

REFERAT Landdistriktsudvalget d. 30-10-2017

Mødedato Mandag d. 30. oktober 2017 kl. 16:30

Mødested Holbækvej 141B, Kalundborg

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser.....	4
Status på projekt Aktive Lokale Fællesskaber.....	7
Drøftelse om revidering af Landdistriktspolitik 2014-2017.....	9
Gensidig orientering.....	11

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

Sagsfremstilling

1. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent

Sagsnr.: 326-2014-8295

J.nr.: 00.01.00

Dokumentnr.: 326-2016-350277

Landdistriktsudvalgets møde den 30. oktober 2017:

Petra van Kleef deltog som suppleant for Hans Lembøl.

Punkt 2: Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser

Sagsfremstilling

2. Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser

Åbent

Sagsnr.: 326-2013-35782

J.nr.: 03.01.04

Dokumentnr.: 326-2017-253102

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Teknik- og Miljøudvalget ønsker at drøfte kommunens gældende administrationsgrundlag for flexboligtilladelser med henblik på at revurdere, hvilke boliger der kan opnå flexboligtilladelse.

Administrationsgrundlaget er oprindeligt godkendt af et flertal i Kommunalbestyrelsen den 30. april 2014. Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 12. januar 2015 at fastholde det gældende administrationsgrundlag. Endvidere blev tidligere beslutning om en årlig orientering om status på området fastholdt. Teknik- og Miljøudvalget blev på møde den 3. marts 2016 orienteret om, at sager, hvor der kan være en god begrundelse for at afvige fra administrationsgrundlaget, vil blive forelagt udvalget.

Indstillinger

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. Administrationsgrundlaget ændres på følgende punkter:

- Flexboliger tillades i de rammelagte landsbyer.
- Flexboliger tillades i byerne med undtagelse af centerbyerne (Kalundborg, Svebølle, Høng, Gørlev og Ubbø-Jerslev). Tilladelserne gives kun til boliger i boligområder og bladede bolig- og erhvervsområder.
- Flexboliger tillades i den nære kystnærhedszone.
- Der indarbejdes rettelselser som følge af ændret lovgivning og praksis vedr. forlæggelse af sager udenfor administrationsgrundlaget.

2. Administrationsgrundlaget færdiggøres på baggrund af drøftelserne i udvalget med henblik på forelæggelse i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i november.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Om flexboligtilladelser

En flexbolig er et helårshus, som har tilladelse til at blive anvendt som fritidsbolig. Når en ejendom er registreret som en flexbolig er der ingen bopælspligt.

En flexboligtilladelse har afsæt i boligreguleringsloven og indebærer, at kommunen meddeler samtykke til, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål og senere (uden fornyet tilladelse) kan vende tilbage til helårsbeboelse. En flexboligtilladelse følger ejendommen. Tilladelsen er gældende fra meddelelsetidspunktet og til det tidspunkt, hvor boligen igen er i benyttelse som helårsbolig. Det er en forudsætning, at boligen er ledig, dvs. at der ikke er tilmeldt personer på adressen i folkeregistret. Det skal bemærkes, at boligens formelle status som helårsbolig ikke ændres.

Det er kommunen som alene afgør, hvordan reglerne skal administreres og om der skal meddeles flexboligtilladelser. Der kan dog være regler i anden lovgivning, som skal påses i den sammenhæng, herunder fx planloven. Tilladelse kan således ikke meddeles hvis kommuneplan/ lokalplan/servitutbestemmelser for den pågældende ejendom fastslår, at anvendelsen kun må være til helårsbolig. Undtaget er desuden et stuehus på landbrugsejendomme, som er omfattet af bopælspligten i henhold til landbrugsloven.

Administrationsgrundlag i dag

I henhold til det nuværende administrationsgrundlag meddeles der som udgangspunkt samtykke til flexboligtilladelser i landzone udenfor rammelagte landsbyer, og altid på øerne. Der meddeles ikke samtykke i by- og sommerhusområder samt inden for den nære kystnærhedszone.

Der kan være enkelte sager, som ikke kan opnå samtykke efter administrationsgrundlaget, men hvor det tekniske område vurderer, at der efter en konkret vurdering kan være gode begrundelser for alligevel at meddele en flexboligtilladelse, for eksempel for at tilgodese bevaringshensyn, hvor den konkrete bolig er utidssvarende og uegnet til istandsættelse. Sådanne sager vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

Endelig er lovgivningen ændret, så en flexboligtilladelse følger boligen og ikke dens ejer.

Det eksisterende administrationsgrundlag er vedhæftet som bilag.

Afsæt og opmærksomhedspunkter

Flexboligordningen er en del af regeringens indsats for at sikre vækst i hele landet ved, at flere tiloversblevne boliger benyttes til fritidsformål. Hensigten er, at landets kommuner kan mindske antallet af tomme helårsboliger, der evt. står og forfalder, i de områder, hvor der er et betydeligt overskud af helårsboliger.

Et vigtigt afsæt for at drøfte, hvordan ordningen skal administreres er at overveje, i hvilke retninger vi vil udvikle vores bysamfund og i den forbindelse, hvilke hensyn der skal veje tungest.

· Perspektiv: Fastholde flest mulige helårsboliger i kommunen.

Kommunens bysamfund rummer væsentlige samfundsmæssige investeringer i offentlig service, infrastruktur mv. Et rimeligt befolkningsunderlag er nødvendigt til at sikre bylivet, drive skoler og understøtte detailhandelen, og befolkningsunderlaget sikres ved, at der er en passende rummelighed af helårsboliger. Kommune- og lokalplanlægningen understøtter dette ved at udlægge boligområder og områder til blandet bolig og erhverv til *helårsboligformål*. Det er således vigtigt at være opmærksom på, at hvis der lempes på muligheden for flexboligtilladelser i bysamfundene/bymidterne, og antallet af flexboliger øges, kan det ændre perspektivet i forhold til sammensætningen af vores bysamfund.

Uden for byerne rummer Kalundborg Kommune store natur- og herlighedsværdier, og rundt omkring i landskabet og langs kysten ligger attraktive helårsboliger. Det nuværende administrationsgrundlag tilsigter at friholde den mest sårbare del af kystzonen for fritidsboliger, for bl.a. at fastholde denne særlige attraktionsværdi.

· Perspektiv: Stor fleksibilitet for flexboliger

Nogle kommuner arbejder med en udbredt flexboligordning ud fra det synspunkt, at det vil gøre det mere attraktivt at købe hus, og det vil gavne turisme og bosætning. Her er politikken, at det er bedre, at husene bliver købt og vedligeholdt frem for at de står og forfalder, ligesom det kan give potentielle købere mulighed for at prøve af, om de vil kunne trives i nye omgivelser, inden de tager den afgørende beslutning om at flytte. Man skal dog være bevidst om, at en anvendelse som flexbolig er uden tidshorisont, og det derfor reelt kan fungere som fritidshus på ubestemt tid. Det kan friste købere, at prisen for en flexbolig sædvanligvis er langt lavere end et sommerhus.

Oplæg til nyt administrationsgrundlag

På baggrund af drøftelserne i Teknik- og Miljøudvalget 10. august 2017 og ønsket om at lempe administrationen af flexboligtilladelserne, fremlægger det tekniske område forslag til ændringer, der kan indarbejdes i det nugældende administrationsgrundlag.

Administrationen af flexboligtilladelser kan siges at være en afvejning mellem hensynet til samfundsmæssige interesser, kommunens by- og lokalsamfund og den enkelte grundejer. På baggrund af den afvejning og i lyset af de ovenfor beskrevne perspektiver kan følgende forslag drøftes:

1. Flexboliger tillades i de rammelagte landsbyer. Ændringen vil omfatte alle landsbyer der er afgrænset i kommuneplanen og vil reelt ophæve bopælspligten i landsbyerne.
2. Flexboliger tillades i byerne med undtagelse af centerbyerne (Kalundborg, Swebølle, Høng, Gørlev og Ubby-Jerslev). Tilladelserne gives kun til boliger i boligområder og blandede bolig- og erhvervsområder. I centerområder vurderes hensynet til fastholdelse af boliger større og i erhvervsområder vil en reel anvendelse af boliger som fritidsboliger kunne medføre et øget pres på de eksisterende virksomheder.
3. Flexboliger tillades i den nære kystnærhedszone. Det må antages, at der vil være en væsentligt ændret efterspørgsel efter boliger i disse områder og det må antages, at ændringen kan medføre en forskydning mellem helårsboliger og fritidsboliger i det åbne land.

De lovmæssige ændringer som nævnt tidligere indarbejdes i administrationsgrundlaget og der tilføjes en bemærkning om, at sager der ligger udenfor administrationsgrundlaget forelægges udvalget, såfremt det tekniske område vurderer, at en ansøgning i det helt konkrete tilfælde bør imødekommes.

Udvalget har drøftet at fastlægge kvoter for tilladelser i konkrete områder. Det tekniske område anbefaler ikke dette, i og med at en sådan kvoteordning vil kræve en del administration. Hvis der eksempelvis fastsættes en kvote på 10 boliger i et konkret byområde, skal der føres løbende regnskab med hvor mange flexboliger der så rent faktisk er i området, i og med at tilladelserne bortfalder, når de ikke udnyttes. Hvis udvalget fortsat ønsker at arbejde med kvoter, anbefales det, at disse alene vedrører antallet af tilladelser og ikke en samlet mængde af flexboliger.

I første halvår af 2017 har Kalundborg Kommune modtaget 4 konkrete ansøgninger og 40 forespørgsler om flexboligtilladelser. Der er i 2017 givet 4 tilladelser og 12 positive tilkendegivelser. Det må forventes, at antallet af tilladelser og positive tilkendegivelser vil stige væsentligt med et lempet administrationsgrundlag.

Videre proces

På baggrund af udvalgets drøftelser udarbejdes et forslag til nyt administrationsgrundlag, som fremlægges til vedtagelse i udvalg og Kommunalbestyrelse.

Administrationen anbefaler, at et evt. nyt administrationsgrundlag anvendes i en periode på 2 år fra ikrafttrædelsen, og at det herefter evalueres. En løbende orientering til udvalget om status for området fastholdes, men hvert halve år i stedet for som nu én gang årligt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Godkendt med bemærkning om, at sagen sendes til udtalelse i Landdistriktsudvalget.

Bilag

Administrationsgrundlag Flexboliger april 2014

326-2017-282895

Landdistriktsudvalgets møde den 30. oktober 2017:

Landdistriktsudvalget har drøftet ændring af administrationsgrundlag for flexboligtilladelser.

Flertallet i udvalget går ind for ændringen, og fremhæver at man samtidig er meget tilfreds med den 2 årige prøveperiode, således at ændringens betydning bliver evalueret.

Medlemmer af udvalget har visse bekymringer i forhold til at åbne op for flexboligtilladelser i landsbyerne. Det nævnes, at der ikke er mange tomme huse i landsbyerne, og at salget af helårsbeboelserne generelt er stigende. En af bekymringerne går blandt andet på, om man fastholder lavkonjunkturen i landsbyerne ved at lave helårsbeboelser om til flexboliger.

Det kan have stor betydning for et bysamfund, hvis for mange boliger bliver flexboliger, og det kan have stor betydning for både infrastruktur og foreningslivets beståen i en landsby, hvis husene kun er beboet en del af året. Det er derfor vigtigt, at der gribes ind inden de to år, hvis det viser sig at flexboligordningen kan risikere at få denne effekt i de mindre landsbyer og bysamfund.

Bilag

Administrationsgrundlag Flexboliger april 2014

Punkt 3: Status på projekt Aktive Lokale Fællesskaber

Sagsfremstilling

3. Status på projekt Aktive Lokale Fællesskaber

Åbent

Sagsnr.: 326-2016-43279 J.nr.: 04.21.05 Dokumentnr.: 326-2017-301424

Sagstype

Orientering.

Resume og sagens baggrund

Udvalget igangsatte i august 2016 arbejdet med projekt Aktive Lokale Fællesskaber.

Arbejdet udmundede i en sammenfatning, som og blev forelagt for Kommunalbestyrelsen på budgetseminaret i august 2017.

Sammenfatningen danner afsæt for landdistriktsudviklingen i Kalundborg Kommune de kommende år, og der gives hermed en status på projektet.

Indstillinger

Kulturchefen indstiller, at status på projekt Aktive Lokale Fællesskaber tages til efterretning.

Behandling

Landdistriktsudvalget.

Sagsfremstilling

Projektet handler om, hvilken rolle udvalget skal have i forhold til at understøtte aktive lokale fællesskaber. Formålet med opgaven er at udvikle værktøjer og/eller arbejdsmåder i udvalget, der dels sikrer at udvalget arbejder på det strategiske niveau eksempelvis gennem Landdistriktspolitikken og bidrag til andre relevante politikker som strategier, dels at udvalget på mere konkret niveau understøtter Aktive Lokale Fællesskaber eksempelvis med særligt fokus på konkrete emner og opgaver som udvalget kan arbejde med, såsom infrastruktur, bosætning og lignende.

Formålet udmøntes gennem 3 spor:

1. Understøttelse af konkrete initiativer og projekter, der er en del af Aktive Lokale Fællesskaber
2. Strategisk arbejde i udvalget, herunder implementering af Landdistriktspolitikken og bidrag til andre relevante politikker og strategier
3. Administrativ organisering, sparring i forhold til udviklingen af administrative processer på området.

Sammenfatningen blev forelagt for Kommunalbestyrelsen på budgetseminaret i august 2017, men bevirkede ikke særlige kommentarer eller ændringer i tildeling af midler til landdistriktsudvalget.

Arbejdet med Aktive Lokale Fællesskaber danner fortsat afsæt for landdistriktsudviklingen i Kalundborg kommune i de kommende år.

Det betyder at de vedtagne procedurer for formidling, sparring og information stadig er gældende, og at hjemmesiden www.kalundborg.dk/landdistrikter fortsat er stedet, hvor lokalområderne kan finde information om dette, samt om forskellige tiltag og projekter udvalget støtter og har støttet.

Derudover arbejdes videre med det nye udvalg om brug af værktøjet "statusdokument", som skal sikre udvalgets strategiske tilgang til opgaven med at understøtte udviklingen af vores lokalsamfund.

Arbejdet med landsbyklynger er igangsat, og dette kører planmæssigt sammen med område Midt. Der vil i resten af året være møder med områderne, hvor strukturen og organiseringen af projektet fastlægges. Der vil herudover også foretages en spørgeskemaundersøgelse, som sammen med de data der allerede findes om området, skal lægge til grund for et mere dybdegående kendskab til området og dets potentialer og udfordringer.

Eskebjerg Beboerforening har opstartet foreningsudviklingsforløbet, og der er lagt en proces for dette sammen med proceskonsulenten.

Spør 3 arbejdet med den kommunale organisering af området er i fuld gang. Internt arbejdes i dialog med chefniveauet om, hvordan der kan samtænkes mere, og hvordan administrationen bedst muligt kan understøtte vores aktive lokalsamfund. Konkret arbejdes med at understøtte de initiativer og projekter som fik støtte i udviklingspuljen, ved at give hjælp og vejledning.

Arbejdet med spor 3 vil fortsætte i 2018, hvor det vil være et fokusområde på direktørområdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Sammenfatning_Aktive_Lokale_Fællesskaber_august2017

326-2017-306382

Landdistriktsudvalgets møde den 30. oktober 2017:

Godkendt.

Bilag

Sammenfatning_Aktive_Lokale_Fællesskaber_august2017

Punkt 4: Drøftelse om revidering af Landdistriktspolitik 2014-2017

Sagsfremstilling

4. Drøftelse om revidering af Landdistriktspolitik 2014-2017

Åbent

Sagsnr.: 326-2011-961

J.nr.: 04.21.00

Dokumentnr.: 326-2017-301216

Sagstype

Drøftelse.

Resume og sagens baggrund

Kalundborg Kommunes Landdistriktspolitik 2014-2017 står over for en revidering i foråret 2018. Det vil være det kommende Landdistriktsudvalg, der har ansvaret for revideringen, men det nuværende udvalg bedes komme med anbefalinger til revideringen i forhold til udvalgets arbejde og erfaringer gennem de sidste 4 år.

Indstillinger

Kulturchefen indstiller, at udvalget drøfter anbefalinger til det kommende Landdistriktsudvalg i forhold til revidering af politikken.

Behandling

Landdistriktsudvalget.

Sagsfremstilling

Landdistriktsudvalget udarbejdede i 2014 kommunens første Landdistriktspolitik. Denne politik står nu over for sin første revidering.

Landdistriktspolitikken er meget overordnet opbygget med fokus på stedbundne potentialer og at der aktivt understøttes og samarbejdes, der hvor lokalområderne vil det.

Landdistriktspolitikken har fire indsatsområder:

- Bo og leve
- Natur, kultur og fritid
- Erhverv og turisme
- Infrastruktur

Hvert indsatsområde er defineret af nogle mål.

Politikken afsluttes med, hvordan den bør udmøntes, og her nævnes konkret handlingsplaner og udviklingsdag.

Som udgangspunkt tænkes ikke i en omskrivning af hele politikken, men i en tilretning i forhold til de ændringer i fokusområder der er sket siden 2014.

Administrationen foretager konsekvensrettelser af politikken.

Udvalget bedes gennemlæse politikken, med fokus på emner, mål eller andet som ikke er aktuelle fire år mere, og som derfor bør anbefales ændret.

Derudover bør udvalget drøfte ændringer i udmøntningsafsnittet med de erfaringer udvalget har gjort sig i projekt Aktive Lokale Fællesskaber, herunder særligt i forhold til årshjulet fra statusdokumentet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

Landdistriktspolitik 2014-2017

326-2015-53190

Landdistriktsudvalgets møde den 30. oktober 2017:

Udvalget anbefaler, at den overordnede struktur med visioner og indsatsområder fastholdes, men anbefaler det nye udvalg at fokusere på, hvordan den kan udmøntes. Erfaringer fra arbejdet med Aktive Lokale Fællesskaber bør indtænkes i

politikken - måske som fokusområde. Konkret nævner udvalget, at der med fordel kan indarbejdes mere konkrete mål om trafiksikkerhed samt sikre og trygge forbindelser mellem områderne.

Politikken bør også komme med overvejelser om, hvordan man kan arbejde med at aktivere de områder, som i dag ikke er så "aktive".

Bilag

Landdistriktspolitik 2014-2017

Punkt 5: Gensidig orientering

Sagsfremstilling

5. Gensidig orientering

Åbent

Sagsnr.: 326-2014-8313

J.nr.: 00.01.00

Dokumentnr.: 326-2016-350285

Landdistriktsudvalgets møde den 30. oktober 2017:

- Udvalget drøftede henvendelse fra Hvidebæk Lokalråd om ændret brug af de afsatte udviklingspuljemidler. Udvalget godkendte ændringen, således at Hvidebæk Lokalråd kan bruge midlerne på karrusel i stedet for til trampolin, idet udstyret er til samme målgruppe, og er billigere at drifte.
- I starten af november sender administrationen mail ud til alle lokalråd, beboerforeninger m.fl. i de tre områder og valg af nye medlemmer til Landdistriktsudvalget for perioden 2018-2021. Der skal vælges to repræsentanter samt to suppleanter for hvert af de tre områder.
- Der blev givet en kort orientering med status på udviklingspuljen. Formanden har været til indvielse af den nye kirkesti mellem Sæby og Sæby Kirke/Tissø. Havnemuseet på Reersø er også realiseret, og de fleste andre støttede projekter er godt på vej. Administrationen vil i november tage dialog med foreningerne om de projekter der ikke er i hus, for status og eventuelle løsningsmuligheder ved udfordringer.
- Fælles forsikringspulje til blandt andet legepladsudstyr blev drøftet. Det kommende udvalg vil på sit første møde få forelagt erfaringer fra Sønderborg Kommune, hvor der er oprettet en sådan pulje. Udvalget kan derefter tage stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med dette i Kalundborg Kommune.