

TEMA: Husbåde – til de tomme pladser

Det var et stort fremskridt for havnene, da Kystdirektoratet i juni gav lystbådehavnene selvbestemmelse indenfor havnenes dækkende værker, som resultat af et samarbejde mellem FLID og Kystdirektoratet. I oktober fulgte et tillæg om husbåde, og hermed er der skabt grundlag for helt nye udviklingsmuligheder i lystbådehavnene.

FLID informerede jer om den nye "Vejledning vedr. husbåde" men følger her op med et tema om husbåde og de muligheder, der beskrives i den nye vejledning. Vi kommer med en række eksempler på havne, der allerede har eller overvejer at etablere husbåde. Og så kan du hente inspiration til processen sidst i temaet. For hvordan skal havnene gribe de nye muligheder an?

Nye muligheder for husbåde

Den netop offentliggjorte Husbådsvejledning kommer i kølvandet på havnenes selvbestemmelse inden for de dækkende værker.

Af vejledningen fremgår det, at husbåde sidestilles med lystbåde og at havnen nu i de fleste tilfælde kan placere husbåde i havnen uden tilladelse.

Hos Kystdirektoratet er man meget tilfredse med husbådsvejledningen. Områdechef for Kystzoneforvaltning, Hans Erik Cutoi-Toft udtaler: "Vi ser husbåde på lige vilkår med lystbåde. Med den nye husbådsvejledning har vi beskrevet grænsefladen imellem de forskellige interessenter på området, og resultatet er gunstigt for lystbådehavnene. I langt de fleste tilfælde bestemmer havnene selv, og den samlede sagsbehandling er samtidig fjernet eller reduceret til et minimum".

Også hos FLID hilser man den nye husbådsvejledning velkommen og ser det som et stort fremskridt for havnene:

"Den nye vejledning er en stor hjælp til havne, der ser et potentiale i husbåde. Det kan skabe liv, mennesker og omsætning og flere havne med ledig kapacitet er allerede godt i gang," siger Jesper Højenvang, direktør i FLID og fortsætter:

"I FLID ser vi ikke husbåde som en erstatning for lystbåde. Vi ser det som et supplement de steder, hvor man har mange ledige pladser eller vandareal til overs, og hvor havnen har brug for ekstra indtægter. Det vil altså ikke være relevant i alle havne, og det er vigtigt at påpege, at havnen naturligvis

selv afgør, om husbåde er ønskværdige i havnens miljø eller ej".

Vi har spurgt Dansk Kyst- og Naturturisme og her ser man også meget positivt på husbådsvejledningen. Udviklingskonsulent Mette Greisen Damsgaard udtaler:

"Husbåde er et spændende overnatningsprodukt, der matcher efter spørgselstendenser fra kyst- og naturturismens centrale markeder. De husbåde, der udlejes herhjemme nu, er meget efterspurgt, og i Nordtyskland ser vi også flere spændende måder,

hvorpå der tænkes ny overnatningskapacitet ind i lystbådehavne. Lystbådehavnene i Danmark har ift. overnatningstal ikke været en del af de sidste års vækst i kyst- og naturturismen, der har været drevet af feriehusovernatninger. Men hvis lystbådehavnenes rolle ift. turisme gentænkes, og der åbnes op for eksempelvis etablering af husbåde med henblik på udlejning, så tror vi på, at det vil kunne tiltrække nye målgrupper".

Husbåde og anden overnatningskapacitet kan ifølge Mette Greisen integreres i lystbådehavne på mange

DET SIGER DEN NYE HUSBÅDSVEJLEDNING

Af Husbådsvejledningen fremgår bl.a. følgende:

- Havnen afgør selv om man vil have husbåde – evt. via vedtægtsændring.
- Husbådernes samlede bebyggede grundplan må udgøre maksimalt 15 % af havnebassinet uden tilladelse.
- Husbådernes højde må uden tilladelse være op til 4,50 m meter fra vandspejlet, ex. evt. tagterrasse.
- Er husbåden et fartøj, skal den være CE godkendt.
- Er husbåden fastliggende og uden egen motor, skal Søfartsstyrelsen godkende platformen og den lokale kommune skal godkende boligen via en almindelig byggesagsbehandling.
- Der skal kun laves ny lokalplan i de sjældne tilfælde, hvor kommunen på foranledning af havnen omdanner havnen til et nyt byomdannelsesområde.
- Støjgrænserne er fastsat til "Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse" og her gælder i forvejen de samme regler for lystbådene, hvorfor der ikke skal udvises særlige hensyn til husbådene.

Det betyder reelt, at en havn nu frit kan disponere over gamle og nye broer og at disse frit kan anvendes til husbåde og andre flydende bygninger. Der er dermed skabt et fantastisk udviklingsgrundlag, hvor kun fantasien sætter grænser. De tomme bådpladser kan dermed udnyttes til bl.a.: flydende helårsboliger, fritidshuse, ferieudlejning/vandrehjem, cafeer, butikker eller kontorer.

Den fulde Vejledning kan hentes på www.kyst.dk eller www.flidhavne.dk

niveauer. Det kan sagtens være i lille skala med ganske få husbåde, men Dansk Kyst- og Naturturisme ser også potentialer i at tænke det ind i en større resorttankegang. Det vil langt fra være alle lystbådehavne, hvor det vil være relevant at have husbåde. Det skal naturligvis afstemmes med de nuværende brugeres behov, men for at kunne tiltrække nye målgrupper, så vil det også kræve, at der er et vist udbud af oplevelser – eks. restauranter, detailhandel, kultur og andre aktiviteter.



Marina Minde: Godt i gang med husbåde

Marina Minde i Sønderjylland har i flere år haft et ønske om at supplere havnens basisdrift ved at udnytte en del af havnebassinet til husbåde. Havnen har et meget stort vandareal, som det, trods en ihærdig indsats, ikke har været muligt at få afsat til lystbåde.

I løbet af 2017 har havnen derfor etableret 3 husbåde diskret placeret ved havnens eksisterende broer. Husbådene er i ét plan og findes i to størrelser. Den lille fylder 11 x 4 meter i grundplan og den store 12 x 6 meter og optager dermed, hvad der svarer til 1-2 bådpladser.

Husbådernes beboelige areal udgør hhv. 33 og 44 m². De er privat ejede, og to af dem har henover sæsonen været udlejet til turister som feriehus.

Flere fastliggende i havnen har også lejet dem til familie og venner som overnatningsmulighed ved festlige lejligheder. Der er også udlejninger hen over jul og nytår, hvilket, ifølge havnen, er med til at skabe liv og opsyn i de 'tynde' måneder.

Husbådene har også været en god forretning for havnen og givet en fornuftig lejeindtægt på 22.000 kr. pr. husbåd eksklusiv vand- og elforbrug.

Set med driftsmæssige briller har indtægten fra husbådene desuden været medvirkende årsag til, at Marina Minde for nylig har kunnet udvide staben med

en ny fast medarbejder, hvilket havnen ser mange fordele i, frem for de løst tilknyttede sæsonarbejdere man hidtil har benyttet sig af.

"Alt i alt er vores erfaringer faktisk ret positive. I forbindelse med udlejning har vi også stået for nøgleudlevering og haft et lokalt rengøringsfirma til at gøre rent i husbådene, og det har faktisk fungeret rigtig godt," siger Hans Lindum Møller, ejer af Marina Minde.

Planer om flere husbåde

Med den nye Husbådsvejledning har Marina Minde tanker om 1 langt større grad at satse på husbåde:

"Vi ser et stort forretningspotentiale i husbåde, som husbådsvejledningen nu giver mulighed for at indfri, og vi går faktisk med overvejelser om på sigt at udnytte rammen på 15% fuldt ud", siger Hans Lindum Møller.

Og efterspørgslen på husbåde fejler ikke noget – ej heller blandt bådfolket:

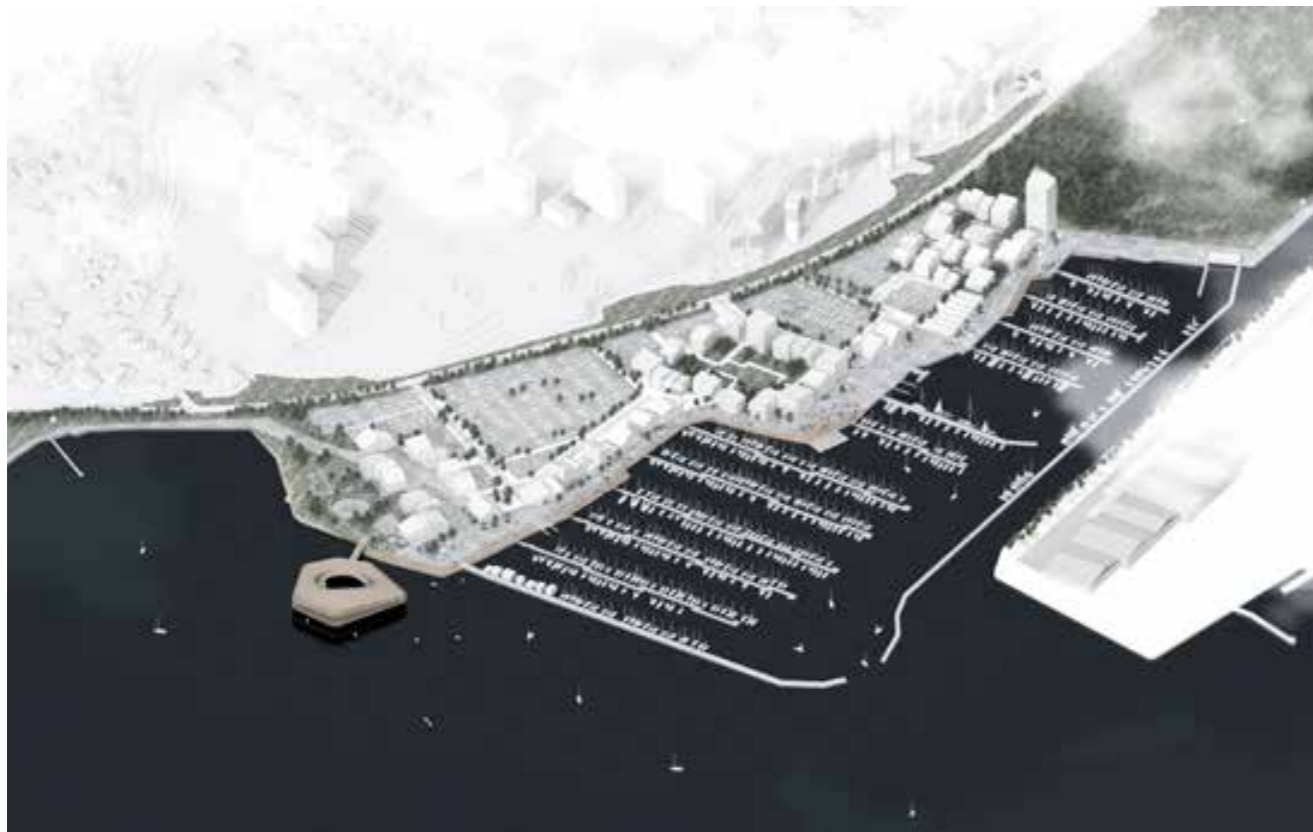
"Vi har flere på venteliste til at købe husbåd hos os – også folk der ønsker helårsbeboelse i kombination med en plads til deres båd ved siden af husbåden. Og det giver faktisk en rigtig god samklang", siger Hans Lindum Møller.



En af de i alt tre husbåde i Marina Minde fra det tyske firma Floating House GmbH. Hver husbåd betaler 22.000 kr. i årlig leje til havnen eksklusiv vand- og elforbrug. Spildevandet pumpes direkte til kloak.

TEMA: Husbåde – til de tomme pladser

Af Trine Larsen



1.000 lystbåde og en ny bydel i Kolding. (Kilde: Kolding Kommune/COBE)

Kolding Marine City: Med 15 med husbåde

I Kolding er en ny super marina på vej. Nordhavns lystbådehavn nedlægges til fordel for erhvervstrafikken. I stedet flyttes Nordhavns marina til Sydhavnen. Det er planen, at marinaen skal tages i brug i foråret 2020.

Marina City handler om at skabe en ny, bæredygtig bydel ved Marina Syd med ca. 400 attraktive boliger, erhvervs- og servicefunktioner, kultur- og fritidstilbud integreret med et aktivt sejler- og vandsportsmiljø, der med sine ca. 1000 bådpladser bliver landets næststørste lystbådehavn.

Foreløbig er der planlagt 15 husbådspladser ved marinaens østlige mole opført som moderne flydende boliger, på en platform og uden fremdriftsmotor. Der planlægges en højde op til 7,5

meter, hvilket muliggør en "kælder" ned i platformen + 2 etager. Farverne skal være afdæmpede af hensyn til kystlandskabet.

Projektleder fra Kolding Kommune Torben Gade udtaler: "I Marina City vil vi gerne tilbyde mulighed for at placere et antal husbåde. De er tænkt placeret som en klynge bag ydermolen, med fremragende udsigt ud over fjorden og i god afstand fra erhvervshavnens aktiviteter. Vi ser husbåde som en naturlig del af fremtidens marina og bymiljø, og det er tydeligt, at mange allerede er interesserede heri. Vi ser jo allerede en udvikling i retning af, at nogle bor året rundt på deres båd. Andre både udlejes til ferieboelse. Og mange fristes af den lidt alternative livsstil, som en husbåd er udtryk for.

Kommunen forventer en positiv effekt af husbåde i Marina City i form af mere liv, både i aften timerne og året rundt. Flere mennesker i området vil betyde mere tryghed, og de er sikkert også med til at mindske risikoen for tyveri og hærværk i området.

Lejeindtægterne fra pladserne vil bidrage til lystbådehavnens økonomi og drift. Og endeligt vil husbådene udgøre en attraktion og være med til at profilere området.

"Kolding Lystbådehavn overvejer for øjeblikket hvad prisen for pladserne til husbåde skal være, og hvilke lejevilkår der skal gælde. Dette kommer formentlig på plads i løbet af vinteren", siger formand for Kolding Lystbådehavn Finn Mortensen.

"En havn uden udvikling er reelt under afvikling"

Admiral Marina: Planer om 150 husbåde

Admiral Marina vil få plads til 2.800 lystbåde og det er planen, at der skal udlægges ca. 150 husbåde til alsidig anvendelse. Herudover bliver der anlagt en hovedkanal med en flydende gågade – på udvendig side af kanalen er det planen at lægge flydende cafeer, butikker og havnerelaterede virksomheder, mens den indvendige side af kanalen benyttes til gæstesejlere.

En flydende fiskebutik, hvor en fisker med friske fisk sørger for den daglige leverance, er også på tegnebrættet. Det er yderligere sandsynligt, at havnens konference- og feriecenter får værelser på vandet, men det

afhænger naturligvis af den kommende aktørs ønsker.

Med 343.000 m² havnebassin er pladsforholdene til husbåde gode i Admiral Marina. Den kommende supermarina har 6.000 m² landareal og plads til 2.800 lystbåde samt 150 husbåde.

Direktør for Admiral Marina, Peter Poulsen, udtaler:

"Det manglende generationsskifte mærkes efterhånden mange steder, og derfor er det vigtigt, at de danske havne får andet og mere at byde på.

En havn uden udvikling er reelt under afvikling, og det ses på det stadigt stigende antal tomme bådpladser rundt om i de danske havne. Affolkede havne er et meget skidt driftsgrundlag.

Vi ser husbåde som en unik mulighed for at fylde de tomme bådpladser, få et tilfredsstillende driftsgrundlag og herigennem udvikle havnens service- og aktivitetsniveau.

Husbådene vil desuden bidrage til fællesudgifterne på lige fod med lystsejlerne, og så holder de jo samtidig 'opsyn' med havnen."



Med 343.000 m² havnebassin er pladsforholdene til husbåde gode i Admiral Marina. Den kommende supermarina har 6.000 m² landareal og plads til 2.800 lystbåde samt 150 husbåde.

TEMA: Husbåde – til de tomme pladser

Af Trine Larsen

Øster Hurup: Fremtidssikrer med husbåde

I Øster Hurup går man med planer om husbåde i havnen. Klubben har fremskrevet medlemstallene i forhold til naturlig afgang og den mere begrænsede tilgang af nye bådplads-ejere. Deres analyse viser med tydelighed, at den stigende gennemsnitsalder på klubbens medlemmer vil resultere i en del tomme bådpladser i de kommende år. Man går derfor med planer om, at der skal udlægges husbåde i takt med det vigende antal lystbåde.

Formand for Øster Hurup lystbådehavn Niels Rasmussen siger:
"Øster Hurup er en typisk ferieby, hvor vi er dybt afhængige af turister. Hvis havnen pludselig ligger øde, så skader det turismen og byens forretninger alvorligt. Herudover vil en

halvtom havn selvfølgelig være yderst belastende for havnens driftsøkonomi", fortæller Niels Rasmussen.



Husbåde i flere afskygninger

Der findes forskellige producenter af husbåde. Det drejer sig bl.a. om:

Zunshine Living husbådene er den permanente type og produceres i Danmark. De opføres efter bygningsreglementet som fritidshus eller helårsbolig og så er de serieproducerede. Der anvendes synkefri platforme i beton, og husbådene udbydes i 2 modelserier med 5 forskellige modelvarianter – fra et til fire separate værelser. Priserne ligger fra kr. 1,3 mio. til ca. kr. 2,2 mio.

Zunshine Living husbådene får premiere i Vejle Havn foråret 2018. Se mere på www.zunshineliving.com

Floating Houses husbåde produceres i Tyskland i 14 varianter fra 30 - 265 m². Derudover producerer firmaet flydende cafeer og restauranter. Priserne på husbåde ligger fra omkring kr. 1,5 mio og op. Flere af de mindre modeller leveres med motor, så de evt. kan anvendes til mindre udflugter. Se mere på: www.floatinghouse.de

Skanvik by Intermares forhandler husbåde, der ligeledes produceres i Tyskland til det skandinaviske marked og de findes i 6 varianter fra 32 - 63 m². Nogle af husbådene er certificeret som sportbåd i kategori D, hvilket betyder, at de kan monteres med påhængsmotor og evt. anvendes til mindre udflugter. Priserne ligger fra kr. 300.000 og op. Se mere på www.skanvik.com

i VÆRD AT VIDE

Totaløkonomien kan være overraskende gunstig for havnen og ejerne af husbådene. De kan finansieres med 30 års lån og med en ÅOP efter skat på kun 2,4 %.

Fordelene ved de permanente typer med synkefri platforme er, at de er fritaget for registrering i Skibsregisteret, for afgift på lystbådsforsikringen samt for grundskyld og ejendomsskatter. (Sidstnævnte gælder også ombyggede fartøjer og sejlede husbåde).

Husbåde af den permanente type skal opføres efter bygningsreglementet som fritidshus eller helårsbolig. Der skal bl.a. etableres frostfri vand- og kloaktilslutning.



Her ses en husbåd fra Zunshine Living, der sælger husbåde i prisklassen kr. 1,3 mio. til kr. 2,2 mio.

Hvordan gribes de nye muligheder an?

Husbåde er ikke nyt på havnene. Erfaringerne er, at de kan give liv og mennesker på havnen, sikre havnen overvågning døgnet rundt, men også at der kan være udfordringer. Kan man f.eks. lægge husbåde ind hvor som helst? Det handler om dialog og om at få prøvet mulighederne af i et samarbejde med de mange interessenter på havnene. Dan B. Hasløv fra Hasløv & Kjærsgaard giver her et bud på de væsentligste emner, havnene bør afklare i processen.

Hvilke typer husbåde og hvilken anvendelse?

Der findes forskellige typer af husbåde – ældre ombyggede fartøjer, sejlede husbåde og så den permanent beliggende type. Havnen må tage stilling til, hvilken eller hvilke typer den ønsker. For nogle er et beboet skib den helt rigtige løsning, fordi den kan flyttes til en anden havn, hvis uddannelse, arbejde eller familieforhold kalder på det. For andre er den flydende villa visionen.

Der er mange andre muligheder for anvendelser end beboelse, som havnen bør tage med i sine overvejelser, hvis de skal åbne for husbåde. Det er vigtigt at fortælle den gode historie, om alt det 'flydende' der kan skabe liv på havnen - restauranter, ferieboliger, caféer, minihoteller, udstillingssteder, gallerier, klubhuse, hjemsteder for maritime virksomheder, svømmebade, sauna – ja listen er nærmest uendelig.

Placering i havnen

Husbådene kan ikke nødvendigvis blot lægges på tomme pladser, man ellers ikke kan få udlejet. Hvis ikke husbådene er flytbare, er det selvfølgelig vigtigt med en god helhedsplan for

at finde ud af, hvor de kan ligge, så de er attraktive for både de nye og de eksisterende brugere på havnene. Skal de samles i særlige grupper, som kan understøtte det kreative miljø? Og afhængig af placeringen, hvilken højde og indbyrdes afstand bør husbådene så have?

Og hvor lægges f.eks. restauranter, flåder mm. bedst, så havnens promenader bliver til livfulde steder – året igennem? Ved placeringen bør der også tages hensyn til, hvor der kan etableres forsyning, faciliteter på land, adgang til parkering osv.

Hvilken leje- og prispolitik?

Skal man fortsætte med de samme lejeaftaler og retningslinjer som for de almindelige pladsejere? – eller skal man udvikle nye regelsæt med differentierede priser? Skal der være markedsleje

eller risikerer man prisstigninger, som pladsejerne i lystbådehavnen ikke kan matche? Det er vigtigt, fordi det handler om, hvordan man fastholder det overordnede havneformål, der betyder så meget for stemningen og livet på den gode havn.

Miljøspørgsmål og praktik

Der er også miljøspørgsmål knyttet til husbåde. Selvfølgelig skal al forsyning og kloak være ført frem – også for at undgå at beboede både bruger havnebassinet til udledninger.

For havnene bliver det en ny og spændende udfordring med - hvordan de nye muligheder med husbåde kan håndteres. Hvordan gennemføres de gode lokale dialogprocesser for, at finde ud af, om der skal åbnes for husbådene, og hvordan de bedst kan udvikle det maritime liv på havnen?

i LÆS MERE

Læs mere om Husbåde, herunder Husbådsproducenter og leverandører af husbåde på www.flidhavne.dk/leverandorlisten under kategorien husbåde.



Pontoner er også en mulighed for det flydende liv på havnen. Spisesteder har været brugt mange steder i de maritime miljøer i årevis. (Foto: Dan B. Hasløv).