



Kerteminde  
Kommune

## Kontakt

### Kerteminde Kommune

I Kerteminde Kommune ser vi det som vores primære opgave, at hjælpe dig godt i gang med din virksomhed.

Du er derfor altid velkommen til at kontakte os for en drøftelse af dine planer for fremtiden.

For at vi kan hjælpe dig på bedste vis, er det en god idé, at du har gjort dig klart, hvad det er du har brug for hjælp til inden du kontakter os.

- **Iværksætter:**

Tlf.nr.: 20 603 603, Dorte Frandsen

E-mail: [dfr@visitkerteminde.dk](mailto:dfr@visitkerteminde.dk)

- **Team Byggesag & BBR-myndigheden:**

Tlf.nr.: 65 15 14 40,

E-mail: [plan-byg@kerteminde.dk](mailto:plan-byg@kerteminde.dk)

**Telefontider for Team Byggesag & BBR-myndigheden;**

Mandag-tirsdag og torsdag mlm. kl. 10.00-11.00 og mlm. kl. 13.00-14.00 samt fredag mlm. kl. 10.00-11.00.

- **Landzonetilladelse:**

Tlf.nr.: 65 15 14 66, Trine Baier Jepsen

Gældende pr. 6. februar 2019/SHJ

## Indretning af erhverv i garage, udhusbygninger og lignende

Som udgangspunkt vil dette som minimum altid betyde, at der skal **søges om byggetilladelse**, da der er tale om en ændret anvendelse.

Ligger bygningen i **landzone** kræver projektet en **landzonetilladelse**.

Her gælder de samme muligheder, som for etablering af erhverv i en del af den eksisterende fritliggende bolig i et boligområde.

Bemærk at der skal være mindst 2,5 m til naboskel.

## Bed & Breakfast

For etablering af Bed & Breakfast i egen bolig gælder det, at der udover retningslinjerne for erhverv i boligområde også gælder, at der ikke må indrettes mere end 10 sengepladser i boligen, foruden husstandens.

**Før etablering af Bed & Breakfast i egen bolig** skal du kontakte BBR-myndigheden for registrering af din virksomhed i BBR-registret med angivelse af bygningsnr. og antal sengepladser vedr. B&B.

*Alt nybyggeri med tag over kræver som udgangspunkt en tilladelse fra Kerteminde Kommune*

## Erhverv i egen bolig eller i andre eksisterende bygninger på din ejendom.

*Til dig, som går med tanker om, at starte egen virksomhed op, eller som er godt i gang*

*Opret virksomhed og CVR.nr. på [www.virk.dk](http://www.virk.dk)*

*Vi ser i helheder og finder sammenhæng*

## Du bor i byzone i et boligområde

Forskellige bestemmelser kan være med til at afgøre, om du uden videre kan indrette virksomhed på en del af din ejendom.

Inden for byzone i et boligområde er der mulighed for, at drive erhverv i en del af den **eksisterende fritliggende helårsbolig uden at det kræver byggetilladelse**, når følgende betingelser er opfyldt:

- Erhvervet skal drives af den, som bor i boligen, og der må være op til 3 ansatte i virksomheden, med mindre andet fremgår af fx en lokalplan eller i en tinglyst deklaration.  
Typen af erhverv, der kan etableres, er **liberale erhverv** som fx ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, konsulenter, frisør, zoneterapi, tandlæge og privat børnepasning med pasning af op til 5 børn (dagpleje).
- Virksomheden må ikke give anledning til støj og trafik - herunder vareleverancer eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
- Parkering til kunder og egen husstand skal kunne etableres på egen grund.
- Der må ikke ændres på ejendommens eller områdets karakter af beboelse.
- Erhvervet skal være beliggende mindst 2,5 m fra skel.
- Der må opsættes diskret skiltning og kun jf. kommunens skiltepolitik eller i henhold til lokalplan.
- Virksomheden skal være i overensstemmelse med evt. gældende lokalplan for området eller kommuneplanens generelle rammer.

### Hvad er et boligområde?

I den her sammenhæng, er et boligområde et område med beboelsesbygninger, som har én bolig til helårsbeboelse, og som er fritliggende.

### Hvad er by- og landzone?

- Byzone er et område, som er udlagt til bymæssig bebyggelse.
- Landzone er et område, som ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde.

Er du i tvivl om, i hvilket område du bor i, kan du finde oplysningen på [www.ois.dk](http://www.ois.dk), hvor du også finder din BBR-meddelelse.

Du er også velkommen til at kontakte os, se sidst i folderen.

### Hvad er liberalt erhverv?

Liberalt erhverv er defineret ved, at være;

- en selvstændig virksomhed som ikke producerer et produkt eller sælger varer.

Det er derfor typisk selvstændige der sælger tjenesteydelser, der har et liberalt erhverv.

Kan du ikke placere din virksomhed i kategorien for liberale erhverv, betyder det som udgangspunkt, at det kræver en byggetilladelse og evt. tilladelse i henhold til anden lovgivning.

### Hvad er ændret anvendelse?

Ændret anvendelse er fx;

- indretning af kontor i et udhus i forbindelse med etablering af erhverv.
- Inddragelse af et loft til erhvervskontor betragtes som en udvidelse af arealet og som en ændret anvendelse.

I begge tilfælde kræver det en byggetilladelse og evt. landzonetilladelse, hvis du bor i landzone.

## Du bor i landzone

Bor du i landzone kræver det som udgangspunkt ikke landzonetilladelse, hvis du vil etablere erhverv i din bolig.

I en **overflødiggjort landbrugsbygning** kan du uden landzonetilladelse indrette håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af, at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og at der ikke sker en væsentlig om- eller tilbygning.

Det samme gælder for andre **overflødiggjorte bygninger**, som fx overflødiggjorte boliger og tidligere stuehuse, nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer. Der er dog krav om landzonetilladelse, hvis bygningen ligger inden for kystnærhedszonen (3 km zone langs kysten).



**Team Byggesag & BBR**  
Tlf.nr. 65 15 14 40

Kerteminde  
Kommune