

REFERAT Teknik-, miljø- og havneudvalget 2022-2025 d. 31-05-2022

Mødedato Tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 16:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Karin Thumilaire, Johannes Renneberg, Leo Holm, Klaus Fynsk
Norup, Paul Erik Düring Pedersen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Planlægning - Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan 126-3a for boliger ved Ellenet.....	4
Lokalplan 9-9b - Udarbejdelse af tillæg om anvendelse til helårsbeboelse.....	6
Godkendelse af referat.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget anmodes om at godkende dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Planlægning - Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan 126-3a for boliger ved Ellenet

S2022-5147

Indledning:

Stillingtagen til om Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan 123-6a skal sendes i 6 ugers offentligt høring.

Sagsfremstilling:

Der foreligger udkast til Kommuneplantillæg nr. 21 - Supplerende redegørelse for fremtidigt boligbehov til Kommuneplantillæg Byer og landsbyer og supplerende redegørelse for behov for kommuneplanramme Ma.B28, samt udkast til Lokalplan 123-6a for et område for tæt-lav boligbyggeri i Marstal - Ellenet.

Kommuneplantillæg nr. 21

Kommuneplanrammen Ma.B28 - område til tæt-lav boligbyggeri ved Marstal, er vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer i december 2021. Under udarbejdelsen af Kommuneplantillæg Byer og landsbyer blev alle kommuneplanrammerne omkring byerne og landsbyerne sendt i høring og gendtaget. I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, blev Kommuneplanramme Ma.B28 behandlet som en gældende kommuneplanramme. Derfor blev der ikke redegjort yderligere for behovet for byvækst. Kommuneplantillæg nr. 21 supplerer redegørelsen for fremtidigt boligbehov i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer og supplerer ligeledes redegørelsen for behovet for kommuneplanramme Ma.B28.

Lokalplan 123-6a

Lokalplan 123-6a er udarbejdet for at give mulighed for at bygge 36 tæt-lav boliger ved Ellenet, lave et rekreativt område med LAR-søer og vandrender til håndtering af regnvand ved ekstrem regn, samt reservere et areal til udvidelse af Egehovedvejen.

Høringsperiode

Det vurderes, at da der tidligere har været en stor offentlig opmærksomhed om planerne, og da der er tale om mindre tilpasninger i forhold til de planer, der tidligere har været i høring, kan høringsperioden indskrænkes til 6 uger.

Screening for VVM

Som følge af Miljøvurderingsloven, er der foretaget en screening af de to planer. Det indstilles at de respektive screeninger sendes i høring sammen med planerne. Dog med en høringsperiode på 4 uger.

Screening for miljøvurdering ses som bilag i de to planer.

Historik:

I 2021 vedtog Kommunalbestyrelsen Kommuneplantillæg nr. 17 og Lokalplan 123-6 for boligerne ved Ellenet. Vedtagelsen af planerne blev påklaget til Planklagenævnet.

I december 2021, efter vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 17 og Lokalplan 123-6 for boligerne ved Ellenet, vedtog Kommunalbestyrelsen Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer. Kommuneplantillægget er en total revision af kommuneplanens afsnit om byerne og landsbyerne. Det medførte blandt andet, at alle kommuneplanrammerne ved byerne og landsbyerne var i høring og blev gendtaget. Kommuneplanrammen MA.B28 blev derfor vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, og Kommuneplantillæg nr. 17 blev afløst i december 2021.

Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er ikke påklaget for så vidt angår kommuneplanrammen Ma.B28.

I januar 2022 afgjorde Planklagenævnet, at Kommuneplantillæg nr. 17 ikke havde en tilstrækkelig redegørelse for behovet for byvækst. Dermed var der heller ikke det korrekte planlægningsmæssige grundlag for vedtagelsen af Lokalplan 123-6. På den baggrund blev Lokalplan 123-6 afløst. Kommuneplanramme Ma.B28 er som ovenfor beskrevet vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, og er dermed gældende fra vedtagelsesdatoen 15. december 2021.

Retsgrundlag:

Planloven (LBK nr 1157 af 01/07/2020).

Bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (BEK nr 1376 af 21/06/2021)

Tværgående politikker:

I Ærø Kommunes Værdighedspolitik vægtes muligheden for at kunne være i eget hjem længst muligt. I Kommuneplantillæg Byer og Landsbyers retningslinjer for ældreområdet, er det indarbejdet ved at ældreboliger seniøregnede boliger, skal så vidt muligt placeres så det er muligt at blive i lokalmiljøet. For at sikre adgang til indkøbsmuligheder og offentlig transport mv. vil det typisk være i hovedbyerne.

For at kunne give den mulighed, skal der være tidssvarende, seniorvenlige boliger til rådighed på markedet.

Ærø Kommunes Bosætningsstrategi har følgende pejlemærke: "*På Ærø har vi en mangfoldighed af boformer, fordi vi er en ø-kommune, der anerkender de mange forskellige behov for bolig, der opstår igennem livet*".

Personaleforhold:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan 123-6a sendes i 6 ugers offentlig høring, og at screening for miljøvurdering for de respektive planer sendes i 4 ugers høring sammen med planerne.

Beslutning

Administrationens indstilling anbefales godkendt med tilføjelse af, at det i anvendelsesbestemmelserne skal fremgå, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse.

Bilag

Lokalplanforslag nr. 123-6A inkl. screening for miljøvurdering - til politisk behandling - maj 2022

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 21 inkl. screening for miljøvurdering - til politisk behandling - Maj 2022

Punkt 3: Lokalplan 9-9b - Udarbejdelse af tillæg om anvendelse til helårsbeboelse

S2022-8391

Indledning:

Stillingtagen til udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 9-9b, der tilføjer en ekstra bestemmelse vedr. helårsbeboelse i lokalplanens § 3.

Sagsfremstilling:

Alle 3 lokalplaner for Ærøskøbings "gamle by" (1985, 2006, 2016) har haft til formål at forhindre, at der opstår nye fritidshuse i området.

I Lokalplan 9-9b (2016) fremgår dette af lokalplanens redegørelse og i lokalplanens formålsbestemmelse hvor det fremgår, at husene som udgangspunkt kun må benyttes som helårsboliger.

Af redegørelsen fremgår det bl.a. (side 10):

"Lokalplanen indeholder endvidere en bestemmelse om, at boliger indenfor området kun må anvendes til helårsbeboelse. Hermed synliggøres Kommunalbestyrelsens ønske om at sikre den gamle bykerne som et levende byområde året rundt."

Af §1 formålsparagraffen fremgår det:

"Det er lokalplanens formål (...) at sikre, at boliger i lokalplanområdet kun anvendes til helårsbeboelse (...)"

I et juridisk notat fra juli 2021, udarbejdet af Codex advokater på bestilling af Ærø Kommune, vurderes det, at det er usikkert om Lokalplan 9-9b er entydig nok i dens krav til helårsbeboelse, da det overordnede formål i lokalplanen ikke gengives i en konkret anvendelsesbestemmelse (§ 3). Codex advokater understreger, at en endelig afgørelse heraf ligger ved Planklagenævnet, såfremt der skulle opstå en klagesag.

I april 2022 modtog Ærø Kommune en klage over et påbud, som er blevet udstedt i forbindelse med en tidligere anmeldelse om potentiel ulovlig benyttelse af helårsboliger til fritidshuse.

Spørgsmålet om formuleringerne er efterfølgende drøftet med Codex advokater, som vurderer, at ingen kan være tvivl om intentionen med Lokalplan 9-9b. Da der imidlertid nu er opstået en tvivl om ordlyden i planen, som kan henføres til manglende entydighed, anbefaler advokatfirmaet, at der snarest udarbejdes et tillæg til Lokalplan 9-9b. Med tillægget indarbejdes en anvendelsesbestemmelse, der konkretiserer og understreger lokalplanens formål med følgende ordlyd:

§ 3.10: Boliger i hele lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse. Undtaget herfra er de boliger, der har en gyldig fritidshustilladelse.

Fritidshustilladelser bortfalder, når retten til anvendelse som fritidshus ikke har været benyttet i 3 på hinanden følgende år, som beskrevet i redegørelsen i lokalplan 9-9b (s. 10).

Historik:

Siden 1985 har der været lokalplaner for Ærøskøbing, der har haft til formål at hindre, at der opstår flere fritidshuse i den gamle bydel. (Lokalplan 9-9 fra 1985, Lokalplan 9-9a fra 2006, Lokalplan 9-9b fra 2016).

Dette udgangspunkt genfindes i Kommunalbestyrelsens beslutning af 10. august 2021 vedrørende indførelse af fleksboligbestemmelser i øens lokalplaner, undtaget i Lokalplan 9-9b, hvor kravet om helårsbeboelse ønskes fastholdt. Sagen er behandlet igen 15. december 2021 med identisk beslutning.

Ordlyden vedr. krav om helårsanvendelse indenfor Lokalplan 9-9b kan ligeledes genfindes i andre af Kommunalbestyrelsens beslutninger.

I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2021, udarbejdede Codex Advokater på bestilling et notat omhandlede muligheden for at indføre fleksboligordningen på Ærø. Heri indgik der også en vurdering af helårsbestemmelserne i Lokalplan 9-9b. Her vurderes det, at det er usikkert, hvorvidt Lokalplan 9-9b er tydelig nok i dens krav til helårsbeboelse.

Retsgrundlag:

Planloven (LBK nr 1157 af 01/07/2020)

Kommuneplan 2021-2033

Ærø Kommunes Turistpolitiske overvejelser (2016)

Tværgående politikker:

Ingen.

Personaleforhold:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Sagen afgøres af:

Økonomi- og erhvervsudvalget.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at der udarbejdes et lokalplantillæg, som tilføjer følgende bestemmelse til Lokalplan 9-9b:

§ 3.10: Boliger i hele lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse. Undtaget herfra er de boliger, der har en gyldig fritidshustilladelse. Fritidshustilladelse bortfalder, når retten til anvendelse som fritidshus ikke har været benyttet i 3 på hinanden følgende år, som beskrevet i redegørelsen i lokalplan 9-9b (s. 10).

Beslutning

Et flertal af udvalget anbefaler administrationens indstilling godkendt.

Klaus Fynsk Norup (P) kan ikke anbefale indstillingen.

Et enigt udvalg anbefaler sagen afgjort af Kommunalbestyrelsen.

Punkt 4: Godkendelse af referat

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke godkend.

Beslutning

Godkendt.