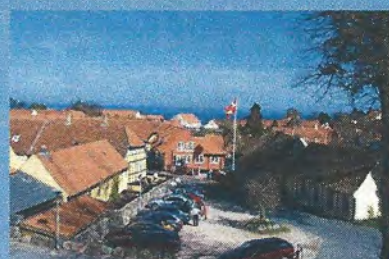




Undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm



Titel: Undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm
Journalnummer: 01.02.00P20-0005
Tekst og fotos: Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Produktion: Bornholms Regionskommune, Teknik & Miljø, koordinator Bjarne Dreier Christensen

INDHOLDFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
1.1 Ophævelse af bopælspligt	5
1.2 Flexboliger	6
1.3 Ny dispensationsmulighed efter boligreguleringsloven	6
1.4 Planlovens regulering af anvendelse	7
1.5 Registrering af boliger	8
1.6 Beskatning	8
1.7 Lighedsprincippet	9
1.8 Markedsmæssige forhold	9
1.9 Befolkningsudvikling	11
1.10 Samfundsudvikling i forhold til bopælspligt	12
2.1 Scenarie 0 – Nuværende forhold	14
2.2 Scenarie 1 – Byer under 300 indbyggere fritages for bopælspligt	16
2.3 Scenarie 2A – Bopælspligten ophæves i byer uden privat eller offentlig service	19
2.4 Scenarie 2B – Bopælspligten ophæves i kommuneplanens boligbyer	20
2.5 Scenarie 3 – Kun bopælspligt i de 5 største byer	23
2.6 Scenarie 4 – Hele Bornholm er uden bopælspligt	27
2.7 Scenarie 5 – Boliger under 75 m ² er uden bopælspligt	30
2.8 Scenarie 6 – Udvalgte dele af byer er uden bopælspligt	32

INDLEDNING

Beskrivelse af scenarier

Teknik & Miljø er blevet bedt om at beskrive en række scenarier i forhold til bopælspligt og beboelse. De beskrevne scenarier belyses i forhold til nugældende situation (nugældende praksis er, at alle byområder har bopælspligt). Der er tale om i alt 6 scenarier:

- Byer under 300 indbyggere er uden bopælspligt.
- Byer uden service (privat/offentligt) er uden bopælspligt
- Alle byer undtagen de fire A-byer er uden bopælspligt
- Hele Bornholm er uden bopælspligt (Bornholm som flex-ø).
- Boliger under 70 m² er uden bopælspligt
- Udvalgte dele af byer er uden bopælspligt

I forbindelse med de valgte scenarier ønskes desuden beskrivelse af tænkelige konsekvenser for interessenterne (f.eks. borgerne, politisk/administrative interesser og erhvervsinteresser). Bornholms særlige geografiske forhold samt erfaringer fra andre kommuner kan også indgå i vurderingen.

Endelig ønskes et oplæg til politisk behandling af spørgsmålet samt til inddragelse af borgerne i beslutningsprocessen.

Forudsætninger:

For at afgrænse opgaven lidt begrænses konsekvensbeskrivelserne til beskrivelser, der kan afledes direkte, f.eks. uden yderligere indhentning af bolig- og befolkningsdata.

Dette dokument kan derfor ikke belyse alle tænkelige konsekvenser for alle interessenter i alle områder, dels pga. manglende data, dels af ressourcemæssige årsager. En del konsekvenser belyses i stedet som generelle påvirkninger, eksempler og erfaringer.

En markedsræssig vurdering må desuden bygge på vurderinger fra ejendomsmæglerbranchen, samt tilgængelige rapporter vedr. erfaringer fra andre kommuner vedr. boligsalg og prisudvikling (især Langeland, der på mange måder ligner Bornholm, inddrages som eksempel med rapporten Dobbeltbosætning/sekundære boliger, udarbejdet af Syddansk Universitet).

Vurderinger vedr. boligmarkedets fremtidige udvikling vil under alle omstændigheder kun udgøre et skøn, baseret på erfaringer om efterspørgsel mm. En ø-dækkende ejendomsmæglervirksomhed er interviewet vedr. lokale erfaringer.

Bopælspligt og helårsbeboelse har ikke kun betydning for markedsvilkår og administrative vilkår, men påvirker også samfundsudviklingen, generelt og lokalt. Erfaringer fra andre kommuner indgår også i belysningen af den forventede befolknings og samfundsudvikling.

Det åbne land indgår ikke specifikt i de beskrevne scenarier. Hovedparten af det åbne land er i forvejen fritaget for bopælspligt. For samtlige modeller antages her, at et mindre antal afgrænsede, men fritliggende boligbebyggelser i det åbne land også kan fritages for bopælspligt (ca. 150 helårsboliger omfattet af lokalplan 029).

Notatet er bygget op, så de generelt gældende konsekvenser af en lempelse beskrives først. Herefter gennemgås de enkelte modeller, startende med den nuværende situation.

De valgte scenarier er forsøgt beskrevet ud fra kommunalbestyrelsens ønsker, men kan eventuelt udvides eller indskrænkes mht. omfattede byområder, eller de kan f.eks. kombineres med en ny dispensationsmulighed omtalt under 1.3.

Proces:

I forbindelse med kommuneplanstrategien besluttede kommunalbestyrelsen i 2012, at en række udvalgte emner skal revideres, heriblandt emnerne ”boliger” og ”centerstruktur og byudvikling”. Spørgsmålet om bopælspligt og beboelse af Bornholms byer har afgørende betydning for begge kommuneplantemaer.

Kommunalbestyrelsens valg af boligsценarie får derfor direkte betydning for kommuneplanens indhold. Det forventes, at der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg til offentliggørelse medio 2013, med henblik på endelig vedtagelse inden udgangen af 2013.

Gældende kommune- og evt. lokalplaner kan kun ændres efter en længere proces som beskrives i planlovens bestemmelser. Der kan i forbindelse med kommuneplanens ændring, ske forudgående borgermøde og debat om forslaget indhold. Denne undersøgelse af boligsценarier og tidligere udarbejdet boligrapport offentliggøres i den forbindelse som bilag til debatten.

Det forventes at der afholdes borgermøde om bopælspligt før sommerferien. Debatperiode og borgermøde bekendtgøres så snart der foreligger en politisk beslutning herom.

Der skal her gøres opmærksom på, at spørgsmålet om bopælspligt reguleres efter boligreguleringsloven, og at beslutninger herom kan effektueres, så snart kommunalbestyrelsen har besluttet, hvilken model der skal arbejdes videre efter.

Teknik & Miljø
Skovløkken 4
3770 Allinge
teknikogmiljoe@brk.dk.

1.1 OPHÆVELSE AF BOPÆLSPLIGT

I alle scenarierne tales der om ophævelse af bopælspligt. Begrebet bopælspligt findes ikke i lovgivningen, men anvendes i daglig tale om boliger, som er omfattet af boligreguleringsloven.

Bopælspligtens omfang afhænger i hovedsagen af, hvordan kommunerne anvender loven. Efter boligreguleringslovens § 46 kan en helårsbolig ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Loven gør det muligt at stille krav om, at hidtil beboede boliger, der inden for 5 år har været anvendt til beboelse, fortsat anvendes med fast beboelse (§ 50).

En del kommuner håndhæver ikke bopælspligten, eller de håndhæver dem kun i bestemte områder – som f.eks. regionskommunen, der kun håndhæver den i byområderne.

I rapporten ”Dobbeltbosætning/sekundære boliger”, om Vejen og Langeland kommuner, refereres der til undersøgelser, der viser, at det især er blandt små landkommuner og yderkommuner at bopælspligten ikke håndhæves, og at der heriblandt var mange kommuner med befolkningstilbagegang. Men de fleste kommuner håndhæver fortsat bopælspligten, som et middel til at sikre at boliger står til rådighed for boligsøgende.

Ophævelse af bopælspligt betyder ikke nødvendigvis, at boligen frit kan anvendes som feriebolig. Hvis der samtidig gælder lokalplankrav om helårsboliganvendelse, må boligen alligevel ikke anvendes som feriebolig efter lokalplanen. Problemet er her, at det kan være svært at definere, endsiige håndhæve, hvornår en boliganvendelse er en kortvarig beboelse eller et kortvarigt ferieophold.

I kommuner uden håndhævelse af bopælspligt har boligejerne og ejendomsmæglere ofte den opfattelse, at manglende bopælspligt betyder, at ejeren selv kan bestemme om boligen bruges som helårs- eller fritidsbolig (f.eks. tydeligt i rapporter fra Skagen og Langeland kommuner).

Af samme grund har det vist sig umuligt at ”genindføre” helårskrav i områder domineret af fritidsbeboelse/deltidsbeboelse, ikke mindst pga. de konsekvenser det kan have for ejendomsværdien (Skagen har i flere omgange opgivet at genindføre helårskrav i de efterhånden turistdominerede bydele).

Hvis bopælspligten ophæves, er det sandsynligt, at håndhævelsen af lokalplankrav om helårsanvendelse vanskeliggøres. F.eks. håndhæver Ærø Kommune ikke boligreguleringsloven, men forsøger alligevel at fastholde de største byer, Ærøskøbing og Marstal, som helårsbyer – uden større held, fordi de bevaringsværdige huse i byerne tiltrækker deltidsbeboere. I 2009 efterlyste Ærø derfor alternative redskaber, udover lokalplaner, til håndhævelse af helårsbeboelse (”Differentieret planlægning – referat fra 16 kommunemøder” – By og Landskabsstyrelsen).

Hvis bopælspligten ophæves i et attraktivt boligområde, er det derfor vanskeligt at fastholde helårsbeboelse i området – alene på baggrund af lokalplaner med helårskrav.

1.2 FLEXBOLIGER

Ideen med flexboliger er, at boligens anvendelse altid kan ændres fra helårsformål til fritidsformål – og omvendt. På Bornholm findes et fåtal lokalplanlagte områder, der tillader, at et begrænset antal boliger anvendes som flexboliger.

For at opnå en mere entydig flexbolig-status er det ellers nødvendigt, at lempelse af bopælspligten følges op med tilsvarende lempelser mht. lokalplaner. Der gøres dog opmærksom på, at lokalplanret til flex-bolig ikke nødvendigvis betyder, at ændrede krav i bygningsreglementet ikke skal opfyldes. Efter mere permanent anvendelse som feriebolig (over 3 år), kan der f.eks. være tale om øgede krav til isolering, hvis boligen igen tages i brug som helårsbolig.

De senere år har Miljøministeriet i landsplanredegørelser udtrykt mulighed for, at eksisterende helårsboligområder i yderområder kan overgå til deltidsboligområder (eller flexboligområder), men kun når der i et eksisterende helårsboligområde er særlige forhold, der begrundet det.

F.eks. kan en negativ befolkningsudvikling gøre det vanskeligt at sikre helårsbeboelse i alle byer eller byområder, samtidig med at der findes særlige turistmæssigt behov for flere ferieboliger i området.

Denne mulighed har Bornholms Regionskommune benyttet sig af i lokalplaner for mindre, klart afgrænsede områder i Allinge, Hasle, Nexø og Rønne.

1.3 NY DISPENSATIONSMULIGHED EFTER BOLIGREGULERINGSLOVEN

Flexbolig begrebet findes ikke i lovgivningen, men er nu på vej ind gennem et nyt forslag til ændring af boligreguleringsloven af 20. feb. 2013, der skal muliggøre, at boliger uden bopælspligt opnår friere adgang til en midlertidig anvendelsesændring af tomme helårsboliger. Lovforslaget tager sigte på at modvirke affolkning og forfald af boliger, og derved øge væksten i landdistrikter, hvor der er særlig mange ubeboede helårsboliger.

Dispensation fra boligreguleringslovens krav om fast beboelse gives i dag kun i tilfælde af dobbelt husholdning, ombygning, udlandsophold etc., men kun midlertidigt og tidsbegrænset.

Lovforslaget indeholder en tilføjelse til boligreguleringslovens § 50, nyt stk.2: ”Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen”.

Kommunalbestyrelsen får dermed mulighed for, uden tidsbegrænsning, at dispensere personligt, til sommerbeboelse eller deltidsbeboelse, f.eks. begrundet i at boligen ikke kan sælges eller udlejes. Der muliggøres også sindet-erklæringer til hussælgere, så en ny køber kan opnå dispensation. Samtidig vil dispensation til f.eks. fritidsanvendelse ikke behøve ny tilladelse, når ejeren senere vender tilbage til helårsanvendelse. Dispensationen svarer dermed i princippet til de dispensationer, man i sommerhusområder kender mht. otiumsophold.

Boligen skal – uanset dispensation – fortsat registreres som en helårsbolig, og den midlertidige ændring medfører ikke ændring af boligens formelle status som helårsbolig. Da boligen fortsat vil have status som almindelig helårsbolig, kan den heller ikke handles til en ny ejer som bolig uden bopælspligt. Dispensation efter denne lov betyder heller ikke, at ejere nu kan benytte en bolig til udlejning til turister f.eks. (fordi der kun er tale om en personlig dispensation, kun til eget brug).

Tilladelser skal stadig gives under respekt for anden lovgivning, herunder planloven og bygge-loven. En dispensation til sommerhusanvendelse kan derfor være i strid med lokalplankrav om helårsanvendelse, mens en dispensation til deltidsbeboelse ikke er det. Er der derudover tale om ændringer af mere permanent/længerevarende karakter, gælder bygge-lovens krav om isolering mm. fortsat.

Dispensationsmuligheden udgør et alternativ til helt at ophæve bopælspligten og gør det muligt at dispensere mere målrettet i forhold til tomme og ”usælgelige” boliger. Man kan f.eks. forestille sig, at ophævelse af bopælspligten i nogle områder kan kombineres med den nye dispensationsmulighed i andre områder, hvor bopælspligten stadig er gældende, men hvor der f.eks. er mange ubeboede boliger.

Anvendelsen af den nye dispensationsmulighed kræver, at der udarbejdes nye retningslinjer for, hvor og hvornår der dispenseres. Praksis kan så tilpasses eller ændres, hvis der opstår nye boligbehov.

1.4 PLANLOVENS REGULERING AF ANVENDELSE

Helårsområder, og andre arealanvendelser, reguleres gennem planloven (kommune- og lokalplanlægning). Hele landet opdeles i byzoner, landområder og sommerhusområder for at sikre en hensigtsmæssig udvikling, hvor den bymæssige bebyggelse koncentrerer sig i byområderne, mens den øvrige del af landet beskyttes gennem særlige regler for landzone og sommerhusområder.

Gennem lokalplaner kan der stilles bindende krav om, at boliger kun lovligt må anvendes til helårsboligformål – men de indebærer ikke handlepligt ift. beboelse. Helårsboligkravet i lokalplaner er f.eks. opfyldt, selvom en ejer eller lejer kun anvender en bolig til beboelse i ganske ringe omfang. Boligen må til gengæld ikke benyttes til andre formål (herunder successiv udlejning af boligen som feriebolig).

Siden 2004 har Bornholm indført kommune- og lokalplankrav om helårsanvendelse for samtlige boligområder i kommunens byområder (enkelte undtagelser findes).

Nye arealer til boligformål udlægges i kommuneplanen. I kystnære byer kan der kun reserveres boligareal til helårsbeboelse, fordi planloven indeholder et forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i 3 km kystnærhedszonen.

Kommuneplanens arealudlæg forudsætter desuden, at der er et begrundet behov for boligudbygning med helårsboliger. Hvis en hel by opgives som helårsområde vil det derfor være svært at forklare et behov for byudvikling med nye helårsboliger.

På den måde kan lempelser af helårskrav i.f.t. lokalplaner have afledte konsekvenser for et områdes byudviklingsmuligheder, og det kan blive nødvendigt at fjerne evt. arealreservationer fra kommuneplanen.

Natur- og Miljøstyrelsen har modtaget de beskrevne scenarier for vurdering af, hvilke krav kommunen kan forvente som følge af statslige interesser i planlægningen. Styrelsen har telefonisk oplyst, at de stillede spørgsmål er relevante, men at det pga. tid og kompleksitet ikke er muligt at svare på stående fod. Man bemærker umiddelbart, at de kan have konsekvenser for den fremtidige byudvikling. Der gøres desuden opmærksom på, at de nye dispensationsmuligheder til flexboliger, som der åbnes op for i forbindelse med boligreguleringsloven, ikke betyder, at anden lovgivning ophæves, eller at f.eks. lokalplaner ikke skal overholdes.

1.5 REGISTRERING AF BOLIGER

Borgerne har som udgangspunkt pligt til at meddele, hvor de bor til folkeregistret, ligesom de har pligt til at oplyse den korrekte anvendelse af en ejendom til BBR-registret.

Hvis bopælspligten ophæves i et helårsområde, vil en bolig fortsat være registreret som helårsbolig i BBR, også selvom boligen reelt anvendes som deltidsbolig/bolig nr. 2. Af registret vil boligen blot fremstå som ubeboet helårsbolig.

Hvis bopælspligten og lokalplanerne i et byområde ophæves, kan boliger enten være registreret som ubeboede helårsboliger eller som ferieboliger i BBR.

Hvis bopælspligt og lokalplankrav om helårsanvendelse er ophævet, burde der heller ikke være problemer forbundet med at skifte mellem registrering af fritidsboliganvendelse og helårsboliganvendelse.

Men for boligejere, der midlertidigt ønsker at benytte boligen som feriebolig, ses der alligevel en tendens til, at boligen registreres som helårsbolig – og at ferieboligen derfor figurerer som ubeboet helårsbolig. Årsagen er, at folk, til tider berettiget, er bekymrede for, om der kan stilles nye krav til isolering m.v., hvis de senere vil ændre status tilbage fra fritidsbolig til helårsbolig.

Det vil derfor ikke kunne aflæses statistisk, om der er sket en reel forbedring i boligsalget, hvis helårskravene lempes – kun at der står flere boliger registreret som ubeboede. På Bornholm er dette allerede tilfældet i det åbne land, hvor der ikke er krav om helårsanvendelse.

1.6 BESKATNING

Folkeregistertilmelding på en adresse er afgørende for, hvor borgerne betaler skat. Hvis færre personer registreres, falder skatteindtægterne tilsvarende. Efter reglerne skal alle borgere folkeregistreres i den kommune og på den adresse, hvor de har den største tilknytning.

Ophævelse af bopælspligt kan føre til, at borgere med bopæl i flere kommuner foretrækker at lade sig folkeregistrere i andre kommuner (også selvom de mest opholder sig på Bornholm).

Årsagen kan f.eks. være, at disse andre kommuner stiller krav om bopælspligt, eller at ejeren ønsker at udnytte, at de der har en lavere kommuneskat.

På plussiden er det ofte set, at boligstandarden forbedres, når boliger overtages som deltids- eller flexbolig (f.eks. konstateret i Skagen og Langeland). Hvis der sker en ejendomsværdistigning som følge af sådanne forbedringer, øges ejendomsbeskatningen tilsvarende.

Husets registrering i BBR kan også have andre skattemæssige konsekvenser for den enkelte ejer. Skatteteknisk skal deltidsboliger beskattes mht. evt. salgsprovenu (ligesom boliger der erhvervsmæssigt udlejes til andre). Private helårsboliger og fritidsboliger beskattes normalt ikke af et evt. salgsprovenu. Men evt. beskatning af værditilvækst kommer kun statskassen til gode.

1.7 LIGHEDSPRINCIPPET

Kommunalbestyrelsen skal generelt sikre, at borgere under lige omstændigheder stilles ens – at der ikke sker en forskelsbehandling.

Lighedsprincippet er en del af de forvaltningsretlige grundprincipper og betyder, at lignende sager skal behandles ens. Der må ikke være usaglig forskelsbehandling. Hvis en myndighed gør forskel, skal der altså være en saglig grund til det.

Hvis ejere af helårsboliger i et område fritages for bopælspligt, skal det være sagligt begrundet, hvis ejere af tilsvarende boliger i samme byområde ikke får samme mulighed. Derfor kan det være problematisk at gennemføre bopælsmodeller, hvis de mere eller mindre vilkårligt skaber væsentlig ulighed mellem boligejere i samme område – der f.eks. kommer til udtryk gennem forskellige ejendomspriser for helårsboliger og boliger uden bopælspligt.

Hvis der tilsvarende afgrænses nye flexboligområder i lokalplanlægningen, er det vigtigt at ophævelse af helårspligt kan begrundes planlægningsmæssigt – og at det står klart, hvorfor netop ét område adskiller sig fra andre områder.

1.8 MARKEDSMÆSSIGE FORHOLD

Ophævelsen af bopælspligt vil gøre det lettere at sælge en helårsbolig, fordi den kan sælges uden pligt til beboelse. Boligmarkedet bliver altså mere fleksibelt, og mobiliteten øges.

I 2012 blev ca. halvdelen af de handlede helårsboliger på landet solgt som fritidsboliger (jf. bornholmsk ejendomsmægler). Der forventes fortsat at være et potentiale til, at boliger på landet kan sælges til fritidsbrug, måske yderligere op til 10 % af de eksisterende helårsboliger, men langt fra alle. Op til 70 % af boligerne på landet vil ikke være attraktive som fritidsboliger, f.eks. fordi de ligger forkert eller er alt for store.

I byerne er der også potentiale for boliger uden helårspligt. På Bornholm skønnes der i dag at være 50-75 henvendelser årligt fra folk, der ønsker at købe en deltidsbolig/bolig uden bopælspligt. Det drejer sig især om henvendelser fra ældre ægtepar, der typisk har set, at boliger

står ”billigt” til salg. Ofte har de pågældende en eller anden forbindelse til Bornholm, og de ønsker nu et fast sted at vende tilbage til.

Der efterspørges især boliger med attraktiv beliggenhed, f.eks. ved kysten, men boliger i gamle bymiljøer i de mindre kystbyer har også stor interesse. Lave priser er en fordel, men ikke nødvendigvis en betingelse. Typisk er interessen størst for huse mellem 70 og 100 m² – huset må ikke være for stort.

I dag varierer priserne i forhold til hustype og sted. Attraktiv beliggenhed har betydning for huspriserne, også helårsboligpriserne. De mest attraktive boliger er tiltrækkende både for helårsboere og fritidsboere.

Attraktive områder som Svaneke er samtidig tiltrækkende for nye tilflyttere, også selvom prisniveauet er højt. Men et højt prisniveau betyder ikke nødvendigvis at huse sælges hurtigt. F.eks. er udbudstiden i Svaneke væsentligt højere end udbudstiden i Nexø.

EKSEMPLER PÅ UDBUDSTIDER OG MARKEDSPRISER PRIMO 2013				
Område	Hustype	Udbudstid/dage	Udbudspris kr./m ²	Handelspris kr./m ²
Nexø	helårsbolig	481	5.960	5.304
Rønne	helårsbolig	366	8.194	7.874
Svaneke	helårsbolig	515	9.428	8.832
Dueodde	sommerhus	589	24.272	14.451

Det skønnes, at en lempelse af bopælspligten kan øge interessen og omsætningen af boliger uden bopælspligt yderligere (også udover de 50-75 henvendelser der er i dag).

Hvis bopælspligten lempes, øges efterspørgslen især i de mest attraktive kystbyer – andre steder vil man ikke se væsentlig ændring i efterspørgslen.

Men selvom efterspørgslen ikke øges i et område pga. herlighedsværdi eller lignende, kan potentielle købere af helårshuse godt føle en tryghed ved, hvis boligen kan videresælges eller bruges uden bopælspligt (hvis man alligevel ikke kan blive boende).

Der vil også være store forskelle i, hvordan en lempelse vil påvirke prissætningen af den enkelte bolig, især afhængig af lokalisering. Attraktive flexboliger vil generelt stige i pris, eksisterende ferieboliger formentlig falde i pris (pga. øget udbud), mens helårsboliger kan gå begge veje.

Prisudviklingen kan betyde, at de mest attraktive huse bliver uopnåelige i forhold til det lokale indkomstniveau (erfaringen fra Skagen viser, at de mest attraktive huse har et så højt prisniveau, at de ikke længere er tilgængelige for lokale helårsboere).

Det er f.eks. boliger i turistmæssigt attraktive områder som Bølshavn, Vang og andre mindre kystbyer, der kan omsættes som boliger uden bopælspligt – mens byområder inde i land, eller større byer som Nexø, ikke vil opleve større efterspørgsel efter boliger uden bopælspligt.

Omdannelsen af boliger til boliger uden bopælspligt i ét byområde kan muligvis påvirke efterspørgslen efter helårsboliger i andre områder (fordi efterspørgselen koncentrerer mere omkring helårsbyer med et godt udbud af service og billigere huspriser f.eks.).

Selvom beboelseskravet lempes, viser erfaringen fra Bornholms landområder, at der alligevel findes enkelte boliger, der står tomme og forfalder, fordi husene ikke er attraktive nok – hverken som helårs- eller fritidsbolig. Lempelse af bopælspligten betyder derfor ikke nødvendigvis, at man undgår tomme eller forfaldne boliger, hvilket også ses i andre kommuner med lempet bopælspligt, som f.eks. Langeland.

1.9 BEFOLKNINGSUDVIKLING

Når et hus sælges, kan husejere vælge at flytte til et andet område på Bornholm, eller de kan vælge at flytte helt væk fra øen.

Vi kan ikke på forhånd sige, hvor folk flytter hen – men vi ved erfaringsmæssigt, at det især afhænger af den enkeltes job- og familiesituation. Lempelser i ét byområde kan derfor både medføre øget tilflytning til andre områder på Bornholm, men det kan også medføre øget fraflytning, helt væk fra øen. For husejere, der hurtigere kan sælge boligen uden bopælspligt, vil begge muligheder være lettere.

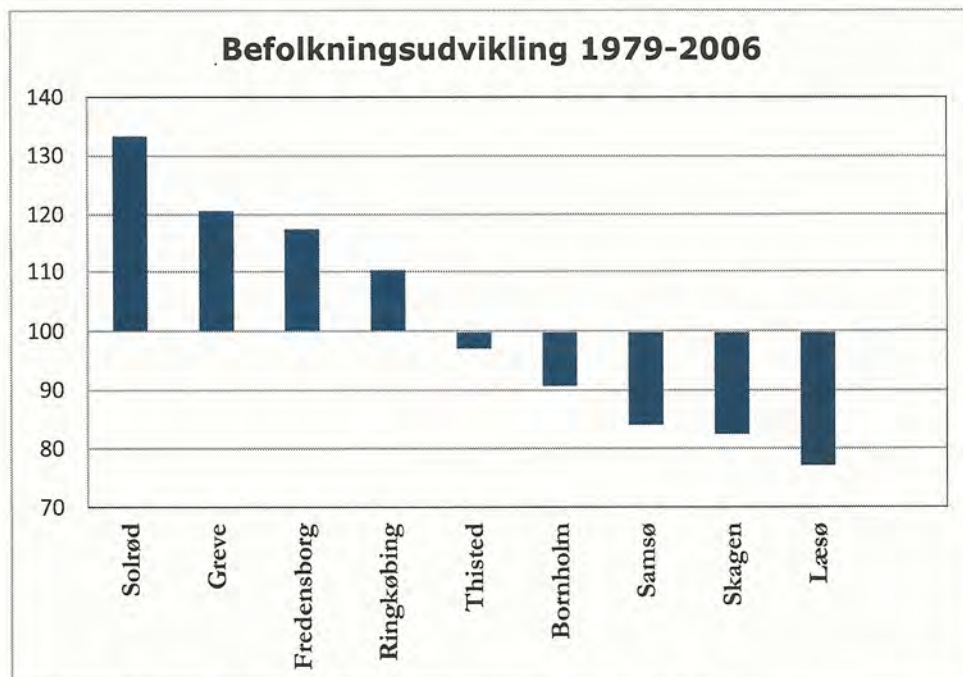
En del udkantskommuner, der gennem længere tid ikke har håndhævet bopælspligt, har oplevet en endnu større fraflytning end Bornholm (f.eks. Skagen, Samsø og Læsø).

Tidligere Tranekær Kommune på Langeland oplevede f.eks. en øget fraflytning efter at have fjernet bopælspligten – men det kunne måske også være sket alligevel.

I det nuværende Langeland Kommune er det kun Rudkøbing og Spodsbjerg, der fastholdes med bopælspligt. Når man på Langeland oplevede, at mange børnefamilier flyttede væk, var det ikke kun forklaret med at bopælspligten var ophævet – manglede arbejdspladser og skolenedlæggelser var også medvirkende årsager.

Et antal kommuner uden bopælspligt oplever tilsyneladende ikke denne fraflytning men det er overvejende store bykommuner eller kommuner i vækstcentre (f.eks. Herning og Greve kommuner). Det er derfor ikke entydigt, hvordan lempelsen af bopælspligt spiller ind på til og fraflytning – dette skal især ses i sammenhæng med lokalisering og erhvervsituation.

Det må umiddelbart antages, at en negativ befolkningsudvikling kan forstærkes gennem et mere fleksibelt boligmarked.



Befolkningsudvikling – Bornholm og udvalgte kommuner uden håndbævelse af bopælspligt

Inden for kommunens egne grænser kan der også være stor forskel på, hvordan bosætningen udvikler sig. Erfaringen fra f.eks. Langeland viser, at især kystområder med mange egnede ”sekundære boliger”, kan miste en større andel af deres faste beboere, der i stedet erstattes med deltidsbeboere eller fritidsboligejere.

1.10 SAMFUNDSUDVIKLING I FORHOLD TIL BOPÆLSPLIGT

Erfaringen fra bl.a. Langeland er derfor, at de mest attraktive områder oplever en delvis af-folkning, mens andre områder med færre flexboliger, kun oplever få ændringer.

Hvis bopælspligten lempes, vil de mest attraktive boligområder miste betydning som helårs-områder, andre vil kun opleve gradvis udtynding af befolkningen, mens atter andre kun påvirkes minimalt. Der kan så håbes på, at efterspørgslen efter helårsboliger i andre områder øges (pga. serviceudbud og billigere huspriser f.eks.).

Byudviklingen, og den demografiske udvikling berøres dermed direkte af helårspolitikken. Hvis nogle byområder affolkes, mindskes muligheden for at opretholde lokal service og erhverv, der f.eks. ikke harmonerer med en øget fritidsanvendelse. Men erhvervsaktiviteten kan også ændres mod mere turistorienterede og sæsonprægede erhverv, som man har oplevet det flere steder.

På Langeland blev lokale ejendomsmæglere spurgt om fordele og ulemper ved lempelse af bopælspligten.

På plussiden nævnes, at boligstandarden højnes i områder med mange tomme huse, de bliver lettere at omsætte for ejendomsmæglerne, og priserne øges. Nye deltidsbosættere kan bringe

”et frisk pust”, ligesom der dæmmes op for boligspekulation i udleje af dårlige boliger til socialt udsatte grupper (et problem vi heldigvis ikke har set meget til på Bornholm).

På minussiden nævnes, at dobbeltbosætning medfører manglende skatteindtægter i kommunen, at der er manglende deltagelse i foreninger, negativ indflydelse på skolerne, manglende indtægter til erhvervslivet i vinterhalvåret, og at flere huse står tomme om vinteren.



2. september 2013

Orientering om administrative ændringer vedrørende bopælspligt og helårsanvendelse.

Kommunalbestyrelsen behandlede den 29. august 2013 et debatoplæg med udvalgte boligscenarier på Bornholm.

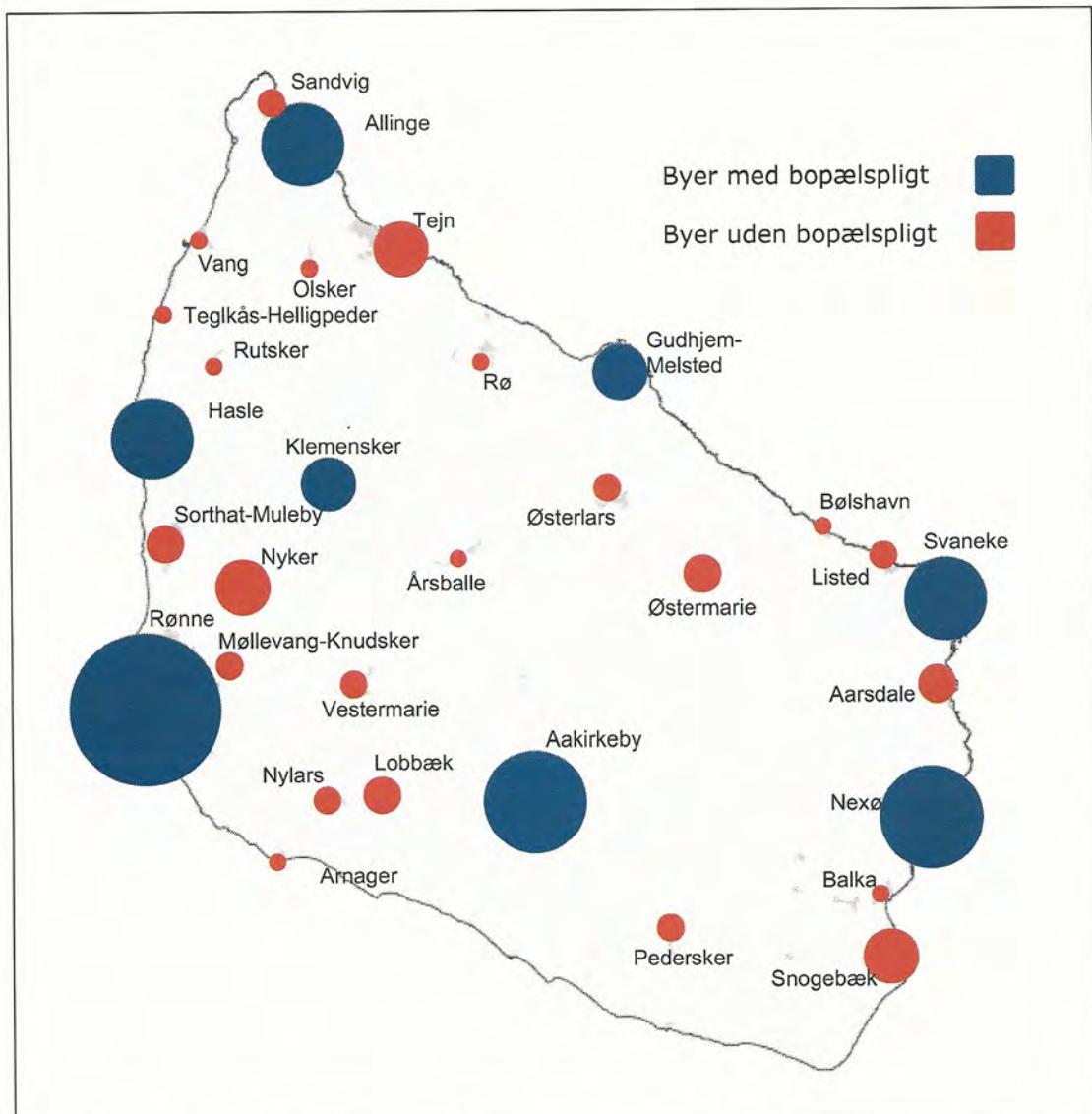
Kommunalbestyrelsen besluttede:

- At bopælspligten ophæves på Bornholm med undtagelse af byerne Rønne, Hasle, Allinge, Nexø, Aakirkeby, Svaneke, Gudhjem/Melsted og Klemensker
- At lokalplankrav om helårsbeboelse i de berørte byer ophæves. Der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg for de berørte byer.
- At der for byer der ikke er omfattet af ophævelsen af bopælspligten, udarbejdes et administrationsgrundlag der muliggør dispensation fra bopælspligten.

Effekturingen af beslutningen indebærer efterfølgende behandling af boligreguleringsloven, kommuneplanændringer og lokalplanændringer. Der skal her redegøres for hvilken betydning kommunalbestyrelsens beslutning har for boligejere i overgangsperioden frem til at beslutningen er fuldt effektueret.

De 8 større byer:

I byerne Rønne, Hasle, Allinge, Nexø, Aakirkeby, Svaneke, Gudhjem-Melsted og Klemensker gælder der fortsat krav om helårsanvendelse i medfør af lokalplaner og kommuneplanrammer. Samtidig håndhæves boligreguleringslovens krav om fast beboelse i disse områder fortsat.



Kort vedrørende bopælspligt efter Kommunalbestyrelsens beslutning af 13. august 2013.

Det er samtidig besluttet at boligejere i de nævnte helårsbyer skal have mulighed for at søge dispensation fra bopælspligten. Der er med lov om ændring af boligreguleringsloven af 1. maj 2013 givet mulighed for at kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til at en helårsbolig af boligens ejer kan tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig beboelse (For nærmere beskrivelse af lovændringen henvises til beskrivelse i debatoplægget ”undersøgelse af udvalgte boligscenarier på Bornholm”, april, 2013).

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der nu udarbejdes et administrationsgrundlag for hvornår, og på hvilke vilkår, der kan meddeles dispensation efter den nye bestemmelse. Et forslag til administrativt grundlag forventes fremlagt til Teknik- og Miljøudvalget den 24. september 2013.

Før dette grundlag er tilvejebragt, kan der ikke meddeles dispensationer.

Øvrige 23 byer:

De øvrige 23 byer omfatter Snogebæk, Tejn, Nyker, Sorthat-Muleby, Aarsdale, Østermarie, Sandvig, Lobbæk, Vestermarie, Østerlars, Pedersker, Listed, Balka, Nylars, Knudsker (Møllebakken), Rø, Arnager, Årsballe, Vang, Rutsker, Olsker, Teglkås-Helligpeder og Bølshavn.

I disse byer er det besluttet at fjerne alle krav om helårsanvendelse. Boligreguleringslovens krav om helårs beboelse (bopælspligt) ophæves samtidig i alle disse områder.

Kommunalbestyrelsen har desuden besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der skal muliggøre at gældende lokalplaner efterfølgende ændres eller ophæves, så der ikke længere gælder formelle krav om helårsanvendelse.

Indtil disse planer er ændret eller ophævet er disse planers helårskrav stadig formelt gældende.

Det kan i den forbindelse oplyses, at Bornholms Regionskommune vil administrere efter kommunalbestyrelsens beslutning (om at ophæve krav om helårsanvendelse) også selvom gældende kommune- og lokalplaner ikke formelt er ændret endnu.

Ejere af helårsboliger i disse byområder vil derfor ikke blive mødt af administrative påbud om helårsanvendelse eller helårsbeboelse, også selvom en gældende lokalplan indeholder et sådant krav.

Boliger med lokalplankrav om helårsanvendelse vil ikke kunne ændre status til fritidsbolig, før lokalplankravene er ændret.

I praksis vil det dog være muligt for ejere, allerede nu, at få tilføjet en meddelelse i BBR, så det fremgår at en eksisterende helårsbolig benyttes som flexbolig (helårsbolig der benyttes uden fast beboelse).

Det anbefales generelt at beholde helårsstatus på en ejendom, så man senere, uden tilladelse, kan vende tilbage til helårsanvendelse med fast beboelse.

Af praktiske årsager forventes det at tage et par år, før samtlige kommune- og lokalplankrav er ændret formelt. Som første skridt forventes det, at et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres i efteråret.

Der gøres opmærksom på, at kommunens ændrede administration af lokalplaner m.m. ikke betyder, at andre krav ændres. Alle øvrige lokalplankrav om bebyggelse, bevaring etc. vil fortsat blive håndhævet. Det samme gælder bygningsreglementets krav.

Nye boliger og udstykninger til boligbebyggelse kræver en individuel vurdering, før de tillades opført eller anvendt som flexboliger, og alle nye boliger skal fortsat opføres efter bygningsreglementets krav om helårsbebyggelse.

Det øvrige åbne land:

Der vil heller ikke være krav om helårsanvendelse i det åbne land (bortset fra ejendomme omfattet af landbrugslovens bopælskrav eller lign.).

En del fritliggende afgrænsede bebyggelser omfattet af lokalplan 29 vedr. helårsboligformål, vil blive administreret som "de 23 mindre byer".

Nedlæggelse af en helårsbolig eller anvendelse af en helårsbolig som flexbolig kræver ikke landzonetilladelse eller byggetilladelse.

Med venlig hilsen

Bjarne Dreier Christensen
Koordinator i plan, Teknik & Miljø
Dir. tf.: 5692 2105
E-mail: Bjarne.Christensen



Før: Kragemosegård på Fyn, en udflyttergård fra omkring år 1800, som ikke blev fredet.

Samfund



Efter: Kragemosegård i dag. Nyt typehus med sortglaserede tegl.

Arv. Bondegårde med bindingsværk og stråtag er stærkt truede. Ingen vil bruge dem, ingen vil købe dem, så de rives ned. P

Månedens nedrivning



Før: Kragemosegård på Fyn, en udflyttergård fra omkring år 1800, som ikke blev fredet.

Arv. Bondegårde med bindingsværk og stråtag er stærkt truede. Ingen vil

Månedens ne

AF PERNILLE STENSGAARD



Der er kun 80 tilbage!« siger Torben Lindegaard med den myndighed, det giver at have brugt 40 år af sit liv på at fotografere, registrere, studere og redde fynske bondegårde fra udryddelse. Han

taler om den mest truede af dem alle – den fir-længede bindingsværksgård med stråtag. Den kan ingen bruge.

»Kun 80!«

I sit arkiv har Lindegaard 30.000 fotografier af nationalklenodiet, og i weekenderne kører den pensionerede bankmand og lidenskabelige entusiast rundt på øen for at notere tab. Det har han gjort siden 1980'erne, hvor han også fik øje på de første tegn på forfald i landsbyerne. I 1990'erne afleverede han til fredningsmyndighederne et kort over øen med røde prikker og tilhørende fotografier af de fineste gårde. Han fik fredet 40 af dem, og de har klaret sig igennem. Nu er han bekymret for resten.

»Det er godt, du holder øje med dem, jeg håber

ristiske for Danmark og i særdeleshed for Fyn, hvor landsbyer og gårde meget tidligt lagde sig i landskabet på grund af den gode jord. Vi har en moralsk forpligtelse til at passe på dem. De må køres over driften af det offentlige. Gårdene er som rødliste-arter. Hvis de går under, kan de ikke genskabes.«

Rigtige og forkerte ejere

Vi kører. Op og ned ad bakker, ad gamle hulveje, gennem landsbyer. Smukt er for lille et ord for de uspolerede guldalderlandskaber, der indimellem glider forbi. Her har Lindegaard hørt nattergale og drosler hele vejen rundt, og en dag kom en havørn sejlene. Det ubegribelige er, at en toværelses i indre by, København, koster mere end en 1700-tals gård med blomstereng og gårdspads, fordi Fyn ligger lidt for langt fra Aarhus og København, fordi Fyn flytter til Odense, og fordi en gård af den slags er en opgave for livet.

Som Anders Myrtnue fra Odense Bys Museer forstående spurgte under frokosten: »Hvad skal man gøre, hvis man arver sådan en?«

På en bakketop med udsigt ligger Troelsegaard,

sin plads ved frokostbordet i Lindegaards parcelhus i Odense. Myrrtue er overinspektør på Odense Bys Museer og specialist i landbrugsbygninger og landsbyhistorie. Tilsammen ved de to mænd, hvad der er værd at vide om den kultur, der er ved at forsvinde for øjnene af dem. Og af os.

»Danmark har i 5.000 år dyrket jorden og levet af det, vi kunne trække op af den. Og i dette årti lukker vi den gamle landsbykultur ned, fordi landbruget er blevet industri,« siger Torben Lindegaard.

Hans egen mor sad som enke på slægtens gård, til hun var 99. Hun havde solgt jorden fra, og hun var den sidste af syv generationer. Han kender en del gårdejere i 90'erne, enker og enkemænd, der efterlader sig gårde, som engang var prægtige, men nu kun vil være til besvær for efterkommerne. De gamle kunne leve i stuehusene, deres børnebørn og oldebørn vil ikke.

Nogle gange føler Lindegaard sig som en ligsynsmand, når han svinger op foran en gård, hvor det sidste gamle menneske holder stand. Også museets vogn kan give folk kuldegysninger.

For Lindegaard er historien om landbrugets totale forvandling ikke samfundsforklaring, men hans eget liv.

»Stensgaard, Lindegaard – vi kommer alle sammen fra de gårde.«

Det gamle danske typehus – bondegården – er hentet ud af naturen, bygger af strå og kalk, ler og træ. Nu er gården på vej tilbage til naturen, overflødig, uønsket og lige så truet som rødlistearter.

Efter frokosten vil han dirigere en køretur i det fynske landskab. En smuk tur, men en begrædning om fortid og arv, der bogstaveligt talt falder sammen, mens man står og ser på det. Eller bliver revet ned, når man vender ryggen til.

Ned med det

Siden 2007 har bindingsværksgårde stort set været usælgelige. Dengang begyndte affolkningen af samtlige fynske kommuner på nær Odense og Middelfart. Størstedelen af øen er blevet udkant.

»En masse bindingsværk falder og skal falde. Problemet er, at det sker fuldstændig tilfældigt. Der findes ikke en prioritering, så mellem gammelt lort forsvinder også uerstattelig kulturarv, som ikke engang nåede at blive registreret.«

På Fyn gav lokalpolitikkerne i 2013 nedrivningstilladelse til 12 bevaringsværdige gårde. En om måneden. Ned røg de med bindingsværk, barokdøre og 1700-tals vinduer. Ned røg nogle med den sjældne sulekonstruktion, en slags egetræssøjle med støttepiller, der siden bronzealderen blev hængende i nogle fynske egne. Ned røg de med bageovne og vognporte og originale ruminddelinger. Og det fortsætter.

»Ejeren vil rive dem ned, og kommunen har ikke penge til at gøre noget. Politikerne ønsker ikke at genere borgerne, så de giver dem lov til at rive gården ned, men der er altså tale om national identitet,« siger Myrrtue.

»Vi har vores bindingsværksgårde, karakte-



Nytækket i 2007 – nedrevet i marts i år. Gård i S

en gul trelænget gård fra 1770'erne med sin endeløse række originale vinduer. Den kunne lige så godt ligge på et frilandsmuseum, befolket med vadmelsklædte ansatte. Gården har været til salg i syv-otte år, ingen bider på.

»Et andet sted lige ud til en trafikeret landevej ligger en forsømt og faldefærdig gård, som ingen vil kendes ved, hverken ejere eller kreditforening. Den ligger bare og venter på at blive revet ned for offentlige penge.

I programmet har Torben Lindegaard indlagt opbyggelige indslag, hvor vi besøger mennesker, der faktisk bor i de gamle gårde og elsker det. Det kan lade sig gøre. Den mest indlysende løsning på hele problemet er, at gårdene mirakuløst falder i hænderne på de rigtige ejere.

En muskuløs mand i korte cowboyshorts og sorte solbriller kommer imod os med en bladrive i hånden: Jørgen Bjerring, efterlønner, tidligere medarbejder på Odense Universitet og på konstant arbejde med sit livs anden gård, Enggården i landsbyen Magtenbølle, tidligere ruin, nu genskabt som klassisk firlænget i sort/hvid med fejter gårdsplass i midten, marksten, intet ukrudt, ikke fyldt op med pynt, staudebede og blomsterkrukker. Vores stemmer giver et lille ekko i det lune udendørs rum.

Lindegaard kender Bjerring fra Foreningen Stråtag, hvor Lindegaard er formand. Lindegaard hjælper også folk med at skaffe penge fra fonde, og her på gården pressede han Bjerring og hans kone til at beholde en original og buttet bageovn med åbent ildsted. Den hvidkalkede ovn fylder i to etager.

Bjerring og hans kone er rigtige ejere og en lettelse for folk som Lindegaard. Forkerte ejere ville have lagt portlængen ned for at skaffe lys og spare stråtag og vedligeholdelse. De ville også have revet den upraktiske ældgamle bageovn ned.

I en anden længe måtte Jørgen Bjerring rejse en ny sule til at bære tagryggen.



Den smukke og velbevarede Troilsegård fra 1770er
farezonen.

19.11.20



Villumgårds nye døre koster 56.000 per styk.

nderby ved Assens.

»Hvor fanden får man fat i en 5,4 meter høj egesøjle?« spørger han retorisk, for både han og Lindegaard kender svaret. Man finder de rigtige håndværkere, for eksempel Erik, en gammel tømrer i Børkop, som snakker med en skovmandovre i Fredericia, der meddeler, at stammen kommer om et halvt år, når han kan komme til i skoven.

Udmattede mennesker

I landsbyen Tommerup står vi i porten til en stor proprietærgård fra 1856 og ser ud over en enorm, tom og tyst gårdsplads. Intet bevæger sig. Engang var Kamgaarden byens største arbejdsplads og befolklet med karle og piger, malkekøer og heste. Den var landsbyens førende gård og den første, der fik traktor. Ejeren fyldte 90 sidste år, solgte jorden fra og satte hele sit intakte kompleks af driftsbygninger og stort klassicistisk stuehus til salg sammen med en pragtfuld park med spejldam, godt nok overgroet. Lindegaard tror ikke, den fredede gård kommer op over en million kroner. Han kan ikke komme sig over, at steder som det her har forvandlet sig til en klods om benet på arvinger.

»Bare det at varme huset op koster 60.000 kroner om året,« siger han.

– *Hvordan holdt de varmen før?*

»De insisterede i hvert fald ikke på at gå rundt i skjorteærmer, som vi gør,« svarer han. »De tog en trøje på.«

Før blev gårdene brugt. Det holdt dem oppe og i form. Det gælder om at finde noget nyt at bruge husene på landet til. Herregårdene har deres konferencer og bryllupper, men hvad stiller man op med folkets mindre huse på landet?

I Øxnebjerg kigger vi ind ad vinduerne i Thurup Hus, et kønt og romantisk landarbejderhus med bindingsværk og stråtag, omgivet af frodig urtehøve og køkkenhave, frugttræer og bærbuske. Stilheden er larmende. Et

barnløst ægtepar i 60erne med dygtige hænder har købt huset og sat det i stand som refugium for udmattede, stressede mennesker med behov for at trække stikket ud. Ingen elektricitet i hovedhuset, intet rindende vand, bare fred og ro, brændekomfur og gruekedel, maden i haven.

I stuen et tungt egetræsbord og petroleumlamper, ingen senge, men alkover. Gulvet derinde er det samme som på gårdspladsen; marksten igen.

Snave

»Kast et langt blik derind!« siger Torben Lindegaard, mens vi triller forbi Bent Madsens gård i Dreslette. Åh, den er fantastisk. Fra omkring 1780, et kvalificeret bud på Danmarks smukkeste bondegård.

»Kontinuerligt, fornemt vedligeholdt af ejeren, der nu er 90 år. Der hører stadigvæk jord til gården. En rigtig bondegård!«

Dreslette er i Lindegaards øjne landets smukkeste landsby. Der er ikke sket nybyggeri efter Anden Verdenskrig, og halvdelen af landsbyens ti gamle gårde er fredede. De ligger omkring en stor åben plads i landsbyen.

Landsbyen Snave i nærheden tiltrak sig fra starten af 1900 det lokale initiativ og det blev dér, udviklingen skete – med skole, butikker og parcelhuse.

»I dag virker Snave slidt, hvorimod Dreslette fremstår autentisk og smuk! Rollerne er byttet om.«

Dér på hovedgaden i Snave ligger en gård i pæn stand med barokdøre, synlige loftsbjælker og oprindelige paneler fra 1780erne. 155.000 kroner er budt.

»Man ville komme langt med en million til istandsættelse og stadig have et billigt hus med 130 kvadratmeter beboelse,« siger eksperten. Da gården blev sat til salg for fem år siden, var prisen ti gange højere.

irne har været til salg i årevis og er derfor i

Videre til Voldtofte, kendt for sine mange store firlængede gårde og sin intakte infrastruktur med gadekær, veje og gyder. Selv her ligger to længer i ruin med salgsskilt stukket ned i gårdspladsen. Byen har i århundreder konkurreret internt om at have det flotteste stuehus, de bedste heste og senere den første traktor. Nu kæmper den med Odense, København og Aarhus om simpel overlevelse. Man holder vejret og passer på det, der er, så det ikke går i stykker, for så koster det penge. Man kalker forsigtigt hen over de svage steder, så pudset ikke falder af.

Vi ender på gulkalkede, perfekte Villumgård med rigtige ejere. Det vil sige et ægtepar, der konsulterer gamle fotografier for hos en snedker at få genskabt to hoveddøre til 55.000 kroner stykket. Da de købte gården, sad der nye døre fra byggemarkedet i stuehuset. Alt så forfærdeligt ud. To voksne sønner forklarer på gårdspladsen, hvad der er sket og skal ske. Det virker, som om de er smittet og kunne finde på at gøre som forældrene.

Landskab uden historie

Indtil for et øjeblik siden, 120 år, var *alle* bygninger i de 614 landsbyer på Fyn med bindingsværk og stråtag. Dengang lå der 8.000 gårde med gennemsnitligt syv bygninger på øen, 42.000 gårdbygninger. Læg dertil 40.000 husmandssteder med gennemsnitligt to bygninger plus en masse landarbejderhuse uden jord.

Alle bygninger stod, som de skulle, og var velholdte indtil Anden Verdenskrig. Nu rives de ned lynhurtigt, og de resterende skal gennem filteret. Under frokosten efterlyser Anders Myrtue et overblik, benhård prioritering og politisk vilje til faktisk at bevare det, politikerne selv har udpeget som bevaringsværdigt. Og Lindegaard har sammen med resten af bestyrelsen i Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, kaldet By & Land, indskærpet de såkaldte udkantskommuner, at byfornyelsespuljen kan og bør bruges til andet end nedrivning.

»Det forarger os, at kommunerne kun vil rive ned, ikke istandsætte,« siger han. »Sælgerne af bevaringsværdige gamle gårde regner ligefrem nedrivningstilskuddet ind i prisen.«

Han og Myrtue har dystre forestillinger om fremtidens bondeland. Nogle steder er fremtiden allerede begyndt med sine kolossale, kedelige marker, lader af bemalede stålplader og gylletanke. Og ikke én historisk bygning, så langt øjet rækker.

»Jeg er historiker, ikke forstener,« sagde Myrtue i Odense. »Jeg forstår, at hver tid skal sætte sit præg på landskabet, men det nye skal selvfølgelig have kvalitet, hvis det skal bevares, og det har det slet ikke. Bankerne stiller krav til produktionen i dag. Byggeriet skal bare være billigt. Man erstatter to, tre og fire hundrede år gammelt byggeri med noget, der skal holde i otte år.«