

# REFERAT Kommunalbestyrelsen 2022-2025 d. 08-12-2025

**Mødedato** Mandag d. 08. december 2025 kl. 16:15

**Mødested** Virtuelt

**Mødedeltagere** Heidi Priebe Beck, Frank Thorsted, Ole Wej Petersen, Hans Peter Bolding, Iza Alfredsen, Minna Henriksen, Leo Holm, Knud Borck, Inga Blom Thomas, Flemming Boye, Johannes Renneberg, Jens Weiss, Peter Hansted, Bent Juul Sørensen, Carl Jørgen Heide (Fravær), Mads Boeberg Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lejekontrakt - Den blå Hal og Værftshallen med tilhørende havneareal - Ærøskøbing Havn 4B, C, I	4
Planlægning - Vedtagelse af lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal.....	8
Godkendelse af referat.....	10

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

S2021-9743

### **Sagsfremstilling:**

Her skal dagsorden godkendes.

### **Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 08-12-2025**

Carl Jørgen Heide havde meldt afbud til mødet, som stedfortræder deltog Klaus Fynsk Norup.

Dagsorden blev godkendt.

## **Punkt 2: Lejekontrakt - Den blå Hal og Værftshallen med tilhørende havneareal - Ærøskøbing Havn 4B, C, D, 5970 Ærøskøbing**

S2025-4490

### **Indledning:**

Der skal tages stilling til indgåelse af lejeaftale med Salling Group om leje af Den blå Hal og en del af Værftshallen med tilhørende havneareal på Ærøskøbing Havn 4B, C, D, 5970 Ærøskøbing.

### **Sagsfremstilling:**

Salling Group har udvist interesse for at leje dele af bygningsmassen på Det gl. Værft på Ærøskøbing Havn, med henblik på etablering af en pop-up butik. Pop-up butikken skal fungere i perioden fra januar til april, som en midlertidig butik, mens Netto i Ærøskøbing er lukket på grund af ombygning.

Salling Group forventer at kunne åbne pop-up nettobutikken med et varesortiment på 2200 varenumre, der vil understøtte behovet for dagligvarer for borgere i Ærøskøbing og opland under ombygningen.

Administrationen har derfor været i dialog med Salling Group om muligheden. Efter besigtigelse og efterfølgende drøftelser, foreligger der nu et forslag til indretning af butik, varelager og med støttefunktioner på Det gamle Værft, der samlet omfatter :

- Den blå Hal - 193 m<sup>2</sup>.
- Værftshallen - 240 m<sup>2</sup>.
- Havneareal på ca. 350 m<sup>2</sup> bestående af befæstet areal og grus.

Det samlede bygningsareal udgør 433 m<sup>2</sup>. Oversigt over anvendelsen af bygningerne fremgår af tegningerne i bilaget.

Lejekontrakten med Salling Group indgås på markedsvilkår til en samlet månedlig leje på kr. 9.496,50. Forudsætningen for pop-up butikken er, at bygningerne indrettes til formålet, hvilket kræver nogle midlertidige bygningsændringer. Alle bygningsændringer skal tilbageføres ved fraflytning.

Lejeperioden er fra den 8. december 2025 til den 30. april 2026.

Myndighedsmæssigt er det vurderet, at den midlertidige funktion kan rummes indenfor lokalplan 9-12B, og at bygningernes nuværende anvendelseskategori tilsvarende kan anvendes til det midlertidige formål uden ændring af kategori. Der skal udarbejdes en brandteknisk redegørelse, udført af en certificeret brandrådgiver. Den brandtekniske redegørelse skal omfatte både de eksisterende bygninger samt alle midlertidige containere. Derudover skal der udarbejdes en pladsfordelingsplan for indretningen, herunder flugtveje, adgangsforhold personbelastning osv. Forbindelsesbygningen mellem den Blå hal og Værftsbygningen forventes etableret ved brug af en stålcontainerløsning, der kan opsættes uden byggetilladelse såfremt den overholder kravene i Bygningsreglementets § 6b stk. 6.

### **Historik:**

Udviklingsfonden har opsagt sine aktiviteter på stedet med året udgang.

### **Retsgrundlag:**

Erhvervslejeloven.

Planloven.

BR18.

### **Tværgående politikker:**

Ærø Kommunes Udviklingsstrategi.

### **Personaleforhold:**

Ingen.

## **Økonomi:**

Lejen pr. m2 er beregnet i forhold til tidligere ekstern vurdering af erhvervslejen, som også er anvendt i forhold til fastsættelse af huslejen for Udviklingsfonden, fremskrevet til 2026-pris.

## **Sagen afgøres af:**

Teknik-, miljø- og havneudvalget.

## **Indstilling:**

Teknisk afdeling indstiller, at der gives godkendelse til at indgå en midlertidig lejekontrakt med Salling Group om leje af de nævnte faciliteter på Ærøskøbing Havn.

## **Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 25-11-2025**

Det ekstraordinære punkt optages ikke på dagsordenen. I stedet indkaldes til ekstraordinært møde på Teams, mandag den 1. december 2025 kl. 17.00.

## **Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 01-12-2025**

Et flertal i Teknik-, miljø- og havneudvalget bestående af Leo Holm, Inga Blom Thomas, Johannes Renneberg og Ole Wej Petersen godkendte, at der indgås en midlertidig lejekontrakt med Salling Group om leje af de nævnte faciliteter på Ærøskøbing Havn.

Lejemålet indgås til markedsleje og under forudsætning af, at Havværks og øvrige lejeres aktiviteter kan foregå samtidig med Salling Groups lejemål.

Jens Weiss kan ikke umiddelbart støtte beslutningen, og ønsker at gøre brug af standsningsretten og hæver sagen til kommunalbestyrelsen.

## **Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 08-12-2025**

Der blev stemt om indstillingen fra flertallet i Teknik-, miljø- og havneudvalget.

For stemte: Liste A, C, Æ, F, P, O og Iza Alfredsen (14 stemmer)

Undlod at stemme: Liste M (1 stemme)

Forslaget var hermed vedtaget.

## **Supplerende sagsfremstilling:**

Borgmesteren oplyser, at kommunalbestyrelsen er indkaldt til ekstraordinært møde den 8. december 2025 kl. 16.15, hvor sagen behandles. Der henvises til mail fra kommunaldirektøren den 3. december 2025.

Baggrunden for det ekstraordinære møde er, at sagens behandling ikke kan afvente næste ordinære kommunalbestyrelsesmøde, hvis der gives tilladelse til midlertidig udlejning og klargøring skal ske i indeværende år.

## **Supplerende sagsfremstilling, Teknisk afdeling den 5. december 2025**

Efter udsendelsen af dagsordenen er der indkommet en række spørgsmål fra kommunalbestyrelsen, som besvares i det følgende.

### **Jens Weiss har stillet følgende spørgsmål i to mails:**

*"Tre spørgsmål, hvordan kan man leje noget ud som "forsat" er udlejet til en anden lejer og ikke fraflyttet? Har i aftalt det med bestyrelsen på Det Gamle Værft?"*

*"Hvordan vil du belyse en trafikafviklingsplan for butikken og området?"*

*"Kan jeg få en fortolkning af gældende lokalplan for Ærøskøbing Havn, formål og anvendelse og jvf. Lokalplan § 9.12.B, Da jeg finder at en dispensation her ikke er mulig for liberale erhverv, såsom en dagligvarer butik, end ikke en gang midlertidigt."*

### Svar:

#### De allerede udlejede bygninger:

I forhold til de første 2 spørgsmål, så er det aftalt med lederen af det gl. værft, at det er muligt at indgå lejeaftale for bygningerne fra den 8. december med ny lejer. Lejen, som det gl. værft betaler for hele december 2025 for den blå hal, vil blive korrigeret i forhold hertil.

#### Trafik:

I forhold til den trafikale afvikling omkring pop-up butikken, så kan kunderne anvende de allerede eksisterende p-pladser i området, inklusive Nettos nuværende p-plads. Varetrafik til butikken bliver adskilt fra kundeindgangen, ved en midlertidig afgrænsning, så det er muligt at for en lastbil at bakke til lageret i værftshallen på betryggende vis.

#### Butik i lokalplan 9-12B:

Spørgsmålet vedrørende muligheden for at rumme anvendelsen til butik indenfor lokalplan 9-12B, er vurderet planmæssigt, som refereret i sagsfremstillingen. Det baserer sig på følgende vurdering:

I lokalplan 9-12B fremgår det af anvendelsesbestemmelsen §3.1 at delområde 1 skal anvendes til erhverv. Der gives desuden eksempler på hvad der kan etableres inden for delområde 1. Af punkt 3 i bestemmelsen fremgår følgende:

Mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder, værksteder, håndværk, butikker, restauranter, cafeer, service- og liberale erhverv.

Ifølge § 3.1 er det således lovligt at etablere en butik inden for delområde 1.

Desuden fremgår det af lokalplanens redegørelse s. 17, at formålet med lokalplanen er at åbne op for en bredere anvendelse ud over havnerelateret erhverv, der kan udvikle området. Det indebærer muligheden for en bred palette af blandet erhverv, handel og turisme.

Endvidere forholder lokalplanen sig til butikker i lokalplanens redegørelse på side 25. vedr. skiltningen. I dette afsnit tages der stilling til at opsætning af skilte er en nødvendighed, da man ønsker at åbne op for muligheden for at etablere butikker, restauranter, cafeer osv.

Det vurderes derfor, at det er lovligt at etablere en butik indenfor delområde I i lokalplan 9-12B.

### **Inga Blom Thomas har stillet følgende spørgsmål:**

*"I forbindelse med den aktuelle sag om etablering af pop-up Netto i kommunens bygninger har jeg nogle spørgsmål, som jeg håber, I kan hjælpe med at afklare inden det ekstraordinære KB-møde:*

- *Hvordan forholder det sig til udbudsreglerne, hvis kommunen giver tilladelse til en pop-up butik i kommunale bygninger?*
- *Kan et ja til en sådan pop-up være i konflikt med gældende regler for udbud?*
- *Hvordan skal kommunen forholde sig, hvis en anden dagligvarebutik ønsker samme mulighed - vil det udløse krav om udbud eller ligebehandling?*

*Jeg ser frem til jeres svar, så vi kan sikre, at sagen håndteres korrekt i forhold til gældende regler."*

#### Svar:

I forhold til spørgsmål 1-3, så gælder det, at udlejning til private og virksomheder skal ske iht. de kommunalretlige regler og altid til den vurderede markedspris. Desuden er kommunen generelt forpligtiget til at følge forvaltningslovens generelle krav om ligebehandling, saglig sagsbehandling m.v.

Udlejningen er ikke omfattet af udbudsloven.

I den konkrete sag er der tale om at Ærø Kommune er i en særlig situation, hvor nuværende lejer i det gamle værft er under likvidation, og hvor lejemålet ophører, og hvor vi ser ind i en situation, hvor Ærø Kommune skal undersøge de fremtidige anvendelser af bygningerne, jf den sag, der er på kommunalbestyrelsesmøde den 17.12.2025.

Teknik-, miljø- og havneudvalget, har kompetencen til udlejning af de kommunale bygninger, og kan efter en konkret beslutning vælge at udleje ejendommen til midlertidige formål. Hvorvidt ejendommen senere skal kunne udlejes mere permanent til andre eller lignende funktioner vil være en politisk afgørelse.

I forhold til indgåelse af lejekontrakter generelt, så har Ærø Kommune meget få erhvervslejemål og der er ikke en venteliste at forholde sig til. Indgåelse af et korttidslejemål til en dagligvarebutik ses ikke at være i strid med gældende praksis eller danne præcedens for indgåelse af lejemål med en bestemt type af virksomheder.

### **Leo Holm har stillet følgende spørgsmål:**

*"I forbindelse med udlejning til Netto er det kommet frem at det nye riggerværksted i Marstal er blevet afvist at kunne have skibe liggende ved kaj ud for den blå hal i Ærøskøbing, samt at de er afvist at kunne ligge ud for kajen ud for havnekontoret.*

*Debatten kører på de sociale medier, så kan I komme med en redegørelse på om det er korrekt eller ej, og om at riggerværkstedet har haft henvendelser om at bruge kajplads både i Ærøskøbing og Marstal?"*

#### Svar:

Ærøskøbing og Marstal havn har ikke modtaget nogen forespørgsler om kajplads fra Riggerværkstedet, hverken i Marstal eller Ærøskøbing.

### **Bilag**

Netto Ærø pop-up 21.11.2025

## **Punkt 3: Planlægning - Vedtagelse af lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal**

S2024-4815

### **Indledning:**

Stillingtagen til vedtagelse af lokalplan 124-5 boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal.

### **Sagsfremstilling:**

Teknik-, miljø- og havneudvalget besluttede på deres møde den 21. januar 2025, at igangsættes udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Bondebygade 27, 5960 Marstal. På deres møde den 17. juni 2025 blev forslag til lokalplan sendt i høring frem til den 25. august 2025.

Undervej i høringsperioden har der været afholdt borgermøde den 13. august 2025.

I høringsperioden er der indkommet 5 høringssvar.

Der indkommet høringssvar fra Handicaprådet, Svendborg Kommune samt fra 3 familier i nærområdet.

Primært går høringssvarene på byggeriets højde samt mulige gener i forbindelse med opførelsen af boligerne.

Der er udarbejdet en hvidbog med høringssvarene (bilag D2025-70662). Af hvidbogen fremgår desuden administrationens bemærkninger til høringssvarene. Alle høringssvarende er samlet i bilag D2025-55496.

Teknisk afdeling indstiller at Lokalplan 124-5 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal vedtages med de rettelser der fremgår af retteblad (bilag D2026-70434)

Af rettebladet fremgår det, at der foretages mindre tilføjelser til bestemmelserne i § 2.2. § 5.1 § 7.4 og § 9.0. Endvidere er tilføjet et afsnit om Vurdering af planens påvirkning på nærliggende Natura 2000-områders bevaringsmålsætninger og udpegningsgrundlag samt et afsnit om Vurdering af planens påvirkning på arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### **Retsgrundlag:**

Planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024)

Ærø Kommune Kommuneplan 2025-2037

### **Økonomi:**

Ingen.

### **Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen.

### **Indstilling:**

Teknisk afdeling indstiller, at:

Lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal vedtages med de rettelser der fremgår af retteblad.

### **Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 25-11-2025**

Teknik-, miljø- og havneudvalget anbefaler, at Lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal vedtages med de rettelser, der fremgår af retteblad.

### **Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 04-12-2025**

Knud Borck deltog ikke under punktet.

Teknik-, miljø- og havneudvalgets indstilling anbefales godkendt.

## **Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 08-12-2025**

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

### **Bilag**

Hvidbog - Lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade

lokalplan 125-4 Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal

Retteblad - Lokalplan 125-4

Høringssvar - Samlet

## **Punkt 4: Godkendelse af referat**

S2021-9743

### **Sagsfremstilling:**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend"

### **Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 08-12-2025**

Referatet blev godkendt.