

# **REFERAT Teknik-, miljø- og havneudvalget 2021 d. 10-08-2021**

**Mødedato**           Tirsdag d. 10. august 2021 kl. 08:00

**Mødested**           Rådhuset, mødelokale 2

**Mødedeltagere**    Bente Friis Andersen, Leo Holm, Jens Weiss, Peter Hansted, Lennart  
Mogensen

# Indholdsfortegnelse

Kommuneplan 2021 - Forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer.....	3
---	---

# Punkt 1: Kommuneplan 2021 - Forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer

S2020-8458

## Indledning:

Stillingtagen til forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer

## Sagsfremstilling:

?

?

Der foreligger forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer.

Forslaget er delt i tre dokumenter: Redegørelse, retningslinjer og kommuneplanrammer.

I forbindelse med vedtagelsen af Planstrategien besluttede Kommunalbestyrelsen, at kommuneplanarbejdet skal opdeles i 3 temaer. Kommuneplantillæg for Landskab, natur og jordbrug er vedtaget. Kommuneplantillæg for Tekniske anlæg og forsyning er besluttet sendt i foroffentlighed. Nærværende Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer skal i offentlig høring før endelig vedtagelse.

## Høring og borgerinddragelse

I for-offentlighedsperioden, hvor der blev indkaldt ideer og forslag til arbejdet med Kommuneplantillægget, var der planlagt et borgermøde. Det blev aflyst som følge af Corona-restriktionerne. Det blev fastlagt, at der i stedet skal afholdes et borgermøde i forbindelse med høringen af Kommuneplantillægget.

Det er administrationens vurdering, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af Planlovens bestemmelser om forkortede høringsperioder. Administrationen anbefaler derfor en høringsperiode på minimum 8 uger.

## Form

Kommuneplantillægget består af tre dokumenter: Redegørelse, retningslinjer og kommuneplanrammer. Opdelingen er lavet for at gøre det muligt at sammenligne redegørelsen med retningslinjer.

Retningslinjerne er nummereret efter det afsnit i Redegørelsen hvor udpegningsgrundlaget er beskrevet. Derfor er nummereringen i dokumentet med Retningslinjerne ikke konsekvent.

## Særlige fokuspunkter til beslutning

Fokuspunkterne, der skal tages stilling til, ridses op nedenfor. For uddybende information henvises til de tilknyttede notater.

### A. Afgrænsning af bymidten i Marstal.

Der er fremlagt tre forslag. Forlagene er gennemgået i bilag D2021-44830 Notat - Udpejning af bymidter.

I 2020 har Salling Group kontaktet Ærø Kommune med et ønske om at lægge en Netto-butik på havnen i Marstal. I debatten om Salling Groups henvendelse, er der stillet forslag om andre placeringer af en dagligvarebutik i Marstal. Ingen af forslagene ligger inden for den eksisterende bymidteudpegning. Gennemgang af forslagene ses i bilag D2021-44851 Notat - Scenarier for placering af en dagligvarebutik i Marstal.

*Kommunalbestyrelsens anmodes om at tage særskilt stilling til fastsættelse af bymidteafgrænsningen, med udgangspunkt i nedenstående 3 forslag:*

1. Den eksisterende afgrænsning af bymidten fastholdes.
2. Bymidten udvides, til og med Vestergade, til og med Snaregade, samt til og med Teglgade.
3. Bymidten udvides, til og med Vestergade, til og med Snaregade, samt til og med Teglgade. Derudover inddrages et areal på Marstal Havn omkring færgelejet og havnepladsen i bymidten.

Det anbefales, at de eksisterende kommuneplanrammer inden for bymidteafgrænsningen fastholdes. Hvis arbejdet med helhedsplanen viser, at der er behov for revision, udarbejdes nye rammer særskilt når helhedsplanen er udarbejdet.

Det anbefales endvidere, at kommuneplanrammer der ligger uden for bymidteafgrænsningen, og som åbner for små dagligvarebutikker, revideres, således at butikslivet koncentrerer inden for bymidteafgrænsningen. Dette gælder ikke for mindre butikker til salg af egne produkter, liberale erhverv mv.

## **B. Afgrænsning af bymidten i Ærøskøbing**

Der er fremlagt to forslag. Forslagene er gennemgået i bilag: D2021-44830 Notat - Udpegning af bymidter.

*Kommunalbestyrelsens anmodes om at tage særskilt stilling til fastsættelse af bymidteafgrænsningen, med udgangspunkt i nedenstående 2 forslag:*

1. Den eksisterende afgrænsning af bymidten fastholdes
2. Bymidten udvides til og med omfartsvejen og Statene 3, Netto, Lendas og busholdepladsen.

Det indstilles at de eksisterende kommuneplanrammer fastholdes.

## **C. Anvendelse til fritidshuse vs. helårsbeboelse**

I de turistpolitiske overvejelser der blev vedtaget den 10. februar 2016, blev det besluttet: at bestemmelser om anvendelse til helårsbolig fjernes fra alle lokalplaner, undtagen lokalplan for den gamle bydel i Ærøskøbing. Særligt i forbindelse med Corona, har Ærø Kommune oplevet en stigende efterspørgsel på huse til helårsbrug. Behovet kan ikke altid opfyldes, da der er bedre økonomi i at sælge eller udleje de eksisterende boliger til ferie- og fritidsformål. Det har medført en debat om kravet om anvendelse til helårsbeboelse bør genindføres eller tidligere beslutning skal fastholdes.

Historikken og mulighederne er ridset op i bilag D2021-44688 Notat - Anvendelse af ejendomme til helårsbeboelse. Oplysninger om lovgivning mv. findes i bilag D2021-45306 - fleksboliger - helårsbeboelse - bopælspligt - notat fra CODEX advokater

*Kommunalbestyrelsens anmodes om at tage særskilt stilling til fastsættelse af krav om helårsbeboelse med udgangspunkt i nedenstående 4 forslag:*

1. Fastholdelse af de gældende lokalplaners bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse.
2. Udarbejdelse af nye lokalplaner, hvor bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse ophæves. En beslutning herom skal indarbejdes i kommuneplanens afsnit om boligudlæg og i de turistpolitiske overvejelser, da det kan få betydning for kommunens muligheder for at udlægge nye boligområder og fastholde eksisterende udlæg til boliger.
3. Udarbejdelse af nye lokalplaner, der gør det muligt at udstede fleksboligtilladelser, inden for de eksisterende lokalplanområder. En beslutning herom skal indarbejdes i kommuneplanens afsnit om boligudlæg og i de turistpolitiske overvejelser, da det kan få betydning for kommunens muligheder for at udlægge nye boligområder og fastholde eksisterende udlæg til boliger.
4. Tilslutning til boligreguleringslovens Kapitel VII, der vil gøre det muligt for kommunen at anvise lejere til tomme helårsboliger.

#### **D. Ændring af retningslinje for campingpladser**

På baggrund af konkrete overvejelser om muligheden for at etablere flere campinghytter, er udarbejdet Notat med beskrivelse af valgmulighederne Se D2021-44532 Udviklingsmuligheder Ærøskøbing Camping.

*Kommunalbestyrelsens anmodes om at tage særskilt stilling til fastsættelse af procentsatsen for antal campinghytter, med udgangspunkt i nedenstående 3 forslag:*

1. Procentsatsen for hytter hæves til 40 % af det tilladte antal campingenheder.
2. Procentsatsen for hytter fastholdes på 30 % af det tilladte antal campingenheder.
3. Uanset om 1) eller 2) vælges ønskes stillingtagen til, om det skal fremgå: At der inden for strandbeskyttelseslinjen kun kan etableres hytter ind til 20 % af det tilladte antal campingenheder.

#### **E. Udlæg af ny kommuneplanramme Ær.R12 for naturområde nord for Ærøskøbing Campingplads**

For yderligere oplysninger se bilag D2021-44532 Udviklingsmuligheder Ærøskøbing Camping.

*Kommunalbestyrelsens stillingtagen ønskes til om der skal udlægges en ny kommuneplanramme Ær.R12 for naturområdet nord for Ærøskøbing Campingplads med følgende retningslinjer:*

- A. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål.
- B. Der kan i området ikke etableres bygninger, andet end hvad der er nødvendigt for områdets drift, som f.eks. skure til dyr ved afgræsning mv.
- C. Offentligheden skal sikres adgang til arealet.

#### **F. Tilføjelse af bestemmelser om byggelinjer i kommuneplanramme for Ærøskøbing Campingplads**

For yderligere oplysninger se bilag D2021-44532 Udviklingsmuligheder Ærøskøbing Camping.

*Kommunalbestyrelsen anmodes om at tage særskilt stilling til om en eller begge af følgende bestemmelser skal indarbejdes i kommuneplanrammen Ær.R3 for Ærøskøbing Campingplads:*

1. Arealet i en afstand af 5 m fra det østlige skel, må ikke anvendes til opholdsareal, opstilling af telte mv.

2. Ny bebyggelse skal placeres vest for linjen markeret på kortet.

## **Historik:**

Jf. ovenstående.

## **Retsgrundlag:**

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

## **Tværgående politikker:**

Ærø Kommunes Udviklingsstrategi.

Planstrategi for Kommunalbestyrelsens arbejde med Kommuneplanen.

## **Personaleforhold:**

Ingen.

## **Økonomi:**

Ingen.

## **Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen.

## **Indstilling:**

Teknisk afdeling indstiller, at:

1. Der tages særskilt stilling til nedenstående forslag:

### **A. Afgrænsning af bymidten i Marstal.**

1. Den eksisterende afgrænsning af bymidten fastholdes.
2. Bymidten udvides, til og med Vestergade, til og med Snaregade, samt til og med Teglgade.
3. Bymidten udvides, til og med Vestergade, til og med Snaregade, samt til og med Teglgade. Derudover inddrages et areal på Marstal Havn omkring færgelejet og havnepladsen i bymidten.
4. Eksisterende kommuneplanrammer inden for bymidteafgrænsningen fastholdes. Hvis arbejdet med helhedsplanen viser, at der er behov for revision, udarbejdes nye rammer særskilt når helhedsplanen er udarbejdet.
5. Kommuneplanrammer der ligger uden for bymidteafgrænsningen, og som åbner for små dagligvarebutikker, revideres, således at butikslivet koncentrerer inden for bymidteafgrænsningen. Dette gælder ikke for mindre butikker til salg af egne produkter, liberale erhverv mv.

### **B. Afgrænsning af bymidten i Ærøskøbing**

1. Den eksisterende afgrænsning af bymidten fastholdes
2. Bymidten udvides til og med omfartsvejen og Statene 3, Netto, Lendas og busholdepladsen.
3. De eksisterende kommuneplanrammer fastholdes.

### **C. Anvendelse til fritidshuse vs. helårsbeboelse**

1. Fastholdelse af de gældende lokalplaners bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse.
2. Udarbejdelse af nye lokalplaner, hvor bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse ophæves. En beslutning herom skal indarbejdes i kommuneplanens afsnit om boligudlæg og i de turistpolitiske overvejelser, da det kan få betydning for, kommunens muligheder for at udlægge nye boligområder og fastholde eksisterende udlæg til boliger.
3. Udarbejdelse af nye lokalplaner, der gør det muligt at udstede fleksboligtilladelser, inden for de eksisterende lokalplanområder. En beslutning herom skal indarbejdes i kommuneplanens afsnit om boligudlæg og i de turistpolitiske overvejelser, da det kan få betydning for, kommunens muligheder for at udlægge nye boligområder og fastholde eksisterende udlæg til boliger.
4. Tilslutning til boligreguleringslovens Kapitel VII, der vil gøre det muligt for kommunen at anvise lejere til tomme helårsboliger.

#### **D. Ændring af retningslinje for campingpladser**

1. Procentsatsen for hytter hæves til 40 % af det tilladte antal campingenheder.
2. Procentsatsen for hytter fastholdes på 30 % af det tilladte antal campingenheder.
3. Uanset om 1) eller 2) vælges ønskes stillingtagen til, om det skal fremgå: At der inden for strandbeskyttelseslinjen kun kan etableres hytter ind til 20 % af det tilladte antal campingenheder.

#### **E. Udlæg af ny kommuneplanramme Ær.R12 for naturområde nord for Ærøskøbing Campingplads**

- A. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål.
- B. Der kan i området ikke etableres bygninger, andet end hvad der er nødvendigt for områdets drift, som f.eks. skure til dyr ved afgræsning mv.
- C. Offentligheden skal sikres adgang til arealet.

#### **F. Tilføjelse af bestemmelser om byggelinjer i kommuneplanramme for Ærøskøbing Campingplads**

1. Arealet i en afstand af 5 m fra det østlige skel, må ikke anvendes til opholdsareal, opstilling af telte mv.
2. Ny bebyggelse skal placeres vest for linjen markeret på kortet.

2. Forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer sendes i offentlig høring i 8 uger. I høringsperioden afholdes et borgermøde om planforslaget.

## **Beslutning**

Flemming Boye (O) deltog i punktets behandling som suppleant for Bente Friis Andersen (O).

Søren Degn Laxy (C) deltog i punktets behandling som suppleant for Leo Holm (C).

Teknik-, miljø- og havneudvalget anbefaler; at:

#### **A. Afgrænsning af bymidten i Marstal**

Pkt. 3. Bymidten udvides, til og med Vestergade, til og med Snaregade, samt til og med Teglgade. Derudover inddrages et areal på Marstal Havn omkring færgelejet og havnepladsen i bymidten.

Pkt. 4 og pkt. 5 Anbefales godkendt.

Jens Weiss (Løsgænger) anbefaler bymidteudpegning fastsat efter forslag 2.

### **B. Afgrænsning af bymidten i Ærøskøbing**

Pkt.2: Bymidten udvides til og med omfartsvejen og Statene 3, Netto, Lendas og busholdepladsen.

Pkt. 3 Anbefales godkendt.

Jens Weiss (Løsgænger) anbefaler bymidteudpegning fastsat efter forslag 1.

### **C. Anvendelse til fritidshuse vs. helårsbeboelse**

Pkt. 3: Udarbejdelse af nye lokalplaner, der gør det muligt at udstede fleksboligtilladelser.

Forstået på den måde, at eksisterende lokalplaner med krav om helårsbeboelse fastholdes. De lokalplaner der endnu ikke er ændret, tilføjes bestemmelser om fleksboligtilladelser. Undtaget Lokalplan 9-9B, hvor bestemmelser om helårsanvendelse fastholdes.

Gældende lokalplaner, der ikke indeholder bestemmelser om helårsbeboelse, som fx. Lokalplan 8-2A, fastholdes uændret.

Jens Weiss (Løsgænger) anbefaler desuden pkt. 4 om tilslutning til Boligreguleringslovens Kapitel VII.

### **D. Ændring af retningslinje for campingpladser**

Pkt. 2: Procentsatsen for hytter fastholdes på 30 % af det tilladte antal campingenheder.

Pkt. 3: Det skal fremgå, at der inden for strandbeskyttelseslinjen kun kan etableres hytter ind til 20 % af det tilladte antal campingenheder.

### **E. Udlæg af ny kommuneplanramme ÆR.R12 for naturområde nord for Ærøskøbing Campingplads**

Administrations indstilling anbefales godkendt.

### **F. Tilføjelse af bestemmelser om byggelinjer i kommuneplanramme for Ærøskøbing Campingplads**

Pkt. 1: anbefales godkendt.

Pkt. 2: om byggelinje anbefales ikke godkendt.

Forslag til Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer anbefales sendes i offentlig høring i 8 uger. I høringsperioden afholdes et borgermøde om planforslaget.

## **Bilag**

kommuneplantillæg - byer og landsbyer - kommuneplanrammer - 1. version 3 august 2021

kommuneplantillæg byer og landsbyer - retningslinjer - 1. version 3. august 2021

Kommuneplantillæg - Byer og landsbyer - redegørelse 1.version 3. august 2021

Notat - ophævelse af krav om anvendelse til helårsbeboelse

Notat af 23. Juli 2021 om fleksboliger - helårsbeboelse - bopælspligt - notat fra CODEX advokater

Notat vedr. Scenarier for placering af dagligvarebutik i Marstal

Notat - udpegning af bymidter

Notat - udviklingsmuligheder Ærøskøbing Camping

Oversigt over ændringer i kommuneplanrammer