

19. Drøftelse af husbåde i Lynettehavnen (2009-45810)

Teknik- og Miljøudvalget skal drøfte de ulovligt placerede husbåde i Lynettehavnen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget

1. at tilstedeværelsen af husbåde i Lynettehavnen drøftes

Problemstilling

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 18. marts 2009 blev der omdelt et fortroligt notat vedr. Heliport ved Refshalevej 350 - lovliggørelse. Notatet rejste en række spørgsmål i udvalget vedr. de ulovligt placerede husbåde i Lynettehavnen.

I forbindelse med lovgivningen af helikopterlandingspladsen syd for Lynettehavnen har forvaltningen fået kendskab til, at der ligger husbåde på den nordlige og husbådslignende både på den sydlige side af kajstrækningerne i Lynettehavnen i strid med den gældende lokalplan. Kun husbådene ved den nordlige kajstrækning er tilmeldt folkeregistret. Derfor har forvaltningen den 26. marts 2009 sendt et varsel forud for et påbud om fjernelse af de ulovligt placerede husbåde på denne kajstrækning. Påbud er endnu ikke sendt. Forinden der foretages videre i forhold til bådene på den sydlige kajstrækning, har forvaltningen bedt udlejer, som er Udviklingselskabet By & Havn I/S, svare på, om bådene bliver anvendt til beboelse.

Løsning

Den nordlige kajstrækning ejes af Refshaleøens Ejendomsselskab, som har en lejekontrakt med husbådene for så vidt angår bolværket. Hver husbåd har desuden en lejekontrakt med Udviklingselskabet By & Havn I/S for leje af vandarealet. Den sydlige kajstrækning og vandarealet ejes af Udviklingselskabet By & Havn I/S.

Danish Fly, som benytter helikopterlandingspladsen, lejer arealet af Udviklingselskabet By & Havn I/S.

I forslaget til Kommuneplan 2009 står om placering af husbåde på Refshaleøen. ”Her kan ikke placeres husbåde til boligformål, før miljøforholdene (Lynetten) giver mulighed for det. Husbådene må højst være 7 m høje. Området kan anvendes til større fartøjer med publikumsrettede funktioner”. Lynettehavnen er ikke udpeget som en kajstrækning, hvor der kan placeres husbåde. Den gældende lokalplan for Refshaleøen muliggør derfor heller ikke, at der kan placeres husbåde hverken på den nordlige eller sydlige del af Lynettehavnen. En dispensation fra lokalplanen kan ikke meddeles, fordi det er i strid med lokalplanens principper, jf. planlovens § 19.

Når der sker folkeregistertilmelding på en adresse er det almindelig praksis i Center for Byggeri, at der sendes en bygningsinspektør til adressen med henblik på at konstatere eventuelle ulovlige forhold i henhold til bygge-loven. Center for Byggeri har oplyst, at der i januar 2008 skete folkeregistertilmelding på en adresse på den nordlige side af Lynettehavnen. Men da det blev konstateret, at der var en verserende sag i Center for Miljø og Center for Bydesign omkring etablering af en helikopterlandingsplads, som tillige omfattede husbådene, valgte man at afvente sagens videre forløb.

Et afslag fra forvaltningen til Danish Fly kan ikke gives, fordi det ikke kan gives med en saglig, planmæssig begrundelse. Desuden vil et afslag kun have til formål at varetage usaglige hensyn - nemlig hensynet til ulovligt placerede husbåde.

En situation, hvor helikopteren ikke længere ønsker at benytte Refshaleøen, vil ikke stille husbådene anderledes. Husbådernes placering ved kajstrækningen vil under alle omstændigheder være i strid med den gældende lokalplan. Et påbud om fjernelse kan heller ikke i den situation undgås.

Hele udfordringen i problematikken ligger i, om husbådene kan finde et andet, lovligt sted at ligge til kaj. Selvom en kajstrækning er udpeget til husbådsoplæg i kommuneplanen kan der være andre reguleringer i form af f.eks. lokalplan eller fredning, som ikke muliggør en placering det pågældende sted. En lokalplan kan være til hinder ved sin anvendelsesbestemmelse eller ved, at der er fastsat nogle krav til husbådernes udformning, størrelse m.v. Desuden skal ejeren af kajstrækningen give sin tilladelse. Størstedelen af de udpegede kajstrækninger er privatejet, og forvaltningen har ikke kendskab til holdningen hos disse ejere.

En mulig løsning kan være, at det på seneste er meldt ud fra By & Havn, at de agter at udbyde 11 husbådspladser i Teglværkshavnen på nordsiden af Sluseholmen. Udbuddet af husbådspladserne afventer den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009, fordi denne kajstrækning er foreslået omfattet af de generelle rammer for placering af husbåde. I Kommuneplan 2005 er kajstrækningen reguleret med bestemmelser om bl.a. højde og længde. Kommuneplan 2009 forventes endelig vedtaget i september-oktober måned 2009. Om de aktuelle husbåde kan komme i betragtning ved tildelingen af disse pladser, er en afgørelse, som træffes af By & Havn. Fristen i påbuddet for fjernelse af bådene i Lynettehavnen vil på den baggrund kunne sættes til umiddelbart efter Kommuneplan 2009 endelige vedtagelse. Forvaltningen må tage forbehold for, om bådene kan godkendes som husbåde det aktuelle sted.

Ud fra den beskrevne baggrund kan forvaltningen ikke anvise andre eller flere løsninger af problematikken.

Den konkrete sag er behandlet efter den praksis der er i forvaltningen for lovliggørelse af ulovlige forhold i medfør af planloven.

Det er forvaltningens opgave at påse, at bestemmelserne i en lokalplan overholdes. Det står i planlovens § 51, stk. 1. Kun hvis der kommer en klage eller der, som i den aktuelle sag, er tale om en konkret sag, er forvaltningen forpligtet til at sørge for, at lokalplanen overholdes.

Økonomi

-

Videre proces

-

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

