 pladser pr. åben-lav bolig. Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. Kravet om anlæg af parkeringspladser kan efter kommunens godkendelse frafaldes, såfremt der indbetales bidrag til kommunens parkeringsfond

Ejer søger dispensationen fordi det ikke er muligt at etablere parkeringen på egen grund.

Administrationen vurderer at der ikke kan meddeles dispensation til det ansøgte fordi, der foreligger en kompetencenorm omkring en parkeringsfond.

Det betyder at der kun kan dispenseres, såfremt der indbetales til parkeringsfond.

Fonden er dog aldrig blevet oprettet og der arbejdes derfor på et tillæg til lokalplanen (lokalplan 77.2), der fjerner kompetencenormen og erstatter den med en normal dispensation mulighed.

Planloven giver mulighed for at der kan meddeles midlertidige dispensationer på op til 3 år, selvom det måtte være i konflikt med en kompetencenorm. Det er dog en betingelse at der ikke foretages væsentlige bygningsændringer.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles en 3-årig midlertidig dispensation efter planloven og at dispensationen bliver fast hvis kompetencenormen forsvinder fra plangrundlaget.

Det anbefales givet med følgende begrundelse:

- Der vurderes ikke at der vil være behov for parkering fordi at kunderne typisk vil besøge cafeen efter andre ærinde i byen hvor de parkere anden steder.

- At der ikke sker væsentlige ombygninger på ejendommen.

Afledte konsekvenser

Ingen

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles en 3-årig midlertidig dispensation fra lokalplanens bestemmelse i § 7.4, så det er muligt at etablere en cafe på ejendommen.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Anbefales.

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 10-01-2023

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning om dispensation

Bilag 2 - Tegninger

Punkt 26: Dispensation fra lokalplan 77 - Sidsel Bagers Gade 5, tag og facade på baghus

22/3767

Resume

Langeland Kommune har den 31. marts 2022 modtaget en ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til ombygning af en udestue på adressen Sidsel Bagers gade 5, 5900 Rudkøbing (se bilag 1).

En retlig lovliggørelse af udestuen kræver en dispensation fra § 9.1 i lokalplan 77

Sagsfremstilling

Ejendommen Sidsel Bagers Gade 5 er opført i 1877. Ejendommen består af en bygning i tre plan med erhvervslokaler til butik i stueplan og bolig på 1. og 2. sal.

Bygningen er beliggende indenfor lokalplan 77, der gælder for Rudkøbing bymidte. Bygningen er registreret som lav bevaringsværdig niveau 7 og er placeret i delområde V.

Facaden mod gården

§ 9.1 i lokalplan 77 beskriver at bygningen skal udføres så den passer ind i arkitekturen i facadelinien og i området som helhed.

Den eksisterende facade mod gården er ændret (se bilag 2). Den vurderes ikke at passe ind i området med sit arkitektoniske udtryk da den er udført i en moderne byggestil. Den er dog placeret mod bygningens baggård og kan derfor ikke påvirke facadelinje.

Taget

Til orientering overholder taget ikke § 8.6 og § 9.6 i lokalplan 77 angående taghældningen og tagmateriale på overfladen. Der foreligger i § 8.6 og § 9.6 dog mulighed for individuelt at kunne tillade anden taghældning og andet tagmateriale. Administrationen kan derfor tillade det ansøgte.

Naboorientering/partshøring

I forbindelse med byggesagen har der været foretaget en partshøring. Svar på høringen vurderes ikke at være relevante i forbindelse med dispensationsansøgningen.

Administrationens bemærkninger

Byggeriet er ikke i strid med formålsparagraffen i byggeloven eller i lokalplanen. Afgørelsen kan derfor enten fører til en retlig lovliggørelse eller, en fysisk lovliggørelse.

Udestuen giver et klart skift i det arkitektoniske udtryk af facaden mod gården, fra en klassiskbyggestil til en mere moderne udformning med glatte facader uden udhæng eller gesims. Den nye udformning vurderes dog i højere kvalitet med hensyn til proportioner af facadeopdelingen fremfor den tidligere facade. Fordi udestuen er placeret i baggården og bygningen er med en lav bevaringsværdig vurderes det at der bør ske en retliglovliggørelse.

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.

Da ejendommen ikke er bevaringsværdig, vurderes det at facade ændringen ikke danner præcedens på facader på bevaringsværdige bygninger.

En dispensation fra lokalplanens bestemmelser kan dog danne præcedens for baghusfacader på ikke bevaringsværdige bygninger.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation fra § 9.1 i lokalplan 77

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Anbefales

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 10-01-2023

Godkendt.

Bilag

Bilag 2 - Ansøgning om dispensation

Bilag 3 - Foto fra besigtigelse

Bilag 4 - 1. sal plantegning

Bilag 5 - Snit tegning af udestue

Bilag 1 - Situationsplan

Punkt 27: Dispensation fra lokalplan 77 - Sidsel Bagers Gade 5, udformning af kvist

22/3768

Resume

Langeland Kommune har den 31. marts 2022 modtaget en ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til udvidelse af en kvist på adressen Sidsel Bagers gade 5, 5900 Rudkøbing.

En retlig lovliggørelse af kvisten kræver en dispensation fra § 9.1 og § 9.7 i lokalplan 77.

Sagsfremstilling

Ejendommen Sidsel Bagers gade 5 er opført i 1877. Ejendommen består af en bygning i tre plan med erhvervslokaler til butik i stueplan og bolig på 1. og 2. sal.

Bygningen er beliggende indenfor lokalplan 77, der gælder for Rudkøbing bymidte. Bygningen er registreret med en lav bevaringsværdig, niveau 7 og er placeret i delområde V.

Kvisten (se bilag 1)

§ 9.1 i lokalplan 77 beskriver at kvisten skal udføres så den passer ind i arkitekturen i facadelinien og i området som helhed.

Kvisten er udformet som en front / pultkvist med lav taghældning i en moderne funkis lign. udtryk uden udhæng (se bilag 1). Den vurderes ikke at passe ind i området med sit arkitektoniske udtryk. Den er placeret mod bygningens baggård og påvirker derfor ikke facadelinje.

§ 9.7 i lokalplan 77 beskriver at kvisten ikke må være mere end 1,8 meter i bredden og ikke mere end 1/3 af tagfladens længde

Den eksisterende kvist var udført i en bredde af 0,78 meter og i en højde af 2,3 meter. Den er efterfølgende udvidet til en bredde af 2,78 meter (se bilag 1).

Til orientering overholder taget ikke § 9.6 i lokalplan 77 angående taghældningen og tagmateriale på overfladen. Der foreligger i § 9.6 dog mulighed for individuelt at kunne tillade anden taghældning og andet tagmateriale. Administrationen kan derfor tillade det ansøgte.

Naboorientering/partshøring

Der er ikke foretaget nogen naboorientering, da det er vurderet som et underordnet forhold som ikke fører til nabogener.

Administrationens bemærkninger

Byggeriet er ikke i strid med formålsparagraffen i byggeloven eller i lokalplanen. Afgørelsen kan derfor enten fører til en retlig lovliggørelse eller, en fysisk lovliggørelse.

Det vurderes ikke at der bør kræves en fysisk lovliggørelse for forholdene omkring det arkitektoniske udtryk fordi kvisten er placeret i baggården og der foreligger en kompetencenorm til at kvisten kan udføres med tagpap indenfor vilkår som kvisten overholder.

Bredden på kvisten overstiger det tilladte med cirka en meter. Ansøger oplyser at der er en del kviste i området som overstiger kravet (Se bilag 2).

Kvisten er ikke centreret på facaden. Det vurderes dog ikke at der bør kræves en fysisk lovliggørelse fordi bygningen er med en lav bevaringsværdig og kvisten er placeret mod baggården

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.

Da ejendommen ikke er bevaringsværdig, vurderes det at facade ændringen ikke danner præcedens på facader på bevaringsværdige bygninger.

En dispensation fra lokalplanens bestemmelser kan dog danne præcedens for baghusfacader på ikke bevaringsværdige bygninger.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles dispensation fra § 9.1 og § 9.7 i lokalplan 77

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Anbefales.

Bevaringsforeningen vurderer ikke at kvisten passer til det ældre forhus.

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 10-01-2023

Godkendt da kvisten er mod bagsiden.

Bilag

Bilag 2 - Dispensationsansøgning

Bilag 3 - Plan 2. sal

Bilag 4 - Snit

Bilag 5 - Facade

Bilag 1 - Situationsplan

Punkt 28: Mødekalendar 2023 - Bymiljøudvalget

22/1227

Resume

Dette punkt omhandler mødedatoer i Bymiljøudvalget i 2023.

Sagsfremstilling

Følgende datoer foreslås:

- Torsdag den 2. marts kl. 16:30
- Torsdag den 1. juni kl. 16:30
- Torsdag den 14. september kl. 16:30
- Torsdag den 23. november kl. 16:30

Afledte konsekvenser

Ingen

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At Bymiljøudvalget godkender datoerne.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Godkendt

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.

Punkt 29: Eventuelt

21/13894

Sagsfremstilling

Bevaringsforeningen orienterer om, at de med kommunens godkendelse vil sende en fondsansøgning om midler til renovering af spilhuset på Rudkøbing Havn.

Beslutning i Bymiljøudvalget den 05-01-2023

Afbud fra Ole Davidsen under hele mødet.

Peter Dragsbo deltog som suppleant.