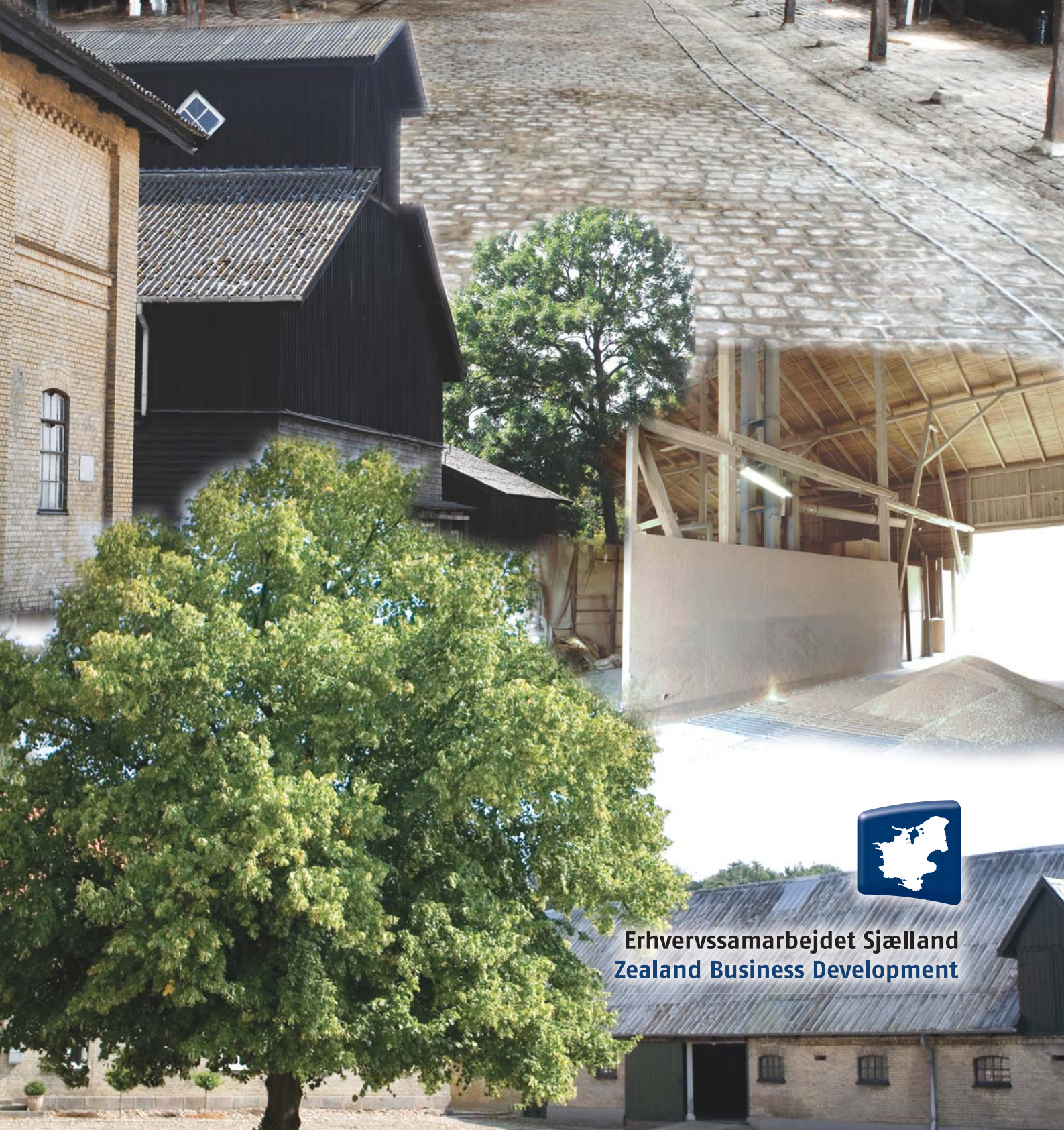


Etablering af andet erhverv i en overflødiggjort landbrugsdriftbygning



Erhvervssamarbejdet Sjælland
Zealand Business Development

**Folder om Etablering af andet
erhverv i en overflødiggjort land-
brugsdriftsbygning**

September 2008

Ansvarshavende

Direktør Kim Valbum

Redaktion

Anders Christoffer Sørensen

Layout

www.rosenloeve.dk

Tryk

Jannerup

Oplag

500 stk.

Folderen er medfinansieret af
Velfærds-ministeriets* Landdistrikts-
pulje for 2007.

* (tidligere Indenrigs- og Sundheds-
ministeriet)



Dansk Landbrug forventer et fald i landbrug fra de ca. 25.000 der eksisterer i dag til ca. 8000-10.000 inden år 2015. Det medfører mange nedlagte landbrug og tomme landbrugsbygninger i Danmark, og hermed også i Roskilde, Ringsted og Lejre Kommune.

Denne folder er til iværksættere, entreprenører og ejere af landbrugsejendomme, som ønsker at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til andre formål. Den giver et overblik over de vigtigste regler og paragraffer på området, inspiration til erhvervsmuligheder og en kort vejledning om opstart af virksomhed.

Erhvervsmuligheder

Følgende kan frit etableres i overflødiggjort landbrugsbygning efter anmeldelse til kommunen:

- Håndværksvirksomhed
- Industrivirksomhed
- Mindre butikker – op til 250 kvadratmeter
- En enkelt bolig i én overflødiggjort landbrugsbygning
- Lager
- Kontor, herunder lokaler til foreninger og fritidsformål
- Uvæsentlige udvidelser af ovenstående

Følgende kræver landzonetilladelse:

- Ferielejligheder og etablering af "Bed and Breakfast"
- Detailsalg. Stalddørssalg og mindre butikker er dog undtaget.
- Flere boliger
- Hotel- og restauration
- Kursusvirksomhed
- Vognmandsvirksomhed
- Mere end uvæsentlige udvidelser

Følgende kræver ikke landzonetilladelse:

- Udvidelse af mindre virksomheder i det åbne land – op til 500 kvadratmeter
- Udvidelse af mindre butikker – op til 250 kvadratmeter

Alternative erhvervsmuligheder

Der er mange variationsmuligheder indenfor erhverv, herunder en kombination af flere af de ovenstående muligheder. Vi har set på hvad der allerede er eksempler på – og selv tilføjet nogle ideer.

- Gårdbutik
- Forenings- og fritidsformål
- Naturskoler og naturvejledningscentre
- Konsulentfirma og andre liberale erhverv
- Fodterapeut, fysioterapeut eller lignende
- Elektronikvirksomhed
- Tømrerfirma og lignende håndværksvirksomhed
- Lager
- Landbrugskooperativ
- Kontor og tegnestue – arkitektfirma
- Lokaler til design og fremstilling af tøj
- Produktion af svampe
- Kontorhotel og fælles arbejdsplads
- Kunsthåndværk

Anmeldelse til kommunen

Tilladelsen til at etablere andet erhverv i en overflødiggjort landbrugsbygning, forudsætter at man skriver til kommunen og redegør for sine planer. Ansøgningen til kommunen skal indeholde alle oplysninger, som kommunen skal bruge til at vurdere om betingelserne i

Planlovens paragraf 37 – Ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger – er overholdt.

Det inkluderer:

- Fyldestgørende beskrivelse af projektet
- Tegninger i nødvendigt omfang – typisk situationsplan, bygningstegninger og anlægstegninger
- Virksomhedens art
- Antal ansatte
- Hvor meget trafik, den vil medføre, samt evt. miljøpåvirkninger
- Behov for udendørs udstillings- og opslagsplads, herunder parkerings behov
- Bygningens alder
- Ejerforhold

Hvis ansøgningen ikke er fyldestgørende, skal kommunen reagere indenfor to uger. Der vil typisk findes et skema til landzonesagsbehandling på kommunens hjemmeside, som sikrer at man får alle nødvendige informationer med. I godkendelsesperioden skal kommunen blandt andet sikre sig, at tilladelsen ikke kolliderer med andre love så som byggeloven, vejlovgivningen, naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven, arbejdsmiljøloven og eventuelle lokalplaner.

Det er en frit for, om man vil skrive et brev eller bruge kommunens ansøgningskema, som kan downloades på internettet på henholdsvis www.roskilde.dk, www.ringsted.dk eller www.lejre.dk

Regler og paragraffer

Folketinget indførte i maj 2002 en række ændringer i planloven. Det betyder, at der nu er bedre muligheder for at udnytte tomme og overflødiggjorte landbrugsbygninger. Årsagen hertil er et ønske om at fremme en hensigtsmæssig udvikling af landsbyer som levedygtige lokalsamfund og derved lette erhvervsudviklingen i landområder. Samtidig er formålet, at få udnyttet den bygningsressource som de nedlagte landbrugsbygninger udgør.

Planlovens § 37, stk. 1 giver mulighed for at etablere håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker samt lager - og kontorformål i overflødiggjorte landbrugsbygninger og én ekstra bolig i én af de på ejendommen overflødiggjorte landbrugsbygninger uden forudgående landzonetilladelse.

Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i Planlovens § 37, skal anmeldes til kommunen jf. Planlovens § 38.

Ændret anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger kræver byggetilladelse jf. byggelovens § 2. En anmeldelse går altid forud for en byggetilladelse.

Betingelser for ændret anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse

- Erhverv eller bolig kan kun etableres i bygninger, som tidligere har været erhvervs-mæssigt nødvendige for landbrugets drift
- Bygningerne skal være i en rimelig stand og være egnet til formålet og de må ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- Bygningerne må ikke være opført inden for de seneste fem år

Kommunen skal påse, at disse betingelser er opfyldt. Kommunen er forpligtet til at svare inden to uger fra den dag anmeldelsen er modtaget. Hvis ikke man hører fra kommunen, så har man ret til at ændre anvendelsen af bygningerne. Vær dog opmærksom på, at ændret anvendelse altid kræver byggetilladelse. Byggearbejde må således ikke påbegyndes, førend der foreligger en byggetilladelse.



For tæt ved kysten?

Naturbeskyttelsesloven sætter grænser for hvad der kan tillades i ejendomme der ligger indenfor klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Der kan eksempelvis ikke gives tilladelse til at indrette butik eller bolig i eksisterende landbrugsbygninger indenfor dette område.



Kommunen lægger i sin vurdering blandt andet vægt på, om bygningens udseende og karakter bevares, og at de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige i forhold til bygningens samlede værdi.

Opstart af egen virksomhed

Har du en ide til et nyt forretningsområde eller ønsker at opstarte erhverv i en tom landbrugsbygning, så er der mulighed for gratis vejledning hos Erhvervssamarbejdet Sjælland.

For at få et optimalt udbytte af iværksættersamtalen er det en god idé at du sætter dig ned og gennemgår dine planer og visioner for din fremtidige virksomhed. Det inkluderer specielt selve ideen med hensyn til forretningsgrundlag og markedsforhold (behovet for dit produkt / din serviceydelse), som er en central del af forretningsplanen.

Samtalen med vejlederen vil typisk inkludere en gennemgang af iværksætterens erhvervsmæssige baggrund, erfaring, uddannelse og økonomi. Derudover drøftes mulige samarbejdspartnere som baggrund for en diskussion af forretningsgrundlag m.v. Denne diskussion vil berøre punkter som:

Generelle overvejelser

- Er forretningsgrundlaget unikt/bæredygtigt?
- Hvordan ser målgruppen ud?
- Salg og markedsføring?
- Samarbejdspartnere?
- Etablering og drift?
- Økonomi?
- Særlige ønsker eller problemområder?

Selskabsform:

- Hæftelse
- Bogføringskrav
- Regnskabskrav
- Fordele og ulemper

Praktiske forhold:

- Bank
- Moms
- Forsikring
- A-Kasse

Kontakt din kommune eller Erhvervssamarbejdet Sjælland for yderligere vejledning og information



**Erhvervssamarbejdet Sjælland
Zealand Business Development**