FREDERIKSSUND KOMMUNE

Økonomiudvalgets møde den 21. december 2022

Ekstraordinært møde Byrådssalen kl. 16.15

Referat

340 _ Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Poul Erik Skov Christensen (A)

Michael Tøgersen (I)

Niels Martin Viuff (C)

341 _ Beslutning om godkendelse af principper for Tiny Houses i Vinge

Resume

Der arbejdes for at etablere Tiny Houses i det sydlige Vinge. For at sikre en fælles forståelse af hvad et Tiny House i Vinge er, skal Økonomiudvalget ved denne sag godkende de overordnede principper for husenes udtryk og størrelse. Det er afgørende for den videre proces med lokalplan og fremtidig salg eller leje, at der er en fælles forståelse for husenes udtryk og størrelse.

Der er vedlagt supplerende bilag til Økonomiudvalgets møde den 21. december 2022.

Indstilling

Administrationen indstiller til Økonomiudvalget, at:

1. Godkende, at de 6 beskrevne hovedprincipper for Tiny Houses i Vinge indarbejdes i lokalplanforslag nr. 153.

2. Godkende, at området udbydes ved en ligelig fordeling til hhv. salg og udlejning af enkeltparceller
3. Godkende, at kommunen indgår samarbejde med producenter om tidsbegrænset opstilling af demohuse ved Klimakassen.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 14. december 2022, pkt. 317:

Indstillingspunkt 1-2 udsat til et ekstraordinært møde i Økonomiudvalget den 21. december 2022.

Indstillingspunkt 3 godkendt.

Fraværende:

Inge Messerschmidt (O).

Beslutning

Indstillingspunkt 1 tiltrådt.

Indstillingspunkt 2 udsat til Økonomiudvalgets møde i januar 2023.

Fraværende:

Poul Erik Skov Christensen (A)

Michael Tøgersen (I)

Niels Martin Viuff (C)

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune forsøger at skabe mulighederne for at tilflyttere kan opføre Tiny Houses i det sydlige Vinge, indenfor lokalplanområde nr. 153, som udover Tiny Houses rummer 45 parcelhuse, og som lige nu er under udarbejdelse. Der er en stor interesse fra potentielle tilflyttere til opførelse af Tiny Houses.

Det er afgørende for realiseringen af Tiny Houses til helårsboligformål at der i lokalplanlægningen sikres

muligheder for at denne nye boligform bedst muligt kan opnå myndighedsgodkendelser. Ved denne placering i Vinge og på nuværende tidspunkt i den danske lovgivning, vurderes det afgørende at finde muligheder hvor husene kan opnå tilladelser til helårsbeboelse. Ved denne sag opstilles principper der skal imødekomme realiserbarheden for Tiny Houses.

Flere steder i Danmark forsøger kommuner at imødekomme ønsket om at nedskalere boligmassen ved realisering af Tiny Houses, som tager afsæt i drømmen om bæredygtigt byggeri som også er økonomisk attraktivt. De øvrige steder i Danmark, hvor der er igangsat planlægning for Tiny Houses, bliver både kommuner og selvbyggere udfordret af bygningsreglementets dokumentationskrav og derfor er det svært at realisere denne nye boform.

Opførelse af Tiny Houses kan være relativt kompliceret i forhold til de nuværende myndighedskrav i Bygningsreglementet. Især vil mindre (25-40 m2) selvbyggede huse blive særligt udfordret af krav i bygningsreglementet. Der findes større (45-50 m2) færdigproducerede/selvbyggede Tiny Houses, som efterlever bygningsreglementets krav til helårsbeboelse. Som eksempel kan det nævnes, at en bolig på 45 m2 i fodaftryk har et boligareal på 36 m2, grundet isoleringskravene i bygningsreglementet. Til sagen er vedlagt et notat, som redegør for de væsentligste udfordringer i Bygningsreglementet for Tiny Houses.

Denne sag indeholder anbefalinger til principper for Tiny Houses i det sydlige Vinge, som kan realiseres i forhold til den nuværende byggelovgivning.

Frederikssund Kommune er løbende i dialog med øvrige kommuner, interessenter og interesserede tilflyttere. Ligeledes blev der afholdt dialogmøde (med 60-70 deltagende) i august 2022. Nedenstående anbefalinger til principper for realisering tager afsæt i denne dialog.

Principper for udvikling til Tiny Houses

Området, hvor Tiny Houses skal realiseres, ligger stationsnært mellem Snostrup By, kommende parcelhuse og Ikanos rækkehusbebyggelse. Følgende principper foreslås indarbejdet i lokalplanforslaget, som kan danne grundlag for fremtidig salg eller udlejning af arealerne:

1. Lokalplanen tilpasses, så der gives mulighed for op til 45 m2 bebyggelse (nuværende lokalplanforslag angiver 40 m2) for at imødekomme dokumentationskrav i Bygningsreglementet
2. Lokalplanen tilpasses med parcelstørrelser mellem 150 og 250 m2 for sikre udearealer til boligerne
3. Parkeringsnormen for området fastsættes til 0,6 for at minimere parkeringsbehov og trafik til området

4. Der gives mulighed for byggeri op til 5,5 meter i højden og ingen begrænsninger i forhold til etageantal (derved kan der også etableres tagterrasse)
5. Der stilles krav om helårsbeboelse og at byggeri skal kunne opnå byggetilladelse efter gældende Bygningsreglement for at sikre et attraktivt boligområde
6. Boliger skal tilsluttes de primære forsyningsledninger, da der ikke er areal og mulighed for at søge alternative spildevandsløsninger

Det skal understreges, at ovenstående principper ikke ændrer på muligheden for, at kreative selvbyggere af mindre boligenheder kan realisere deres drømme, men det forudsætter fortsat, at der kan opnås byggetilladelse til helårsbeboelse.

Salg eller leje af arealer til Tiny Houses

Der findes forskellige scenarier for udviklingen af området og lokalplanforslaget åbner mulighed for at forskellige scenarier kan realiseres.

Til sagen er der vedlagt et notat der skitserer de forskellige muligheder for salg af enkeltparceller eller udleje..

I forhold til at sikre et boligområde hvor Tiny Houses også opnår helårsstatus anbefales det at udbyde de enkelte parceller til salg eller udlejning og i den forbindelse har administrationen modtaget indikativ markedsvurdering af enkeltparcellerne i spændet 0,250 til 0,350 mio. kr.

Tiny Houses som brandingværdi for Vinge

Der er en stor interesse fra forskellige målgrupper for at kunne realisere økonomisk- og klimamæssige bæredygtige boliger i Vinge. Derfor vurderes det vigtigt at imødekomme realiserbarheden af Tiny Houses. I den forbindelse er der dialog med producenter af færdigproducerede Tiny Houses om midlertidig opstilling af demohuse på arealerne ved Klimakassen. Tanken er, at Vinge skal være showroom for det nedskalerede byggeri og give mulighed for at afholde arrangementer i samarbejde med producenterne, hvor interesserede kan komme til Vinge og høre mere om Tiny Houses. Husene vil så være til salg for kommende tilflyttere og flyttes til området, når byggemodningen er klar.

Det skal understreges at færdigproducerede Tiny Houses, som er godkendt til helårsbeboelse allesammen er mellem 42 og 45 m2.

Ved denne sag skal Økonomiudvalget godkende opstilling af midlertidige Tiny Houses ved Klimakassen. Administrationen anbefaler, at der udelukkende opstilles huse, som kan godkendes til helårsbebyggelse. Det betyder, at husene vil være ca. 42- 45 m2. Derfor er udstillingen afhængig af en beslutning om at øge størrelsen på Tiny Houses fra max 40 m2, som i det eksisterende lokalplanforslag til 45 m2. Det er afgørende for producenter og tilflyttere at demohusene kan sælges og flyttes ind i boligområdet.

Det skal understreges, at der udelukkende indgås midlertidige grundlejeaftaler for demohuse ved Klimakassen.

Såfremt Økonomiudvalget godkender sagens principper og opstillingen af midlertidige demohuse ved Klimakassen forventes det, at første hus kan stå klar i december 2022 og i den forbindelse vil blive afholdt første arrangement i samarbejde med Klimakassens bygherre hvor fortællingen om Vinges fokus på nedskaleret bæredygtigt byggeri.

Inddragelse

Der blev afholdt dialogmøde med interesserede tilflyttere i august 2022, hvor deres ønsker og forventninger til etableringen af Tiny Houses blev hørt.

Sagen har endvidere været drøftet i arbejdsgruppen for Vinge.

Økonomi

Der er ingen bevillingsmæssige konsekvenser af sagen.

Bilag

- Bilag - Tiny houses og Bygningsreglementet
- Bilag - notat om salg eller leje af Tiny Houses
- Notat.Udlejning af mikroparceller 19.december 2022.docx

342 - Meddelelser

Beslutning

På Økonomiudvalgets møde den 14. december 2022 orienterede Borgmester Tina Tving Stauning (A) om, at der er lagt op til, at antallet af områdebetjente i lokalområdet reduceres fra to til én, og at hun vil rette henvendelse til Politiet vedr. dette. Der forventes sendt et brev til Politidirektøren lige inden jul eller umiddelbart efter nytår.

Borgmester Tina Tving Stauning (A) orienterede om, at Movia har meddelt Frederikssund Kommune, at der kommer en forventet ekstraudgift på umiddelbart 4,9 mio. kr. i 2023. På den baggrund åbner Movia op for, at kommunerne kan foretage en ny trafikbestilling for 2023, hvor det vil være muligt at nedjustere antallet af busruter. Plan og teknik skal drøfte sagen i januar 2023.

Borgmesteren gav en orientering om projektet "Fuglenes halvø", der er en del af Nationalpark Skjoldungernes Land. Direktøren for Nationalparken inviteres til at komme og fortælle om projektet på et møde i 1. kvartal 2023.

343 _ Underskrifter

Beslutning

.

Sagsfremstilling

Dette punkt erstatter det fysiske underskriftark. Når der er trykket "Godkendt" svarer det til at underskriftarket er underskrevet.