

## Administrationsgrundlag

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til et administrationsgrundlag for fleksboliger i Hedensted Kommune.

### Hvad er en fleksbolig?

En fleksbolig er en helårsbolig uden bopælspligt. Det vil sige, at du kan benytte huset når du har lyst og mange bruger det som et slags sommerhus. Alle helårsboliger i kommunen kan med få undtagelser opnå en fleksboligtilladelse i både by- og landzone?

Fleksboligordningen er en del af regeringens indsats for at forhindre affolkning og give vækst i yderområderne. Derved sikres, at kommunen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål og senere vender tilbage til helårsbeboelse.

Administrationen ser dog en tendens til ansøgninger om fleksboliger i områder, der IKKE er i fare for at blive affolket, men hvor fleksboligtilladelser i stedet kan skabe øget affolkning og bidrage til negativ vækst. Derfor er der behov for en politisk stillingtagen til, hvordan Hedensted Kommune vil administrere ansøgninger om fleksboliger i kommunen.

Fastboende kan bidrage til et aktivt lokalområde med skole, børnepasning, social aktivitet og fællesskab hele året. For at bevare og udvikle de områder der er udlagt til beboelse, så det fortsat er attraktivt for børnefamilier og andre at bosætte sig, er det administrationens anbefaling, at der ikke tilbydes mulighed for fleksbolig inden for disse områder.

### Ansøgninger om fleksboligtilladelse

Hidtil har administrationen primært modtaget ansøgninger om fleksboligtilladelse til boliger på Juelsmindehalvøen og Hjarnø. Der søges i sjældne tilfælde om fleksboligtilladelse andre steder i kommunen.

Hedensted Kommune har inden for det seneste år oplevet et stigende antal ansøgninger om fleksboligtilladelse særligt i byerne og landsbyerne tæt på havet. Tendensen har for nogle af disse byer vakt borgerens bekymring.

## Fleksboliger og landsbyer

Med udgangspunkt i Snaptun, kan et øget antal fleksboliger i landsbyen betyde, at der primært er liv og folk i sommerhalvåret, hvor et "sommerhus" ofte bliver benyttet. Hvis mange helårsboliger i et enkelt område kun benyttes få gange om året som fleksbolig, bliver området lige så stille affolket og der vil ikke flytte nye til. Det stemmer ikke overens med de politiske ønsker for landsbyerne i den gældende kommuneplan.

Følgende citat fra gældende kommuneplan handler om landsbyerne:

*"I Hedensted Kommune udgør de mange landsbyer en attraktiv bosætningsmulighed, der adskiller sig fra livet i byen. Sådan skal det blive ved med at være. Landsbyerne er beliggende i landzone ligesom de omkringliggende landskaber.*

*Landsbyerne skal indeholde attraktive bosætningsmuligheder og gode rammer for fritidslivet og mindre erhverv. Hedensted Kommune vil derfor understøtte en bæredygtig udvikling af landsbyerne, der bygger på lokalt engagement og medinddragelse. Landsbyernes udvikling skal bidrage til bevaring og understøttelse af kultur-, natur- og landskabsinteresser i landsbyerne og deres opland."*

Er det et politisk ønske, at boliger i landsbyer og centerbyer, der er omfattet af kommuneplanrammer, ikke kan benyttes til fleksboliger?

I eksempelvis Snaptun, ligger landsbyen op ad et sommerhusområde udlagt i en kommuneplanramme. Det er politisk besluttet, at der skal være forskel på sommerhusområdet og området med helårsboliger/havnen, der er udlagt i en kommuneplanramme til blandet bolig og erhverv.

Som det er i dag, er det muligt at få en fleksboligtilladelse i landsbyen, og derved kan store dele af Snaptun omdannes til "sommerhusområde" uden om den gældende kommuneplan.

Et administrationsgrundlag for fleksboligtilladelser vil sikre, at det fremgår tydeligt for borgerne, hvad områderne/landbyerne kan bruges til, så der er landsbyliv hele året og erhvervslivet i området derved også kan løbe rundt. Der skal meget lidt til, at hverdagen i et lille landsbysamfund påvirkes af eks. boliger, som kun er delvist beboet.

## Fleksboliger i centerbyerne

Det er ikke kun i landbyerne, at der modtages ansøgninger om fleksboligtilladelser. Der modtages også ansøgninger i fx Juelsminde. Der er flere sommerhusområder, som støder op til Juelsminde, som er planlagt i kommuneplanrammer til fritidsbeboelse. Derfor vurderes det uhensigtsmæssigt at give fleksboligtilladelse til øvrige boliger inden for boligområderne, da det vil affolke og påvirke forenings-, handels- og hverdagslivet i centerbyen i en ikke hensigtsmæssig retning.

## Hjarnø

Der bør også tages særligt stilling til fleksboligtilladelser på Hjarnø, da det samme gør sig gældende her i forhold til at affolkning og deraf ikke hensigtsmæssig påvirkning af forenings-, handels- og hverdagslivet på øen.

## Kommunen skal beslutte hvor og hvordan der skal gives lov til fleksboliger

Det er op til Hedensted Kommune selv at afgøre, hvordan fleksboligordningen konkret skal udmøntes i kommunen under respekt for anden relevant lovgivning på området.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, om man vil anvende ordningen i fuldt omfang, eller om man vil praktisere ordningen i en mindre vidtgående form.

Her følger 3 eksempler:

1. Kommunen kan beslutte om en fleksboligtilladelse skal følge ejendommen eller ejer (altså at tilladelsen ophører ved ejerskifte).
2. Kommunen kan beslutte om en fleksboligtilladelse skal være tidsbegrænset til x antal år, eller om man vil give mulighed for, at der frit kan veksles mellem anvendelsesformerne (fritids-/helårsbolig) uden tidsbegrænsning.
3. Kommunen kan også fastsætte retningslinjer for, om ordningens anvendelse skal afgrænses geografisk, således at der i nogle områder af kommunen gives fleksboligtilladelser, mens der i andre områder ikke gives tilladelser.  
Det kan eksempelvis være øst/vest, nord/syd eller at udpege specifikke byer/landsbyer, som ikke kan benytte ordningen, mens ejendomme i det åbne land uden for landsbyerne godt kan.

## Oplæg til administrationsgrundlag

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til administrationens oplæg til administrationsgrundlag for fleksboliger som følger:

1. Flexboligtilladelse kan meddeles til boliger uden for områder omfattet af kommuneplanrammer,
2. Der kan ikke meddeles flexboligtilladelse i Juelsminde, Snaptun og Hjarnø
3. At tilladelsen følger ejer og bortfalder ved ejerskifte og
4. At tilladelsen gives med en tidsbegrænsning på eks. 3 eller 5 år
5. Særlige/principielle sager forelægges politisk Udvalg for Teknik til afgørelse.

## Lovgrundlag

- LBK nr. 929 af 04/09/2019 - Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (§ 50)
- LBK nr. 1157 af 01/07/2020 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (§ 41a)