



Til Knud Ullerichs

06-02-2025

Besvarelse af spørgsmål om helårsbeboelse på Ishøj Havn

Kære Knud

Tak for din henvendelse om helårsbeboelse på Ishøj Havn, som administrationen er blevet bedt om at besvare.

I din henvendelse opfordrer du til at udskyde en evt. beslutning om opsigelse af kommunens kontrakt med Ishøj Havn om helårsbeboelse med henvisning til et tvivlsomt beslutningsgrundlag, ligesom du fremfører, at der er informationer, som er undladt i sagsfremstillingerne.

Administrationen anerkender, at processen kan være oplevet forvirrende, men det skyldes, at der er tale om en kompleks sag med mange forskellige regelsæt. Omdrejningspunktet for sagen til Teknik- og Bygningsudvalgets møde i oktober 2024 var derfor, at husbåde skal have en kommunal byggetilladelse, som det tidligere er meldt ud af den daværende Trafik-, Bolig- og Byggestyrelse, og som vi kommune er forpligtet til at rette os efter. Det er imidlertid ikke korrekt, at informationer er udeladt i sagsfremstillingen, som du anfører. I en byggesagsgodkendelse vil der efter en konkret vurdering af det enkelte forhold kunne dispenseres fra visse forhold, men dispensation er ikke hovedreglen i kommunens sagsbehandling af ansøgninger om byggesagsgodkendelse. Endvidere forudsætter en byggesagsgodkendelse, at det skal sikres, at en given beboelse er sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarlig. Det er fortsat administrationens vurdering, at det vil kræve en væsentlig og større ombygning før, at en lystbåd kan opnå en byggesagsgodkendelse bl.a. pga. kravene ift. lysindfald, brand og spildevandsopsamling – og det selv om der evt. kunne gives dispensation for kravene til niveaufri adgang mv., som tilfældet er i Københavns Kommune. Administrationen er således af Københavns Kommune blevet oplyst, at det primært er ombyggede større pramme, nybyggede husbåde mv., som har opnået byggetilladelse i Københavns Kommune og ikke almindelige lystbåde. I den forbindelse kan det bl.a. oplyses, at alle husbåde, som opnår byggesagsgodkendelse i Københavns Havn har tanke til opsamling af alle former for spildevand.

Dialog og inddragelse

I din henvendelse kritiserer du, at der ikke har været dialog om sagen og fremfører, at det er dit fremsendte oplæg i løbet af processen, som har ændret beslutningsgrundlaget og henviser til, at administrationens beslutningsgrundlag ikke var retvisende.

Som du ved, blev der i november 2024 afholdt møde med de husbådeejere, som har folke-registeradresse i havnen. Her oplyste vi fra administrationens side om reglerne ift. bygge-lovgivningen, og der blev svaret på en række spørgsmål. Endvidere blev der stillet spm. om bl.a. Århus Havn og Københavns Kommunes byggesagsbehandling af husbåde, som administrationen lovede at kontakte. Det blev også oplyst, at den fortsatte dialog ville pågå med formandskabet for bestyrelsen, da det er Ishøj Havns bestyrelse, som kommunen har kontrakten om helårsbeboelse med.

Der er ikke tale om at argumentationen er skiftet. Det er fortsat ikke tilladt at have helårsbeboelse på en båd, hvis man ikke har byggetilladelse – og de regler gælder også hvis det er en CE-mærket lystbåd. Det gælder for alle havne i Danmark. Imidlertid forholder det sig sådan, at Ishøj Kommune ikke må lokalplanlægge for helårsbeboelse i Ishøj Havn pga. restriktioner i den statslige fingerplan – og det er uafhængigt om husbådene har byggesagstilladelse eller ej, og uafhængigt at Ishøj Havn er kategoriseret som en A-havn.

Foretræde for ØPU

I din henvendelse problematiserer du, at ØPU traf beslutning om opsigelse af kontrakten om helårsbeboelse uden at forholde sig til jeres oplæg og foretræde, og at I oplevede, at beslutningen var "klappet af" på forhånd. Endvidere kritiseres, at I blev opfordret til at søge foretræde, når ØPU ikke forholdt sig til jeres indlæg.

Det kan oplyses, at ØPU-møder ikke er offentligt tilgængelige, og der kan derfor ikke refereres fra mødet. Det er, som I blev opfordret til, muligt jf. udvalgets forretningsorden stk. 4 at få foretræde for udvalget, hvor man kan fremlægge sin sag. Til sagens belysning kan udvalgsmedlemmerne stille opklarende spørgsmål, men der kan imidlertid ikke forventes nogen stillingtagen fra udvalget ved fremlæggelsen af sagen. Det sker ved den efterfølgende lukkede behandling af emnet, som det også skete i dette tilfælde.

Fingerplanens restriktioner i Ishøj Havn

I jeres oplæg fremsendt til ØPU opfordrer I bl.a. til at vælge Søfartsstyrelsens regelsæt med henvisning til, at bådene er CE-mærket. Det er imidlertid ikke muligt at vælge mellem regelsæt. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har oplyst, at vi som kommune ikke må lokalplanlægge for helårsbeboelse indenfor den grønne kile i Ishøj Havn - og det også selvom bådene ligger på vandet. Det har administrationen fået svar på af to omgange. Således svarer Plan- og Landdistriktsstyrelsen i mail: *"Ja, det vurderes at husbåde fastliggende via gangbroer placeret i grøn kile, kva deres gangbroer, er omfattet af udpegningen til grøn kile."*

I den forbindelse stiller du spørgsmålstegn ved, hvorfor Plan- og Landdistriktsstyrelsen kun udtaler sig vejledende og "som udgangspunkt". I den forbindelse kan det oplyses, at det er gængs praksis, at når vi som kommune henvender os til en statslig myndighed, vil de ikke forholde sig til den konkrete sag, men altid svare vejledende og som udgangspunkt. Styrelsens vejledelede udtalelser er således udtryk for styrelsens tolkning af relevant regelgrundlag - i dette tilfælde fingerplanen 2019. Det er dog ikke det samme, som der er tale om et ufuldstændigt beslutningsgrundlag, og at kommunen således lovligt kan fortsætte med at tillade helårsbeboelse i Ishøj Havn. Styrelsen har svaret meget klart i deres vurdering, hvilket vi som kommune må rette os efter.

Endvidere stiller du spørgsmål til styrelsens svar på, at fingerplanen "ikke regulerer overnatning eller beboelse i egen båd". Styrelsen henviser i den forbindelse til, at vi som kommune overfor den enkelte husbådejer ikke kan benytte fingerplanen, som lovgrundlag i håndhævelsen. Det skal forstås på den måde, at Fingerplanen umuliggør, at vi som kommune kan lokalplanlægge for helårsbeboelse, men som kommune skal vi i en evt. efterfølgende håndhævelse tage udgangspunkt i den gældende lokalplan for området. Vi kan således ikke i et evt. senere påbud eller lign. overfor en husbådejer henvise til statens fingerplan, men kun til lokalplanen.

Helårsbeboelse i relation til sommerovernatning

Du stiller også spørgsmål ved, hvordan Køge og Greve Havn tillader helårsbeboelse for lystbåde/husbåde, og Brøndby og Vallensbæk Havn tillader beboelse i sommerperioden. Administrationen kan oplyse, at Køge Havn ikke er omfattet af Fingerplanen og derfor ikke underlagt de restriktioner, som Ishøj Havn er. Husbådene i Køge Havn skal dog fortsat overholde byggeloven og dermed have en byggetilladelse. Greve Havn er omfattet af fingerplanen, og der gælder således de samme regler for Greve Havn, som i Ishøj Havn. Ishøj Havn er udlagt til en lystbådehavn i lokalplanen – og den anvendelse kan fortsætte – og er netop også i overensstemmelse med udpegningen til grøn kile i Fingerplanen. Der er således ikke noget til hinder for, at gæstesejlere mv. kan overnatte lejlighedsvis i havnen, som du stiller spørgsmål til. Mht. overnatning i fx sommerperioder har vi forespurgt Social-

og Boligstyrelsen, om de kan oplyse, hvor mange dage man kan overnatte på en båd uden at der er tale om helårsbeboelse, jf. byggelovgivningen. Dette afventer vi svar på. Det manglende svar ændrer imidlertid ikke på, at vi som kommune ikke lovligt kan fortsætte med en kontrakt med Ishøj Havn om helårsbeboelse, når det er i strid med den gældende lokalplan – og vi ikke kan udarbejde ny lokalplan pga. fingerplanens begrænsninger. Du efterspørger lovgrundlag, og det kan oplyses, at fingerplanen er et statsligt landsplandirektiv, som vi som kommunal planmyndighed skal rette os efter. Lovgrundlaget er på dette område således meget klart.

Du oplyser endvidere i din henvendelse, at I alene har fået delvist svar på jeres anmodning om aktindsigt. Det er ikke korrekt. Vi har behandlet jeres anmodning og har udleveret det efterspurgte materiale. Vi har i kommunens sagshåndteringssystem ikke kunne finde yderligere korrespondance med offentlige myndigheder fra 2015 til i dag end det udleverede. Slutteligt spørger du til dine klagemuligheder. Det kan i den forbindelse oplyses, at helårsbeboelse i Ishøj Havn i dag sker på 1-årige kontrakter, som bestyrelsen årligt tager stilling til, om skal fornyes. Husbådejerne har derfor ikke nogen klagemulighed, da de pågældende aftaler er indgået direkte med Ishøj Havn, og kommunens opsigelse af allongen er en privatretslig disposition mellem kommunen og havnen. Der er således ikke tale om en forvaltningsretlig afgørelse, som kan påklages.

Vi håber at dette skriv gav lidt mere grundigt svar på dine spørgsmål.

Med venlig hilsen

Henrik Winther Nielsen
Direktør for By, Kultur og Miljø