

Orientering om flexbolig på ubebygget grund - Fiskervej 8, Bønnerup

20/11512 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 19. januar 2021, at der efter ansøgning om byggetilladelse kunne meddeles forhåndstilladelse til flexbolig på ejendommen Fiskervej 8, Bønnerup, 8585 Glesborg, som fremstår ubebygget, under forudsætning af at byggeriet opføres som en helårsbolig.

Forvaltningen har nu modtaget en ansøgning om opførelse af et helårshus med flexboligtilladelse. Byggeriet har et boligareal på 328 m² og indeholder 20 sovepladser. I tilknytning til byggeriet etableres seks parkeringspladser. Ansøger begrundet størrelsen på boligen, herunder antal sengepladser, med at boligen opføres af to familier, som ønsker at anvende boligen til fælles flexbolig/fritidshus.

Det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med bestemmelserne i Byplanvedtægten for ejendommen og den hidtidige praksis for kommunens administration af Planlovens mulighed for flexbolig.

Forvaltningen er sindet at meddele byggetilladelse og forhåndstilladelse til flexbolig til det ansøgte. Imidlertid finder forvaltningen, at det ansøgte byggeri med tilhørende flexboligtilladelse giver anledning til orientering.

Gældende byplanvedtægt

Det ansøgte ligger inden for område omfattet af vedlagte Partiel Byplanvedtægt. I henhold til § 2. stk. 1 må området kun anvendes til bolig- og handels- og håndværksformål, og der må kun opføres åben- og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

Byggeriet opføres i overensstemmelse med de bygningsregulerende bestemmelser i Partiel Byplanvedtægt 2, som er vedlagt. Forvaltningen har undersøgt om flere ejere kan eje en ejendom og anvende denne til fritidsbolig, da det fremgår af byplanvedtægten, at anvendelsesbestemmelser på hver ejendom kun må opføres eller indrettes én bolig for én familie. Planloven regulerer ikke ejerforhold, så længe boligen ikke fysisk er opdelt i flere boligenheder. Den ansøgte bolig er ikke opdelt i flere boligenheder, og der er således ikke noget til hinder for det ansøgte boligareal, og/eller at boligen indrettes med 20 sovepladser.

Imidlertid finder forvaltningen, at størrelsen af det ansøgte byggeri med efterfølgende flexboligtilladelse kan give anledning til en brug, der vil afvige fra brugen af de øvrige helårsboliger indenfor lokalplanområdet, som har en mere beskeden størrelse, uanset at der for tre af disse er meddelt henholdsvis flexboligtilladelse/forhåndstilladelse.

Forvaltningen henviser til, at det ansøgte byggeri vil kunne hindres ved at nedlægge et såkaldt §14 forbud i henhold til Planloven. Nedlæggelse af §14 forbud i forbindelse med lokalplaner skal ifølge kompetencefordelingsplanen vedtages af Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Der vil således skulle udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen og/eller området med det formål, at ejendommen og/eller området fremadrettet alene må anvendes til helårsbeboelse og/eller nybyggeri fremadrettet begrænses i sin størrelse. Forvaltningen kan imidlertid planfagligt ikke anbefale en sådan begrænsning for en ejendom/område, der i dag jf. gældende byplanvedtægt også må anvendes til handels- og håndværksformål, ligesom forvaltningen henviser til, at ejendommen umiddelbart vest for anvendes til feriecenterbebyggelse.

Flexbolig

Flexboliger er reguleret i planlovens § 41a. Det fremgår her, at kommunen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig kan tages i brug til fritidsformål, og efterfølgende på ny tages i brug som helårsbolig. En flexbolig er altså en helårsbolig, hvor kommunen har givet lov til, at anvendelsen kan gå over til fritidsbolig og tilbage.

En flexbolig, der anvendes som fritidsbolig, må gerne udlejes under forudsætning af, at ferieboligens ejere selv har et reelt brug af ferieboligen, og at udlejningen ikke får en mere erhvervsmæssig karakter jf. Sommerhusloven.

Der er meddelt 31 tilladelser til flexbolig i Bønnerup by, hvilket betyder at ca 10 % af de enfamiliehuse, som ikke er pålagt helårsbeboelse via lokalplan, anvendes som ferieboliger.

Forvaltningens bemærkninger

Sagen giver anledning til at genbesøge den nuværende administrationspraksis for flexboliger. Dette med henvisning til, at størrelsen af det konkrete byggeri giver mulighed for en anden type brug, som er sammenlignelig med et stort sommerhus til udlejning.

Udvalget vil således forventeligt på møde i 2. kvartal 2025 bliver præsenteret for ovenstående arbejde og forvaltningens anbefaling til en eventuelt ændret praksis. I samme sag bliver der givet en status på meddelte flexboligtilladelse/forhåndstilladelser.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at orienteringen godkendes.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-02-2025

Godkendt.

Afbud:

Niels Basballe (A)

Bilag:

1 - 3746707	Åben	Situationsplan	(26622/25)	(H)
2 - 3746705	Åben	Luftfotokort	(26620/25)	(H)
3 - 3746706	Åben	Partiel Byplanvedtægt	(26621/25)	(H)