

# **REFERAT Økonomiudvalget 2009 / 2018 d. 10-02-2016**

**Mødedato** Onsdag d. 10. februar 2016 kl. 00:00

**Mødested**

## **Indholdsfortegnelse**

Kommuneplan - Turistpolitiske overvejelser - vedtagelse af kommuneplantillæg.....	3
Beslutning.....	12

# Punkt 1: Kommuneplan - Turistpolitiske overvejelser - vedtagelse af kommuneplantillæg

## Kommuneplan - Turistpolitiske overvejelser - vedtagelse af kommuneplantillæg

### 1. Kommuneplan - Turistpolitiske overvejelser - vedtagelse af kommuneplantillæg

Sagsnr.: 492-2015-1686    Dok.nr.: 492-2016-1517    Sagsbeh.: MJO    *Åbent*

#### **Indledning:**

Stillingtagen til forslag til kommuneplanafsnit om Turistpolitiske overvejelser.

#### **Retsgrundlag:**

Planloven (LBK nr 587 af 27/05/2013).

#### **Sagsfremstilling:**

Turistpolitiske overvejelser er en del af de statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013. Da Ærø Kommune ikke har udarbejdet en Kommuneplan 2013, er de turistpolitiske overvejelser ikke integreret i kommuneplanen. I forbindelse med offentlig høring af forslag til Lokalplan 9-9B for Ærøskøbing by, efterspørger Naturstyrelsen en turistpolitisk redegørelse som argumentation for at øge mulighed for etablering af Bed & Breakfast samt ophæve bestemmelsen om anvendelse til helårsbolig.

Den turistpolitiske redegørelse er derfor udarbejdet som en selvstændig rapport, med henblik på også at kunne indgå i Kommuneplan 2016.

Kommuneplanen, som den turistpolitiske redegørelse skal ses i sammenhæng med, handler om afvejningen af de forskellige interesser, der i den fysiske planlægning. Med kommuneplanen udpeges de områder, som er bedst egnet til en bestemt anvendelse. Det handler f.eks. om arealer, der er bedst egnet til boliger og arealer, der er bedst egnet til erhverv. De turistpolitiske overvejelser er med til at sikre, at der foretages og fastholdes de nødvendige arealudlæg til turismeprojekter, men også at udviklingen af turismen sker i balance med, og ikke på bekostning af, andre interesser på øen.

I forslaget til den turistpolitiske redegørelse fastholder Ærø Kommune de arealudlæg, der er i den eksisterende kommuneplan. Tilsvarende indarbejdes de arealudlæg, der er beskrevet i Regionplan 2005 for Fyn i den nye kommuneplan. Dermed er afvejningen af interesserne allerede foretaget, på langt de fleste områder.

Der er dog behov for en særskilt politisk stillingtagen til spørgsmålet om sommerhusområder - fritidshuse – helårsbeboelse. Derfor er afsnittet i rapporten ikke skrevet færdigt. I stedet er der udarbejdet tre scenarier for en mulig formulering, som kan danne udgangspunkt for en politisk debat. Formuleringen af afsnittet i de turistpolitiske overvejelser, har betydning for den endelige vedtagelse af Planstrategien for Ærø Kommune (og herved udarbejdelse af den nye kommuneplan) og den nye Lokalplan 9-9B for Ærøskøbing.

Scenarierne er ikke gennemgået med Naturstyrelsen. Det er ikke undersøgt, om det vil have andre konsekvenser for Ærø Kommune at tilslutte sig boligreguleringsloven, hvor dette indgår i scenariet.

#### **Scenarie 1 – Krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves på hele Ærø**

##### Sommerhuse

Ifølge Region Syddanmarks rapport ”Turismens økonomiske betydning i region Syddanmark 2013” er der 351 feriehuse på Ærø mod hhv. 2.958 feriehuse på Fanø og 2.250 feriehuse på Langeland. Ærø Kommune har flere gange forsøgt at få lov til at udvikle nye sommerhusområder på Ærø. Ansøgningerne er blevet afvist, da der kun er givet tilladelse til etablering af nye sommerhusområder i forbindelse med eksisterende sommerhusområder.

##### Turistcentre

Der er udpeget tre turistcentre på Ærø. Turistcentrene falder sammen med centerbyerne Marstal, Ærøskøbing og Søby. På trods af, at områderne er udpeget som turistcentre, gør byernes status som centerbyer, at der er begrænsede muligheder for udlæg af nye arealer til feriecentre og turistanlæg byerne, når der også skal være plads til de nødvendige offentlige services, erhverv mv. Derudover, er der f.eks. i Ærøskøbing sket en fredning af udsigten ind mod byen, som forhindrer, at der kan laves nye udlæg til feriecentre og turistanlæg. Samtidig er der i den gamle bydel i Ærøskøbing og Marstal en høj koncentration af huse, der efter en nutidig betragtning, vil blive betragtet som værende for små til helårsbeboelse for en familie. Ved at gøre det muligt at anvende alle huse til ferie- og fritidshuse eller helårsbeboelse, vil den eksisterende

boligmasse (også den utidssvarende del af den) blive vedligeholdt og anvendt. Derudover betyder anvendelsen som ferie- og fritidshus, at huset vil kunne udlejes hele året og ikke kun i de 6 måneder, der vil gælde, hvis der var tale om etablering af et egentligt sommerhusområde. Det giver mulighed for udvikling af en helårsturisme på Ærø.

#### Boligmassens kvaliteter

Ærø har som andre landkommuner udfordringer med ejendomme, der står tomme og forfalder. Det vurderes dog, at bygningernes tilstand generelt er bedre end i mange andre sammenlignelige kommuner. Der er dermed en opgave med at fastholde og løfte kvaliteten af boligmassen. Når boliger er svære at sælge på Ærø, skyldes det ikke alene, at der er få købere. Der er også mange huse, der kan betegnes som utidssvarende.

Ophævelse af krav om anvendelse til helårsbolig, går derfor hånd i hånd med en aktiv indsats inden for nedrivningspuljen. Naturstyrelsen har gjort det klart, at hvis krav om anvendelse til helårsbolig ophæves på hele Ærø, vil det være stærkt begrænset, hvad kommunen vil kunne udlægge af nye boligområder, ligesom der vil kunne ske beskæringer i de eksisterende arealudlæg.

På det grundlag vælger Ærø Kommune at satse på omdannelse af den eksisterende boligmasse, og øget fokus på helårsturisme, efter følgende retningslinjer:

- Bestemmelse om anvendelse til helårsbolig ophæves på hele øen.
- Der gøres en aktiv indsats for at nedrive ejendomme, der alligevel ikke kan sælges, og som står og forfalder. I byerne fastholdes byggegrundene, så der er grunde til rådighed til købere, som vil bygge nye og tidssvarende boliger.
- Udlæg til feriecentre fastholdes. Udlæggene bruges til anlæg, der kan styrke Ærøs attraktion for helårsturisme.
- Byggeri til feriecentre og større turistfaciliteter koncentrerer, hvor der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, og en høj grad af service.
- Arbejdet for etablering af nye sommerhusområder sættes i bero, og det åbne land friholdes for yderligere arealudlæg til fritidshusbyggeri. Ønsket om udlæg til nye sommerhusområder genoptages, hvis det på et senere tidspunkt vurderes, at den eksisterende boligmasse ikke kan rumme efterspørgslen efter ferie- og fritidshuse.

#### Scenarie 2 – krav om anvendelse til helårsbeboelse fastholdes på Ærø

##### Sommerhuse

Sommerhuse adskiller sig fra fritidshuse ved, at sommerhuse kun må anvendes 6 måneder om året, og til begrænsede besøg om vinteren. Fritidshuse er helårshuse. Der er ingen begrænsninger for, hvornår man må bruge et fritidshus. Når huse til fritidsbrug samles i sommerhusområder er det muligt at differentiere serviceniveauet, så der f.eks. er et højere serviceniveau om sommeren end om vinteren.

##### Fritidshuse

Ærø Kommune ønsker at fastholde byerne Marstal, Ærøskøbing og Søby som helårsbyer. For at sikre dette fastholdes bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse. Bestemmelserne giver borgerne en sikkerhed for, at det er de byer, hvor kommunen prioriterer etablering af offentlige services, erhverv, butikker mv.

Erfaringer fra f.eks. Bornholm viser, at selvom tilflyttere begynder med at bo på landet, flytter flere på et senere tidspunkt tættere på de større byer. Derfor er det vigtigt at fastholde byerne som 'helårsbyer', der tilbyder borgerne de nødvendige services.

##### Turistcentre

Der er udpeget tre turistcentre på Ærø. Turistcentrene ligger sammen med centerbyerne Marstal, Ærøskøbing og Søby. Udlæg til feriecentre og turistanlæg fastholdes nær centerbyerne, da det gør det muligt at skabe merværdi for de tilbudte services.

##### Boligmassens kvaliteter

Det er vigtigt, at Ærø kan tiltrække og fastholde tilflyttere. En parameter, der kan få folk til at flytte til Ærø er, at det er muligt at købe et hus med stor herlighedsværdi til en forholdsvis billig pris. Til gengæld er gennemsnitslønnen på Ærø lavere end f.eks. i København. Hvis krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves, vil de mest attraktive huse blive opkøbt til fritidshuse, og priserne vil stige i en grad, der ikke matcher en ærøsk indtægt. Hvis forbeholdet, der forhindrer udlændinge i at købe sommerhuse i Danmark ophæves, vil prisniveauet stige yderligere, og de ejendomme, der er mest attraktive vil ikke være tilgængelige for den gennemsnitlige ærøske indbygger. Dermed vil incitamentet for at flytte til Ærø falde. Andelen af fritidshuse vil stige, antallet af helårsbeboere falde, og antallet af misligholdte huse vil stige.

På det grundlag vælger Ærø Kommune at sende et klart signal om, hvor helårslivet skal samles, og hvor ferie- og fritidslivet skal leves. Det er et styringsværktøj til at beslutte, hvor servicefaciliteter fastholdes eller opgraderes, og hvor de nedgraderes.

- Forslaget til Planstrategiens målsætning om ophævelse af bestemmelser om anvendelse til helårsbolig fjernes. Der udarbejdes eventuelt en alternativ målsætning om at arbejde for at øge antallet af sommerhuse, så Ærø har et grundlag for turisme, der er sammenligneligt med f.eks. Langeland og Fanø.
- Opdeling mellem byområder med helårsbeboelse, områder uden krav om anvendelse til helårsbeboelse anvendes i den nødvendige prioritering af de offentlige service kommunen udbyder.
- Udlæg til feriecentre fastholdes. Det samme gælder perspektivområder for sommerhusområder.

### **Scenarie 3 – Krav om anvendelse til helårsbeboelse flyttes til andre områder – boligreguleringsloven tages i brug på Ærø.**

#### Sommerhuse

Når ejendommene i de gamle bymidter i Marstal og Ærøskøbing kan anvendes til helårsbeboelse betyder det, at der bliver et mindre pres for etablering af sommerhusområder på Ærø. Men hvis Ærø skal have et turismegrundlag, der er sammenligneligt med tilsvarende øer som Langeland og Fanø, vil det fortsat være nødvendigt at etablere nye sommerhusområder. Derfor fastholdes perspektivområderne for sommerhusplanlægning i kommuneplanen.

#### Fritidshuse og Boligmassens kvaliteter

I dag knytter lokalplaners bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse sig til den gamle bydel i Ærøskøbing og en række parcelhusområder i Marstal.

Ærø Kommune arbejder for at fastholde Ærø som helårsø. For at kunne gøre det, skal Ærø kunne tiltrække tilflyttere. Det er ikke usædvanligt, at fritidshusejere bliver helårsboere, og der er således en del købere af fritidshus, som har planer om at flytte fast til øen på et senere tidspunkt.

Boligmassen i den gamle del af Ærøskøbing og Marstal består af ældre huse, der størrelsesmæssigt, efter en nutidig betragtning, vil blive betragtet som værende for små til helårsbeboelse for en familie.

Særligt i Marstal og Ærøskøbing er bymiljøet vigtig for turismen på Ærø. Der er selvfølgelig mulighed for at slå naboejendomme sammen til større enheder, men det er ikke hensigtsmæssigt, af bl.a. bevaringshensyn, at nedrive for at gøre plads til tidssvarende byggeri, da det vil påvirke Ærøs attraktion for turister.

For at kunne bevare byerne Marstal, Ærøskøbing og Søby som centerbyer, er det vigtigt, at der er liv i byerne året rundt, og det kræver helårsboere. Da der er bedre mulighed for etablering af tidssvarende byggeri i de omkringliggende parcelhuskvarterer, ophæves bestemmelserne om anvendelse til helårsbeboelse i Ærøskøbing. I stedet indføres bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse på de nyere parcelhuskvarterer omkring centerbyerne Marstal, Søby og Ærøskøbing. Ærø Kommune ønsker dog at tilflyttere, der erhverver et fritidshus med henblik på at flytte til øen på et senere tidspunkt, skal have lige muligheder for at købe i parcelhuskvarterne. Derfor tilslutter Ærø Kommune sig boligreguleringsloven. Når lokalplanens bestemmelser om anvendelse til helårsbolig udarbejdes, skal det fremgå, at det er muligt, at købe ejendommene som flexbolig.

#### Turistcentre (Enslydende med scenarie 1)

Der er udpeget tre turistcentre på Ærø. Turistcentrene falder sammen med centerbyerne Marstal, Ærøskøbing og Søby. På trods af, at områderne er udpeget som turistcentre, gør byernes status som centerbyer, at der er begrænsede muligheder for udlæg af nye arealer til feriecentre og turistanlæg byerne, når der også skal være plads til de nødvendige offentlige services, erhverv mv. Derudover, er der f.eks. i Ærøskøbing sket en fredning af udsigten ind mod byen, som forhindrer, at der kan laves nye udlæg til feriecentre og turistanlæg. Samtidig er der i den gamle bydel i Ærøskøbing og Marstal en høj koncentration af huse, der efter en nutidig betragtning, vil blive betragtet som værende for små til helårsbeboelse for en familie. Ved at gøre det muligt at anvende alle huse til ferie- og fritidshuse eller helårsbeboelse, vil den eksisterende boligmasse (også den utidssvarende del af den) blive vedligeholdt og anvendt. Derudover betyder anvendelsen som ferie- og fritidshus, at huset vil kunne udlejes hele året og ikke kun i de 6 måneder, der vil gælde, hvis der var tale om etablering af et egentligt sommerhusområde. Det giver mulighed for udvikling af en helårsturisme på Ærø.

På det grundlag vælger Ærø Kommune at:

- Forslaget til Planstrategiens målsætning om ophævelse af bestemmelser om anvendelse til helårsbolig fjernes. Der udarbejdes en målsætning, der forklarer hvordan krav om anvendelse til helårsboliger flyttes til parcelhuskvarterne. Der udarbejdes en alternativ målsætning om at arbejde for at øge antallet af sommerhuse, så Ærø har et grundlag for turisme, der er sammenligneligt med f.eks. Langeland og Fanø.
- I forbindelse med kommuneplanrevisionen udarbejdes retningslinjer for de områder der skal pålægges bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse, og de områder, der skal friholdes.
- Ærø Kommune tilslutter sig boligreguleringsloven.
- Udlæg til feriecentre og turistanlæg fastholdes. Det samme gælder perspektivområder for sommerhusområder.

**Historik:**

I forbindelse med høringen af forslag til Lokalplan 9-9B kom Naturstyrelsen med en indsigelse efter Planlovens § 29 stk. 3. Indsigelsen betyder, at lokalplanen ikke kan vedtages før der er nået enighed mellem Naturstyrelsen og Ærø Kommune om de nødvendige ændringer.

**Tværgående politikker:**

Kommunens udviklingsstrategi.

**Personaleforhold:**

Ingen.

**Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen.

**Administrationen, Teknisk afdeling:**

Det indstilles, at der tages stilling til de tre scenarier, med henblik på at kunne udarbejde et samlet afsnit til den turistpolitiske redegørelse, som efterfølgende skal politisk behandles som et kommuneplantillæg.

**Erhvervs-, teknik- og havneudvalget, den 20. august 2015:**

Fraværende: Ingen

Sagen sendes tilbage til administrationen med ønske om nærmere belysning.

-----  
Administrationen har efter Erhvervs-, teknik- og havneudvalgets ønske udarbejdet et forslag til et 4. scenarie:

**Scenarie 4 – Krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves i alle lokalplaner på Ærø, undtagen i den gamle bydel i Ærøskøbing****Sommerhuse**

Sommerhuse adskiller sig fra fritidshuse ved, at sommerhuse kun må anvendes 6 måneder om året, og til et begrænset antal besøg om vinteren. Fritidshuse er helårshuse. Der er ingen begrænsninger for, hvornår man må bruge et fritidshus. Når huse til fritidsbrug samles i sommerhusområder, er det muligt at differentiere serviceniveauet, så der f.eks. er et højere serviceniveau om sommeren end om vinteren.

På Ærø er der krav om anvendelse til helårsbeboelse i Marstal og Ærøskøbing. Der er dog store forskelle på de to byer. Marstal er øens største by og uddannelsesinstitutionerne er samlet her. Ærøskøbing er udpeget som nationalt turistmål og fik i 2002 Europa Nostra prisen for bevaring af Europæisk kulturarv. Den gamle del af Ærøskøbing er omfattet af en lokalplan, der bl.a. begrænser mulighederne for nybyggeri i den gamle bydel væsentligt.

På den baggrund er det Kommunalbestyrelsens vurdering, at det er muligt at ophæve krav om helårsbeboelse i Marstalområdet, uden at det udvikler sig til et "sommerhusområde". Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at Ærøskøbing har en så stor tiltrækningskraft over for turister og potentielle feriehusejere, at en ophævelse af krav om anvendelse til helårsbeboelse, vil få byen til at udvikle sig til et "sommerhusområde". Prisudviklingen vil betyde, at nogle af de mest attraktive huse på Ærø ikke længere vil være tilgængelige for de ærøske borgere.

**Feriecentre**

På trods af at de tre hovedbyer er udpeget som feriecentre, gør byernes status som centerbyer, at der er begrænsede muligheder for udlæg af nye arealer til feriecentre omkring byerne, når der også skal være plads til de offentlige services, erhverv mv. Derudover, er der f.eks. i Ærøskøbing sket en fredning af udsigten ind til byen, der forhindrer, at der kan laves nye udlæg til feriecentre. Det er vigtigt at fastholde kravet om anvendelse til helårsbeboelse i Ærøskøbing, da byen skal være en levende attraktion hele året. De særlige forhold om bevaring af den gamle del af Ærøskøbing betyder, at det er vigtigt, at der fastholdes mulighed for at udlægge nye boligområder omkring byen.

**Boligmassens kvalitet**

Det er vigtigt, at Ærø kan tiltrække tilflyttere. En parameter, der kan få folk til at flytte til Ærø er, at det er muligt at købe et hus med stor herlighedsværdi til en forholdsvis billig pris. Til gengæld er gennemsnitslønnen lavere på Ærø end f.eks. i København. Hvis krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves i Ærøskøbing vil de mest attraktive huse blive opkøbt som fritidshuse, og priserne vil stige i en grad, der ikke matcher en ærøsk indtægt. Hvis forbeholdet, der forhindrer udlændinge i at købe sommerhuse i Danmark ophæves, vil prisniveauet stige yderligere, og de ejendomme, der er mest attraktive vil ikke være tilgængelige for den gennemsnitlige ærøske indbygger.

Ærø har som andre landkommuner udfordringer med ejendomme, der står tomme og forfalder. Det vurderes, at bygningernes tilstand generelt er bedre på Ærø end i mange andre sammenlignelige kommuner. Der er dermed en opgave med at fastholde og løfte boligmassens kvalitet. Når boliger er svære at sælge på Ærø, skyldes det ikke alene, at der er få købere. Der er også mange huse, som kan betegnes som utidssvarende.

Ophævelsen af bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse i alle lokalplaner på Ærø undtagen den gamle bydel i Ærøskøbing, går hånd i hånd med en aktiv indsats inden for nedrivningspuljen. Naturstyrelsen har gjort klart, at hvis krav om anvendelse til helårsbolig ophæves på Ærø, vil det være stærkt begrænset, hvad kommunen kan udlægge af nye boligområder, ligesom der vil kunne ske beskæringer i de eksisterende udlæg. Ved at fastholde de tomme grunde efter nedrivningspuljen, som byggegrunde, er det muligt at forny boligmassen på Ærø, selv hvis udlæg til nye boligområder bliver minimeret i de fremtidige kommuneplaner.

På det grundlag vælger Ærø Kommune at:

- Bestemmelser om anvendelse til helårsbolig fjernes fra alle lokalplaner, undtagen lokalplan for den gamle bydel i Ærøskøbing.
- Udlæg til nye boligområder omkring Ærøskøbing fastholdes. Øvrige udlæg til boligområder skrives ud af kommuneplanen.
- I de områder, der ikke er omfattet af krav om anvendelse til helårsbeboelse, gøres der en aktiv indsats for at nedrive ejendomme, som ikke kan sælges og står og forfalder. I byerne og landsbyerne fastholdes grundene, så de er til rådighed til dem, der ønsker at bygge nye og tidssvarende boliger.
- Udlæg til feriecentre fastholdes.
- Byggeri til feriecentre og større turistfaciliteter koncentrerer, hvor der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget og en høj grad af service.
- Arbejdet for etablering af sommerhusområder sættes i bero og det åbne land friholdes for yderligere byggeri. Arbejdet genoptages, hvis det på et senere tidspunkt vurderes, at den eksisterende boligmasse ikke kan rumme efterspørgslen efter ferie- og fritidshuse.

#### **Erhvervs-, teknik- og havneudvalget, den 17. september 2015:**

Fraværende: Leo Holm

Flertallet, Lennart Mogensen, Peter Hansted, Karin Thumilaire, anbefaler scenarie 4 godkendt.  
Mindretallet, Flemming Boye og Anders Johansson, anbefaler scenarie 1 godkendt.

#### **Økonomiudvalget, den 1. oktober 2015:**

Fraværende: Ingen

Sagen afgøres af kommunalbestyrelsen.

Flertallet, Bent Juul Sørensen, Anders Johansson, Søren Vestergaard peger på anbefalingen fra mindretallet i erhvervs-, teknik- og havneudvalget dvs. scenarie 1.

Kaj Nøttrup og Jørgen Otto Jørgensen peger på scenarie 4.

#### **Kommunalbestyrelsen, den 7. oktober 2015:**

Fraværende: Ingen

Sagen tilbagesendes til erhvervs-, teknik- og havneudvalget til fornyet behandling med henblik på, at den kan fremlægges til realitetsbehandling i kommunalbestyrelsen den 11/11-15.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at erhvervs-, teknik- og havneudvalget særligt fokuserer på mulighederne for udlæg til boligområder i scenarium 4.

-----

#### **Scenarie 4 – Krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves i alle lokalplaner på Ærø, undtagen i den gamle bydel i Ærøskøbing**

##### **Sommerhuse**

Sommerhuse adskiller sig fra fritidshuse ved, at sommerhuse kun må anvendes 6 måneder om året, og til et begrænset antal besøg om vinteren. Fritidshuse er helårshuse. Der er ingen begrænsninger for, hvornår man må bruge et fritidshus. Når huse til fritidsbrug samles i sommerhusområder, er det muligt at differentiere serviceniveauet, så der f.eks. er et højere serviceniveau om sommeren end om vinteren.

På Ærø er der krav om anvendelse til helårsbeboelse i Marstal og Ærøskøbing. Der er dog store forskelle på de to byer. Marstal er øens største by og uddannelsesinstitutionerne er samlet her. Ærøskøbing er udpeget som nationalt turistmål og fik i 2002 Europa Nostra prisen for bevaring af Europæisk kulturarv. Den gamle del af Ærøskøbing er omfattet af en lokalplan, der bl.a. begrænser mulighederne for nybyggeri i den gamle bydel væsentligt.

På den baggrund er det Kommunalbestyrelsens vurdering, at det er muligt at ophæve krav om helårsbeboelse i Marstal-området, uden at det udvikler sig til et ”sommerhusområde”. Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at Ærøskøbing har en så stor tiltrækningskraft over for turister og potentielle feriehusejere, at en ophævelse af krav om anvendelse til helårsbeboelse, vil få byen til at udvikle sig til et ”sommerhusområde”. Prisudviklingen vil betyde, at nogle af de mest attraktive huse på Ærø ikke længere vil være tilgængelige for de ærøske borgere.

### Feriecentre

På trods af at de tre hovedbyer er udpeget som feriecentre, gør byernes status som centerbyer, at der er begrænsede muligheder for udlæg af nye arealer til feriecentre omkring byerne, når der også skal være plads til de offentlige services, erhverv mv. Derudover, er der f.eks. i Ærøskøbing sket en fredning af udsigten ind til byen, der forhindrer, at der kan laves nye udlæg til feriecentre. Det er vigtigt at fastholde kravet om anvendelse til helårsbeboelse i Ærøskøbing, da byen skal være en levende attraktioner hele året.

### Boligmassens kvalitet

Det er vigtigt, at Ærø kan tiltrække tilflyttere. En parameter, der kan få folk til at flytte til Ærø er, at det er muligt at købe et hus med stor herlighedsværdi til en forholdsvis billig pris. Til gengæld er gennemsnitslønnen lavere på Ærø end f.eks. i København. Hvis krav om anvendelse til helårsbeboelse ophæves i Ærøskøbing vil de mest attraktive huse blive opkøbt som fritidshuse, og priserne vil stige i en grad, der ikke matcher en ærøsk indtægt. Hvis forbeholdet, der forhindrer udlændinge i at købe sommerhuse i Danmark ophæves, vil prisniveauet stige yderligere, og de ejendomme, der er mest attraktive vil ikke være tilgængelige for den gennemsnitlige ærøske indbygger.

Ærø har som andre landkommuner udfordringer med ejendomme, der står tomme og forfalder. Det vurderes, at bygningernes tilstand generelt er bedre på Ærø end i mange andre sammenlignelige kommuner. Der er dermed en opgave med at fastholde og løfte boligmassens kvalitet. Når boliger er svære at sælge på Ærø, skyldes det ikke alene, at der er få købere. Der er også mange huse, som kan betegnes som utidssvarende.

Ophævelsen af bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse i alle lokalplaner på Ærø undtagen den gamle bydel i Ærøskøbing, går hånd i hånd med en aktiv indsats inden for nedrivningspuljen. Naturstyrelsen har gjort klart, at hvis krav om anvendelse til helårsbolig ophæves på Ærø, vil det være stærkt begrænset, hvad kommunen kan udlægge af nye boligområder, ligesom der vil kunne ske beskæringer i de eksisterende udlæg. Ved at fastholde de tomme grunde efter nedrivningspuljen, som byggegrunde, er det muligt at forny boligmassen på Ærø, selv hvis udlæg til nye boligområder bliver minimeret i de fremtidige kommuneplaner.

På det grundlag vælger Ærø Kommune at:

- Bestemmelser om anvendelse til helårsbolig fjernes fra alle lokalplaner, undtagen lokalplan for den gamle bydel i Ærøskøbing.
- I de områder, der ikke er omfattet af krav om anvendelse til helårsbeboelse, gøres der en aktiv indsats for at nedrive ejendomme, som ikke kan sælges og står og forfalder. I byerne og landsbyerne fastholdes grundene, så de er til rådighed til dem, der ønsker at bygge nye og tidssvarende boliger.
- Udlæg til feriecentre fastholdes.
- Byggeri til feriecentre og større turistfaciliteter koncentrerer, hvor der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget og en høj grad af service.
- Arbejdet for etablering af sommerhusområder sættes i bero og det åbne land friholdes for yderligere byggeri. Arbejdet genoptages, hvis det på et senere tidspunkt vurderes, at den eksisterende boligmasse ikke kan rumme efterspørgslen efter ferie- og fritidshuse.

### **Administrationen, den 22. oktober 2015:**

Det indstilles, at Erhvervs-, teknik- og havneudvalget anbefaler

- 1) at scenarie 4 godkendes i ovenstående form.
- 2) at forvaltningen skal gøre potentielle købere opmærksom på, at ejendomme indenfor lokalplan 9-9B lovligt kun kan anvendes til helårsbeboelse, men at Ærø Kommune under den gældende lovgivning ikke kan håndhæve dette krav.

### **Erhvervs-, teknik- og havneudvalget, den 27. oktober 2015:**

Fraværende: Flemming Boye, Leo Holm

Som stedfortræder for Leo Holm deltog Anders Johansson.

Anbefales godkendt som indstillet.

### **Økonomiudvalget, den 5. november 2015:**

Fraværende: Kaj Nøttrup

Lennart Mogensen deltog som stedfortræder for Kaj Nøttrup.

Søren Vestergaard fremlagde forslag til forskellige tilretninger af afsnittet ”Boligmassens Kvalitet” i scenarium 4, jf. bilag.

Disse tilretninger anbefales godkendt.

Erhvervs-, teknik- og havneudvalgets indstilling i øvrigt anbefales godkendt.

#### **Kommunalbestyrelsen, den 11. november 2015:**

Fraværende: Anders Johansson, Kaj Nøttrup

Som stedfortrædere for Kaj Nøttrup og Anders Johansson, deltog henholdsvis Jan Ivert Kristensen og Jesper Christensen.

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

-----  
De turistpolitiske overvejelser for Ærø Kommune har været i 8 ugers offentlig høring som Kommuneplantillæg nr. 10. Høringsperioden løb fra den 17. november 2015 til den 12. januar 2016. Der er indkommet en indsigelse og en bemærkning i høringsperioden.

Den 11. januar 2016 fremsendte Kystdirektoratet følgende bemærkninger til forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Turistpolitiske overvejelser:

*”Det fremgår af planen, at der er nogle få konkrete projektønsker (side 10), herunder Udvidelse af lystbådehavnen i Søby, samt etablering af en krydstogtskaj ved Søby. I regionplanen er udvidelsen af lystbådehavnen allerede udpeget, mens en krydstogtskaj ikke har været planlagt tidligere. (side 10)*

*Kystdirektoratet vil gøre opmærksom på administrationsgrundlaget for søterritoriet, hvor det fremgår, hvordan der ansøges om udvidelse af lystbådehavnen*

*<http://www.masterpiece.dk/UploadetFiles/10852/36/Administrationsgrundlagforsøterritoriet.pdf>*

*Såfremt krydstogtkajen etableres i en erhvervshavn – er Trafik – og Byggestyrelsen myndighed ift. etableringen.”*

Administrationen betragter bemærkningen som en vejledning om ansøgningsprocedurer. Bemærkningen tages med i det videre arbejde for planlægningen af lystbådehavn og/eller krydstogtskaj.

Den 12. januar 2016 fremsendte Lone Rafn følgende indsigelse til Kommuneplantillæg nr. 10 – Turistpolitiske overvejelser:

*”Fastholdelse af bopælspligt i Ærøskøbing by*

*Fastholdelse af bopælspligt i Ærøskøbing by skal i flg. s. 14 ske, for at holde prisniveauet på huse nede for dels at tiltrække den gennemsnitlige ærøske befolkning til at købe huse i Ærøskøbing og dels for at for at tiltrække tilflyttere – kommende fra et højere prisniveau udenfor øen.*

*Vend ligningen.*

*Huse i Ærøskøbing skal sælges så billigt, at den gennemsnitlige ærøskøbingske husejer - med det lave prisniveau- ikke får købekraft og dermed fraflytningsmuligheder fra Ærøskøbing til andre steder på øen og slet ikke udenfor øen, hvor prisniveauet er noget højere.*

*Ved at holde prisniveauet nede geninføres Stavnsbåndet, i – og med, at den gennemsnitlige ærøskøbingske husejer ikke får råd til at fraflytte sin ejendom..”*

*”Et andet problem er, at lånemulighederne i huse i Ærøskøbing er ringe, Kreditforeningernes - i forvejen lave vurderinger – vil rasle yderligere ned, og dermed også lånemuligheder til istandsættelse – og vedligeholdelse af de gamle bevaringsværdige huse. Der er risiko for forfaldne huse, og naturligvis er det også svært at sælge huse, der ikke kan lånes penge i”.*

#### **Spørgsmål:**

*Har kommunen og Naturstyrelsen taget dette problem med i beslutningen om at bevare bopælspligten i Ærøskøbing? Er der kompensationsmuligheder til husejere, der mangler penge til vedligeholdelse af deres ejendom og ikke kan hverken*

*omprioritere eller låne penge i deres huse længere p.g.a de lave vurderinger? Hvordan vil kommunen i disse tilfælde "fastholde og løfte boligmassens kvalitet" i Ærøskøbing. ?"*

Administrationen bemærker, at der er tale om fastholdelse af eksisterende bestemmelser i en lokalplan, og dermed også enslydende grundlag for eventuel vurdering af ejendommen. Da der er tale om en fastholdelse af eksisterende forhold vurderer administrationen, at der ikke er mulighed for erstatning.

For Naturstyrelsens administrationsgrundlag henvises til Naturstyrelsen.

Lone Rafns indsigelse fortsætter:

*"Og så lige en kommentar til ønsket om, at Ærøskøbing bevarer sit sær-kende og atter bliver en aktiv by:*

*Vi alle ønsker det samme, men "brillerne og brillestyrken" er forskellig. Udviklingen er imod os Vi kæmper mod "vejr møller" Hvor meget vi end vil det, er de gamle butikker blevet til daglistuer og sommerhusudlejning eller bed & breakfast, og de reetableres næppe.*

*De smukke gamle huse er ikke eftertragtede for moderne familier og ikke egnede som ældreboliger. Især ikke de små huse under 100 m2*

*Jeg frygter, at de sidste forretninger i Ærøskøbing snart begynder at holde lukket nogle dage om ugen for til sidst at dø udenfor feriesæsonerne, mens vi venter på en tilflytning af fastboende. Hvis der kommer en tilflytning til Ærøskøbing, går den for langsomt til at redde byen.*

*Jeg er bange for at Ærøskøbing by i mellemtiden får færre lys i vinduerne og bliver en eventyr-kulisseby af bar "bjørnetjeneste-omsorg", og jeg frygter forfaldne huse.*

*Gid, jeg tager fejl!"*

Administrationen bekræfter, at en del af ejendommene i den gamle bydel i Ærøskøbing er uegnet som ældreboliger. Ærø Kommune er blevet orienteret af Naturstyrelsen om, at ophævelse af krav om anvendelse til helårsbeboelse kan have indflydelse på udlæg til nye boligområder på Ærø. At bevare bestemmelsen om anvendelse til helårsbeboelse i lokalplanen gør det muligt at bevare udlæg til nye boligområder omkring Ærøskøbing. Hermed også muligheden for at bygge nye, tidssvarende og ældreegnede boliger ved Ærøskøbing.

Administrationen foreslår at dette tilføjes kommuneplantillægget, så den samlede tekst i sidste afsnit på s. 14 er:

*"Naturstyrelsen har gjort klart, at hvis krav om anvendelse til helårsbolig ophæves på Ærø, vil det være stærkt begrænset, hvad kommunen kan udlægge af nye boligområder, ligesom der vil kunne ske beskæringer i de eksisterende udlæg. Ved at fastholde de tomme grunde efter eventuelle nedrivninger, som byggegrunde, er det muligt at forny boligmassen på Ærø, selv hvis udlæg til nye boligområder bliver minimeret i de fremtidige kommuneplaner. Det særlige bymiljø i Ærøskøbing gør, at det ikke er hensigtsmæssigt, at arbejde for nedrivning og huludfyldning. Når bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse fastholdes i den gamle bydel i Ærøskøbing vil det være muligt at fastholde udlæg til nye boligområder omkring Ærøskøbing – hermed gives der også mulighed for f.eks. at bygge tidssvarende ældrevenlige boliger ved Ærøskøbing."*

Lone Rafns indsigelse fortsætter:

***"Spørgsmål:***

*Hvorfor er der overhovedet truffet en beslutning om ikke at ophæve bopælspligten i Ærøskøbing, når den alligevel ikke kan håndhæves? Så tjener den jo kun et eneste formål, nemlig at fastholde kreditforeningernes manglende lånetilbud.*

*Og hvorfor har Naturstyrelsen truffet en anden beslutning i Marstal? Hvorfor denne forskelsbehandling?"*

Spørgsmål vedr. Naturstyrelsens prioriteringer bør rettes til Naturstyrelsen. Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

**Administrationen, Teknisk afdeling:**

Det indstilles, at Kommuneplantillæg nr. 10 – Turistpolitiske overvejelser for Ærø Kommune vedtages endeligt med følgende ændring på s. 14 sidste afsnit:

*"Naturstyrelsen har gjort klart, at hvis krav om anvendelse til helårsbolig ophæves på Ærø, vil det være stærkt begrænset, hvad kommunen kan udlægge af nye boligområder. Ved at fastholde de tomme grunde efter eventuelle*

*nedrivninger, som byggegrunde, er det muligt at forny boligmassen på Ærø, selv hvis udlæg til nye boligområder bliver minimeret i de fremtidige kommuneplaner. Det særlige bymiljø i Ærøskøbing gør, at det ikke er hensigtsmæssigt, at arbejde for nedrivning og huludfyldning. Når bestemmelser om anvendelse til helårsbeboelse fastholdes i den gamle bydel i Ærøskøbing vil det være muligt at lave udlæg til nye boligområder omkring Ærøskøbing – hermed gives der også mulighed for f.eks. at bygge tidssvarende ældrevenlige boliger ved Ærøskøbing.”*

## **Erhvervs-, teknik- og havneudvalget, den 10. februar 2016:**

Fraværende:

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

### **Bilag**

- 492-2016-2006 Høringssvar - Lone Rafn
- 492-2016-2005 VS: Høringssvar (spørgsmål og kommentarer) Turistpolitiske Overvejelser
- 492-2016-2003 Bemærkning fra Kystdirektoratet
- 492-2016-1525 turistpolitiske\_overvejelser\_Aeroe\_20151112\_med underskrift.pdf
- 492-2015-49636 Forslag til forskellige tekstrettelser, Boligmassens kvalitet, til ØKU 5/11
- 492-2015-33755 turistpolitiske\_overvejelser\_Aeroe\_20150814.pdf

### **Bilag**

- turistpolitiske\_overvejelser\_Aeroe\_20150814.pdf
- Forslag til forskellige tekstrettelser, Boligmassens kvalitet, til ØKU 5/11
- Høringssvar - Lone Rafn
- turistpolitiske\_overvejelser\_Aeroe\_20151112\_med underskrift.pdf
- Bemærkning fra Kystdirektoratet
- VS: Høringssvar (spørgsmål og kommentarer) Turistpolitiske Overvejelser

## **Punkt 1: Beslutning**

### **Økonomiudvalget, den 10. februar 2016:**

Fraværende: Anders Johansson, Kaj Nøttrup

Som stedfortrædere for henholdsvis Anders Johansson og Kaj Nøttrup deltog Mads Boeberg Hansen og Lennart Mogensen.

Erhvervs-, teknik- og havneudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Det indstilles, at det skal fremgå af administrationsgrundlaget for vejledning om og administration af lokalplan 9-9B, at kommunen ikke kan håndhæve kravet om helårsbeboelse inden for lokalplanens område, jf. kommunalbestyrelsens beslutning af 11/11-15.