



17-12-2012

### Husbådenotat til TMU-drøftelsessag

Husbåde er omfattet af bestemmelserne i byggelovgivningen, herunder bygningsreglementerne. Der ud over skal husbåden opfylde reglerne om sikkerhed til søs.

Vejledning om byggesagsbehandling af flydende boliger, *bilag 2*, udarbejdet af Erhvervs- og Boligstyrelsen af maj 2004, omhandler byggesagsbehandling af husbåde, der anvendes til beboelse, men principperne i vejledningen kan anvendes ved sagsbehandling af husbåde, der bygges, ombygges eller anvendes til andre formål end beboelse, som eksempelvis erhverv, restauration, café, teater, spillested etc.

#### Definition:

Vejledningen definerer husbåde som flydende indretninger, der udnyttes bygningsmæssigt og hvis placering ikke er rent forbigående.

Definitionen omfatter:

- husbåde, som tidligere har været anvendt som skibe
- husbåde, som er bygget med henblik på at blive anvendt som stationære bygninger
- husbåde, som er forsynet med eget fremdriftsmiddel, men som anvendes som bygninger.

#### Adskiller husbåde sig fra andre bygninger i forhold til tilladelse?

I byggesagsbehandlingen, skal den kommune, husbåden henlægges i, være opmærksom på, at husbåde er omfattet af henholdsvis byggeloven, for så vidt angår bygningsfunktion og lov om sikkerhed til søs, efter Søfartsstyrelsens Tekniske forskrift om flydende boligstabilitet, flydeevne mv., nr. 1 af 27/1 2004 for så vidt angår flydefunktionen.

Vejledningen skal skabe et overblik over de vigtigste opmærksomhedspunkter i forbindelse med sagsbehandling af ansøgninger om henlæggelse af husbåde.

Sikkerhedsforskrifter i forhold til bebyggelse, brandsikkerhed og miljøkrav reguleres af byggeloven. Det er kommunen, der ud fra en konkret vurdering tager stilling til hvilke krav, der er relevante i forhold til det enkelte byggeri under hensyn til husbådens planlagte anvendelse og beskaffenhed i øvrigt. Ligesom kommunen skal tage stilling til i hvilket omfang, der kan meddeles dispensation fra reglementets bestemmelser.

Husbåde er omfattet af henholdsvis bygningsreglement (etageboliger, erhvervsbyggeri m.v.) med seneste ændringer.

og bygningsreglement for småhuse, med seneste ændringer (enfamilieboliger og fritidsboliger m.v.). Vejledningen omfatter byggesagsbehandling efter begge reglementer og er opdelt i to afsnit omhandlende forhold ved henholdsvis:

Sagsnr.

2012-187081

Dokumentnr.

2012-1017145

Sagsbehandler

Malene Faber Rod Munch

#### Plan og Byrum

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1211

E-mail  
ZIOZ@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009482044

1. nybyggeri
2. anvendelsesændring og ombygning.

Foruden reglerne om bebyggelsesmæssig karakter og flydeevne, skal kommunen sikre sig, at ansøgningen ikke er i konflikt med anden lovgivning. Det er relevant at undersøge om det ansøgte giver problemer i forhold til f.eks. planloven, vejloven, miljølovgivningen o.lign.

I kommuneplanen er det fastlagt, hvor husbåde kan tillades og hvilken anvendelse, der er mulig i forskellige områder. I en lokalplan kan det være fastsat, at det ikke er tilladt at henlægge skibe permanent ved kaj. Her vil det kræve en dispensation fra lokalplanen, hvis dette ikke vil stride med principperne i den aktuelle plan som helhed.

I Kommuneplan 2011 står der:

#### Område V - Husbåde

Husbåde omfatter alle fartøjer og flydende konstruktioner, der har en mere end rent forbigående bygningsmæssig anvendelse, uafhængigt af om husbåden er et ombygget skib eller fra starten er konstrueret til formålet.

Husbåde anvendes til boliger. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller og vandrerhjem. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Områdebetegnelse	V
Maksimalt etageareal (m <sup>2</sup> )	300
Maksimal højde (meter)	5,4
Maksimal længde (meter)	30

#### Boliger på husbåde

Boliger på husbåde må højst være 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. bolig. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne

Lokalplanen for det område, hvis der er en lokalplan, vil oftest regulere om der må reguleres for henlæggelse af husbåde. Enkelte lokalplaner indeholder et forbud mod permanent henlæggelse af husbåde indenfor lokalplanens område. I givet fald vil det kræve en

dispensation efter sædvanlig praksis, at henlægge husbåde i dette område.

Til vurderingen af om en tilladelse skal gøres midlertidig eller permanent gælder, at det er ansøgningen, der er udgangspunkt for vurderingen. Hvis der søges om permanent tilladelse, vil en midlertidig tilladelse være et delvist afslag på ansøgningen og skal derfor ledsages af en planmæssig og saglig begrundelse og en klagevejledning. Det vil sige, at der skal være hjemmel i planloven eller anden lovgivning til at indskrænke det ansøgte.

I vejledning om byggesagsbehandling af flydende boliger skrives flere steder: ”forhold af rent forbigående karakter”. Der er praksis for, at dette fortolkes som ca. tre ugers varighed eller mindre. Midlertidige forhold kan derfor efter omstændighederne etableres uden at det kræver byggetilladelse. Derfor skal det vurderes om der ved en midlertidig tilladelse kan kræves opfyldelse af andre krav til fx brandsikring, miljøkrav mm.