



Teknik- og Miljøforvaltningen

Generel orientering til husbådejere, som er omfattet af adressemyndighedens fastsættelse af adresser

Baggrund

I forbindelse med, at adressemyndigheden i Københavns Kommune, fastsætter nye adresser på byens kajstrækninger, er kommunens bygningsmyndighed gjort opmærksom på, at der på adresserne, kan ligge husbåde uden byggetilladelse. Bygningsmyndigheden er derved forpligtet til, at foranledige en lovliggørelse af disse husbåde.

En lovliggørelse af en husbåd, kræver en byggetilladelse, og det er ejeren af husbåden, som har ansvaret for, at husbåden er lovlig.

Nedenfor er generelle beskrivelser af forhold, som er relevante i forbindelse med en eventuel ansøgning om byggetilladelse.

Hvad er definitionen af en husbåd

Flydende indretninger, der gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse og hvis placering er af ikke rent forbigående art (6-8 uger). 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 med fast adresse.

Ejerforhold skal registreres i Skibsregistret (DAS), når husbåden har en bruttotonnage (BT) på 20 eller derover jf. sølovens § 10 (dette vil gælde for de fleste husbåde).

Lovgrundlaget

Husbåde er omfattet af byggeloven, og det kræver en byggetilladelse at anlægge en husbåd jf. byggelovens § 16, stk. 1 jf. § 2 stk. 3. En byggetilladelse gives til en bestemt placering.

I en mindre del af havnen, som er udpeget som byomdannelsesområder, kan Husbåde være reguleret af planloven.

Flydekonstruktionen

Center for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Husbådens flydefunktion er omfattet af lov om sikkerhed til søs. Der skal således foreligge dokumentation for, at båden er godkendt af Søfartsstyrelsen efter Teknisk forskrift om husbåde, flydende konstruktions stabilitet, flydeevne mv.

Bygningskonstruktionen

Husbådens bygningskonstruktion er omfattet af byggeloven jf. byggelovens § 2, stk. 3. Heraf følger, at loven gælder *”konstruktioner, som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art”* - herunder husbåde til beboelse eller erhverv.

Det vil sige, at varig indretning af bolig eller erhverv i en husbåd, som udgangspunkt skal opfylde kravene i bygningsreglementet.

Vedrørende ansøgning om byggetilladelse

Digital indsendelse

Det er lovbestemt at byggeansøgninger skal indsendes via hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk (Ring til *byg og miljø-hotline* på tlf. 33 66 33 33 hvis du har brug for hjælp til at bruge hjemmesiden).

Bygningsreglement og opførelsestidspunkt

Ved lovliggørelse af en husbåd kræves en byggetilladelse, og bygningsdelen af en husbåd, skal leve op til det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, som omhandler en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, er skrevet med udgangspunkt i matrikulære forhold, og lader sig ikke altid direkte overføre til husbåde.

Hvis lokalplanen ikke regulerer husbåde, er det relevant at foretage en helhedsvurdering af husbådens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, og i den forbindelse inddrages kommuneplanens rammebestemmelser, der er et udtryk for det tilstræbte i området.

Som bebygget areal regnes arealet af dét dæk, der har det største areal. Boligareal opgøres som det samlede dækareal, der anvendes til beboelse. Erhvervsareal opgøres tilsvarende som det samlede dækareal, der anvendes til erhverv. Arealet af et dæk måles i et vandret plan beliggende på øverste punkt af færdigt dækgulv til planets skæring med yderside af skrog eller ydervæg. Arealet af dæk, hvor gulvet ligger under vandlinjen, kan regnes som kælderareal (godkendes ikke til beboelse).

I forhold til fri- og opholdsarealer vil det åbne dæk, de omkringliggende vandarealer, broanlæg, tilstødende landarealer eller lignende indgå i vurderingen.

Der bør sikres vejadgang frem til broanlægget, bl.a. af hensyn til redningsberedskabets indsatsmuligheder. Parkeringsforhold kan afklares ved f.eks. deklaration eller ejerfuldmagt/lejekontrakt ved p-plads på anden mands grund. Ligeledes bør adgangsforhold fra husbåd til p-plads sikres.

Ombygning/flytning

En byggetilladelse knytter sig til en konkret placering - og det vil derfor kræve en ny byggetilladelse at flytte en husbåd fra én placering (af ikke rent forbigående art) til en anden placering (af ikke rent forbigående art).

Efter omstændighederne kan der tages udgangspunkt i tidligere meddelt byggetilladelse, og ansøger vil kunne genbruge ansøgningsmaterialet fra tidligere ansøgning, således at der reelt kun sker behandling af de ændrede forhold ved den ny placering.

Fuldmagt

Før sagsbehandling af ansøgning om byggetilladelse på vandareal, skal der foreligge følgende fuldmagter:

- Fuldmagt fra administrator af vandarealet – i Københavns Havns søområde er det By & Havn*.
- Hvis der ansøges uden for Københavns Havns søområde – skal man have en tilladelse fra Kystdirektoratet.
- Fuldmagt fra ejeren af matrikel ved den relevante kajstrækning og evt. bolværkseje.
- Fuldmagt fra ejer af båden, hvis denne er forskellig fra ansøger.

**Den øvrige del af søterritoriet er reguleret af kystbeskyttelsesloven. Vandområdet omkring Holmen, Flådens Leje, østsiden af Nyholm, Frederiksholm og Arsenaløen bag ved Operaen, hvor Forsvarskommandoen ligger, administreres dels af forsvaret og dels af Transportministeriet.*

Om ejer af kaj og bolværker

Der er forskellige ejere af kajer og bolværker i Københavns Havn. Store områder ejes af By & Havn, Staten og Københavns Kommune. Resten ejes af private grundejere. Ejerne fremgår af KK-kort under profilen Den Blå By, temaet Ejerforhold kajkanter.

Bemærk at der kan være forskellige ejere af hhv. bolværket og den bagved liggende ejendom (landareal). I givet fald skal der indhentes fuldmagt fra begge.

Ansøgningsmateriale

Ud over ovenfor nævnte fuldmagter og tilladelser, bør følgende materiale foreligge ved ansøgning:

- Dokumentation for at båden er godkendt af Søfartsstyrelsen efter Teknisk forskrift om husbåde mv. som beskrevet under afsnit 1.3. og i øvrigt dokumentation til identifikation af båden (skibsnavn, kendingsbogstaver, materiale mv.) og dens placering (evt. adgangsadresse).
- Oplysninger til identifikation af det arbejde, der er udført/udføres, herunder eksempelvis tegningsmateriale, hvoraf bådens dimensioner og placering fremgår.
- Oplysninger om forhold vedrørende BR18 kap. 8 (byggeret og helhedsvurdering).
- Oplysninger om forhold vedrørende BR18 kap. 20 (ubebyggede arealer) f.eks. situationsplan der viser bådens placering samt vejadgang (landgangsbro), parkering, fri- og opholdsarealer.
- Oplysninger om den planlagte anvendelse af båden. Ved ændret anvendelse ligeledes oplysninger om den hidtidige anvendelse.
- Oplysning om og dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse jf. BR18 kap. 26.
- Oplysning om og dokumentation for indplacering i brandklasse jf. BR18 kap. 27.
- Oplysninger til registrering af båden i BBR, (evt. BY 215 – enfamiliehus, BY210 – andet).
- Erklæring om hvilke tekniske kapitler (2-22) i bygningsreglementet byggearbejdet er omfattet af.
- Dokumentation for håndtering af dagrenovation, spildevand og vandtilslutning (miljølovgivning).
- Evt. tilbud på byggeskadeforsikring ved anvendelse til helårsbeboelse (nybyggeri/ombygning til beboelse).
- Evt. dispensationsansøgning fra lokalplan – vi har mulighed for at kræve supplerende materiale til brug for vurdering af lokalplanforhold.
- Evt. dispensation fra Fredningsnævnet hvis området er fredet (ansøger skal selv indhente denne).

Vi kan desværre ikke hjælpe dig med at udforme din ansøgning. Vi anbefaler i stedet, at du kontakter en privat byggerådgiver, som kan hjælpe dig med at få de nødvendige oplysninger med i din byggeansøgning.

Du kan læse mere om ansøgning om byggetilladelse på
www.kk.dk/byggetilladelse

Med venlig hilsen

Mikkel Sørensen