

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Marcus Vesterager (A) vedrørende muligheden for at etablere bolig under erhverv i områder uden lokalplan den 29. september 2022, eDoc nr. 2022-0307682

---

**Fra:** TMFKP PARC Rådhuspost  
**Sendt:** 18. oktober 2022 14:47  
**Til:** Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Marcus Vesterager (A) vedrørende muligheden for at etablere bolig under erhverv i områder uden lokalplan den 29. september 2022, eDoc nr. 2022-0307682

Kære Marcus Vesterager

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion, fremsendes svar på spørgsmål stillet den 29. september 2022 vedrørende muligheden for at etablere bolig under erhverv i områder uden lokalplan.

Med venlig hilsen

**Lone Toft Jakobsen**

Sekretær  
PARC Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion



## Besvarelse vedrørende muligheden for at etablere bolig under erhverv i områder uden lokalplan

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 29. september 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

1. Er det muligt at etablere bolig under erhverv, hvis der ikke er en lokalplan til at regulere forholdene?
2. Er det muligt at etablere bolig under erhverv, hvis det blot er en del af boligen, som vil ligge under erhverv?
3. Hvem træffer afgørelse om etablering af bolig under erhverv?

### Svar

1. Ja, det er i udgangspunktet muligt at indrette beboelse under erhverv, når ejendommen ikke er lokalplanlagt med bestemmelser om, at der ikke må være erhverv over bolig.

Væsentlige anvendelsesændringer kræver dog, at der bliver indhentet byggetilladelse til anvendelsesændringen. I byggesagsbehandlingen bliver der i hver enkelt sag foretaget en konkret vurdering ud fra sagens oplysninger og gældende plangrundlag.

Når der i kommuneplanen er beskrevet, at der ikke må være erhverv over bolig, er dette rammer for lokalplanlægningen (jf.: [Boliger \(B\)](#) | [KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2019 \(kk.dk\)](#)).

Kommuneplanen har ikke direkte virkning overfor borgere og virksomheder, medmindre kommunen anvender planlovens § 12, stk. 3, til at nedlægge forbud mod anvendelse i strid med kommuneplanens rammedel. Værktøjet kan bringes i anvendelse i byggesagsbehandlingen med henblik på at virke for kommuneplanen, jf. planlovens § 12, stk. 1. Forbuddet kan dog kun nedlægges under visse forudsætninger og efter forudgående varsling/høring. Værktøjet er i øvrigt sjældent brugt i byggesagsbehandlingen, og det vil i hver enkelt

18-10-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 14835

Dokumentnummer i F2  
58418

Sagsnummer i eDoc  
2022-0307682

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-  
reduktion

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

sag være en konkret vurdering, om forbud efter planlovens § 12, stk. 3, skal bringes i anvendelse.

Selvom ejendommen ikke er reguleret af lokalplan/byplan, kan der være privatretlige servitutter tinglyst på ejendommen, som kan være til hinder for en ønsket anvendelsesændring, hvis kommunen vælger at håndhæve servitutbestemmelser om fx forbud mod erhverv på ejendommen. Det fremgår af tingbogen ([www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)), om en ejendomsejer er begrænset af servitutter.

Er bygningen fredet, kan ansøger møde udfordringer i forhold til fx ombygning, da Slots- og Kulturstyrelsen, der administrerer bygningsfredningsloven, kan nægte at tillade den ansøgte ombygning. Se nærmere på styrelsens hjemmeside om bygningsarbejder på fredede bygninger: [Bygningsarbejder på fredede bygninger \(slks.dk\)](http://slks.dk)

2. Ja, det er i udgangspunktet muligt, at der kan blive tilladt indrettet beboelse under erhverv, hvor kun en del af boligen er beliggende under et erhvervslejemål. Se svar ovenfor i relation til kommuneplanens rammedel.

Man kan uden tilladelse have erhverv i egen bolig i boligområder. Dette forudsætter dog, at erhvervet af beboeren er uden fremmed medhjælp, at boligen ikke mister sin funktion som bolig, og at ejendommens og kvarterets præg af boligområder i øvrigt fastholdes. Hvis boligen mister sin funktion som bolig og i stedet bliver til erhverv enten for hele boligen eller dele af boligen, vil det forudsætte, at der bliver indhentet byggetilladelse til anvendelsesændringen.

3. Det er byggemyndigheden i kommunen, der tager stilling til en byggeansøgning om anvendelsesændring. Kommunen administrerer som byggemyndighed byggeloven og bygningsreglementet (BR18). BR18 stiller en række krav til nyindretning af boliger fx brandsikkerhed, rumindretning, loftshøjde, dagslys, støj, opholdsareal og parkering. I byggesagsbehandlingen påser byggemyndigheden desuden anden lovgivning i forhold til, om nødvendige tilladelser skal indhentes inden, at der vil kunne gives tilladelse efter byggeloven.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspoeergsmaal>

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør