

Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus på Anholt

18/15148 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i et sommerhus på Fuglevej 6, Anholt fra ejeren af en restaurant på Nordstrandvej 149 også på Anholt.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Ansøgningen

Norddjurs Kommune har den 7. marts 2023 modtaget en ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i et sommerhus på Fuglevej 6, Anholt. Ansøgningen er fremsendt af ejer af sommerhuset. Ansøgningen og oversigtskort er vedlagt.

Ansøger er indehavere af en restaurant på Nordstrandvej 149, 8592 Anholt. Restauranten ligger ikke i et sommerhusområde. Ansøger skriver i ansøgningen, at restauranten i 2022 har haft åbent fra sent forår til lidt ind i september og havde 14 ansatte i alt hen over sommeren, herunder to fastboende, som også er ansat i år. Ansøger skriver desuden, at deres mål er, at deres restaurant skal være en helårsforretning, men at de er begrænset af ikke at have bopæl på Anholt.

Ejeren ansøger derfor om at få dispensation til at bruge deres sommerhus til helårsbeboelse.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til Planloven § 40 er der følgende regler i forhold til anvendelsen af et sommerhus: ”En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet..”

Stk. 2. ”Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet i stk. 1. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse”.

Som det fremgår ovenfor, er der mulighed for at give dispensation til helårsbeboelse i særlige tilfælde.

Norddjurs Kommune har vedtaget en administrativ praksis, hvor der efter en konkret vurdering kan meddeles dispensation efter nedenstående retningslinjer:

- Personlig dispensation meddeles efter en konkret vurdering for maksimum ét vinterhalvår, såfremt begrundelsen er akut bolignød ved skilsmisse, forsinket nybyggeri, jobskifte eller hushandel.
- Der meddeles kun dispensation ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset. Helbredsmæssige årsager i øvrigt meddeles afslag, uanset om der medsendes lægeerklæring.

Ansøgningen om helårsbeboelse kan derfor ikke imødekommes, hvis den administrative praksis ved tidligere dispensationsansøgninger følges.

Forvaltningen vurderer dog, at det vil være muligt efter en konkret vurdering at give ansøger dispensation, da det i Planlovsvejledningen angives, at der kan gives dispensation:

”Til ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og hoteller, restauranter og virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, når det har været nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift”

Hvis der gives dispensation, skal forvaltningen gøre opmærksom på, at imødekommelse af dispensationen kan danne præcedens og udvide området for muligheden for at få dispensation til helårsbeboelse.

Forvaltningen henviser i denne forbindelse til, at man fra 1. november til udgangen af februar må benytte sit sommerhus til ”kortvarige ophold”. Retspraksis viser, at 3-4 ugers ophold i vinterperioden er lovligt, så længe den samlede periode ikke udgør mere end halvdelen af perioden fra 1. november til 1. marts.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag med henvisning til gældende praksis, der lægger op til kortvarige dispensationer og ikke dispensationer af mere permanent karakter, som det ansøgte. Desuden med henvisning til eventuel præcedens.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planlovens § 40 a.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 20-11-2023

Der meddeles dispensation til helårsbeboelse til ejeren i vinterhalvåret, så længe at grundlaget for beslutningen for dispensationen, om at helårsbeboelse er nødvendig for virksomhedens drift, er tilstede.

Der ønskes en årlig status på dispensationer på Anholt.

Bilag:

1 - 3541887	Åben	Kortbilag	(113911/23)	(H)
2 - 3548995	Åben	Ansøgning om helårsbeboelse	(119484/23)	(H)