



**Til Teknik- og Miljøudvalget**

26-09-2007

### **Helårsboliger i lokalplaner**

Sagsnr.  
2007-56139

I en annonce i Børsen den 17. november 2006 reklameres for salg af nyopførte boliger i Jens Otto Krags Gade, på Edvard Thomsens Vej og på C.F. Møllers Allé. Af annoncen fremgår, at boligerne er "uden bopælspligt".

Dokumentnr.  
2007-332583

Sagsbehandler  
Jesper Thorkildsen

Borgerrepræsentant Winnie Larsen-Jensen har med henvisning hertil bedt forvaltningen om at redegøre for, hvorledes dette kan lade sig gøre, når Borgerrepræsentationen har besluttet, at der i lokalplaner skal være krav om helårsbeboelse.

Lejligheden i Jens Otto Krags Gade er omfattet af lokalplan nr. 303 "Islands Brygge Syd" med tillæg nr. 1. Lokalplanen blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. januar 1999 (BR 15/99), og tillæg nr. 1 blev vedtaget den 8. februar 2001 (BR 58/01).

Lejlighederne på Edvard Thomsens Vej og på C.F. Møllers Allé er omfattet af lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord". Lokalplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. januar 2000 (BR 31/2000).

Begge lokalplaner fastlægger områderne til "boliger og serviceerhverv". Der er ikke krav om, at boligerne skal være helårsboliger, og der er således ikke i lokalplanerne hjemmel til at stille krav om, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse.

Så længe der ikke er foretaget folkeregistertilmelding i de nyopførte boliger, er de ikke omfattet af boligreguleringsloven.

Boligreguleringsloven indeholder bestemmelse om, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunens tilladelse må tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse.

I det øjeblik der sker en folkeregistertilmelding i boliger, der er omfattet af de to lokalplaner, vil boligerne således i henhold til boligreguleringsloven få status som helårsboliger.

### **Baggrunden for krav om helårsbeboelse i lokalplaner i Københavns Kommune**

Borgerrepræsentationen besluttede den 2. november 2000 (BR 407/2000), at kommunen i alle nye lokalplanforslag som udgangspunkt definerer alle boliger som helårsboliger, idet det ved

#### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1320

Telefax  
3366 7020

E-mail  
jestho@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

hver lokalplan vurderes, om en mindre andel af boligerne kan anvendes til bl.a. udenlandske forskere og medarbejdere.

Såvel lokalplan nr. 303 som lokalplan nr. 309 er vedtaget før denne beslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 303 "Islands Brygge Syd" den 8. januar 2001 (BR 58/01) stillede Jens Kjær Christensen og Mikkel Warming ændringsforslag om, at "alle boliger i lokalplanområdet defineres som helårsboliger." Forslaget blev forkastet med 28 stemmer mod 15.

Den 17. maj 2001 (BR 203/01) tiltrådte Borgerrepræsentationen et af Mikkel Warming stillet forslag til beslutning om, at forvaltningen pålægges at gennemgå - og om nødvendigt udarbejde tillæg til eksisterende lokalplaner, der giver mulighed for nyt boligbyggeri, som definerer kommende boliger i lokalplanområdet som helårsboliger. I første omgang skal lokalplaner for Indre By og havnearealerne gennemgås.

På baggrund heraf udarbejdede forvaltningen en gennemgang af lokalplaner i Indre By, på Christianshavn og på havnearealerne. Gennemgangen blev drøftet på Bygge- og Teknikudvalgets møde den 6. marts 2002 (BTU 89/2002).

Gennemgangen omfatter ikke lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord", da den hverken berører arealer i Indre By, på Christianshavn eller i havneområder.

Lokalplan nr. 303 "Islands Brygge Syd" henhører under de 7 lokalplaner, hvorom det i gennemgangen anføres, at der enten i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg til lokalplanerne er taget særskilt stilling til spørgsmålet om helårsboliger (som i tilfældet "Islands Brygge Syd"), eller der er tale om lokalplaner, hvor der ikke er taget stilling til en eventuel boligbebyggelse (krav om supplerende lokalplan og ændrede planforudsætninger, der medfører lokalplantillæg).

### **Begrebet "helårsboliger" i lokalplaner**

I modsætning til helårsboligbegrebet i medfør af boligreguleringsloven er der ikke fastlagt noget praksis, hvad angår definitionen af begrebet "helårsboliger" i planlovens forstand.

Med henblik på at præcisere indholdet af begrebet "helårsboliger" i planlovens forstand bad forvaltningen den 23. april 2007 miljøministeriet om nærmere at definere rækkevidden af begrebet.

Miljøministeriet har den 12. juli 2007 besvaret henvendelsen ved fremsendelse af kopi af brev til Frederikssund Kommune om

helårsboliger samt ved fremsendelse ministersvar til folketingsudvalg om spørgsmålet.

Af materialet kan udledes:

- at der klart er hjemmel til i lokalplaner at fastlægge boliger som helårsboliger, hvis det er planmæssigt begrundet.
- at en lokalplanlægning ikke kan regulere allerede etablerede, lovlige forhold. Boliger, der er givet tilladelse til at opføre uden bopælspligt, vil således ikke blive berørt af en ny eller ændret lokalplanlægning.
- at der i henhold til planloven kan gives påbud om at ophøre med den ulovlige anvendelse, herunder anden boliganvendelse end helårsbeboelse, hvis en lejlighed, der er fastlagt til helårsbeboelse, anvendes til andre formål.
- at der ikke med hjemmel i en lokalplan kan stilles krav om folkeregistertilmelding
- at der ikke med hjemmel i en lokalplan kan stilles krav om, at en lejlighed, der er fastlagt som helårsbolig, udlejes til helårsbeboelse. Kommunen kan således ikke gribe ind, hvis lejligheden står tom, men alene hvis den anvendes til et andet formål end helårsbeboelse.

I henhold til boligreguleringsloven er der fast praksis for, at en bolig skal anvendes til natophold mere end halvdelen af året for, at der er tale om helårsbeboelse.

Forvaltningen havde bedt ministeriet om at forholde sig til, om man kunne tage udgangspunkt i denne praksis i forbindelse med fastlæggelse af begrebet helårsbolig i planlovens forstand.

Det materiale, som ministeriet fremsendte, forholdt sig ikke til dette spørgsmål, hvorfor forvaltningen den 12. september 2007 har bedt ministeriet om en supplerende udtalelse om spørgsmålet.