

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Mon, 23 Jan 2023 11:48:56 +0100  
**To:** Tom Fiskbæk Jacobsen  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** Sender: Brev til Ringkøbing-Skjern Kommune.docx, Mail fra Susanne.docx, Situationsplan Nørre Grenevej 10.pdf, Situationsplan-[REDACTED].pdf, Til Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune..docx, Udsnit af landbrugsloven.docx, vejledning\_om\_landz  
**Attachments:** Brev til Ringkøbing-Skjern Kommune.docx, Mail fra Susanne.docx, Situationsplan Nørre Grenevej 10.pdf, Situationsplan-[REDACTED].pdf, Til Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune..docx, Udsnit af landbrugsloven.docx, vejledning\_om\_landzoneadministration\_-\_erhvervsstyrelsen\_november\_2019.pdf

VÆR OPMÆRKSOM - DETTE ER EN EKSTERN MAIL !

Hvis denne mail kommer fra en kollega i RKSK, kan den være forfalsket. Vær generelt meget opmærksom på links og vedhæftede filer. Tryk her for at få mere information - <https://intranet.rksk.dk/feedentry/157267>

Hej Tom

Vi har nu haft et møde med bygherren [REDACTED] vedr opførelse af nyt stuehus på Vejlevej 115, Hoven.

Der er fra bygherren et stærkt ønske om at opføre stuehuset iht medsendte situationsplan.


Der medsendes diverse bilag som understøtter at det skulle være mulig.

PÅ vegne af bygherre og tømrermester [REDACTED] ansøges hermed tilladelse til at opføre stuehuset

med en placering iht medsendte situationsplan.

Vi håber på en positiv behandling af såvel administration og evt senere teknisk udvalg.

Med venlig hilsen [REDACTED]



Agersnap. d. 20-01-2023

Til Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune.

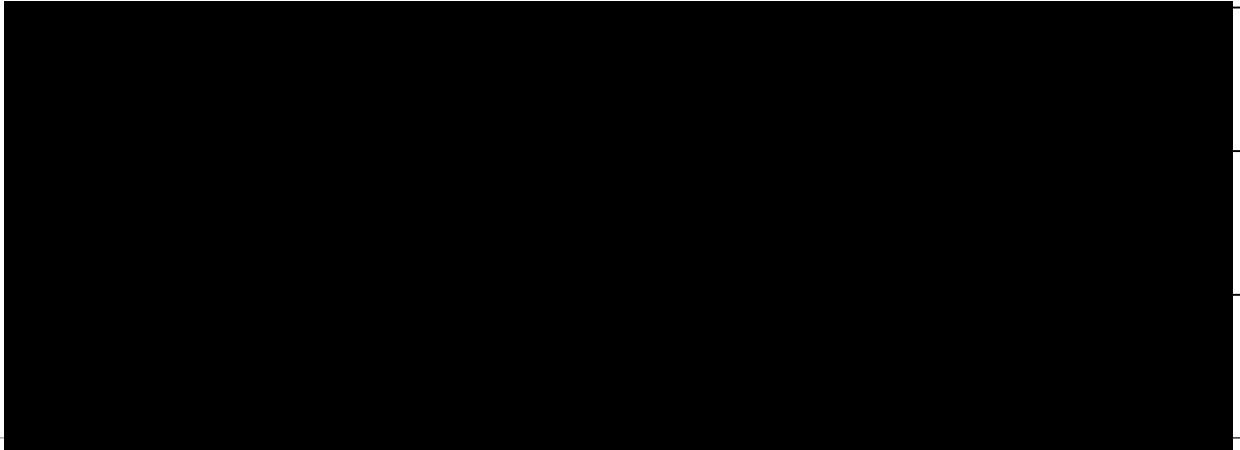
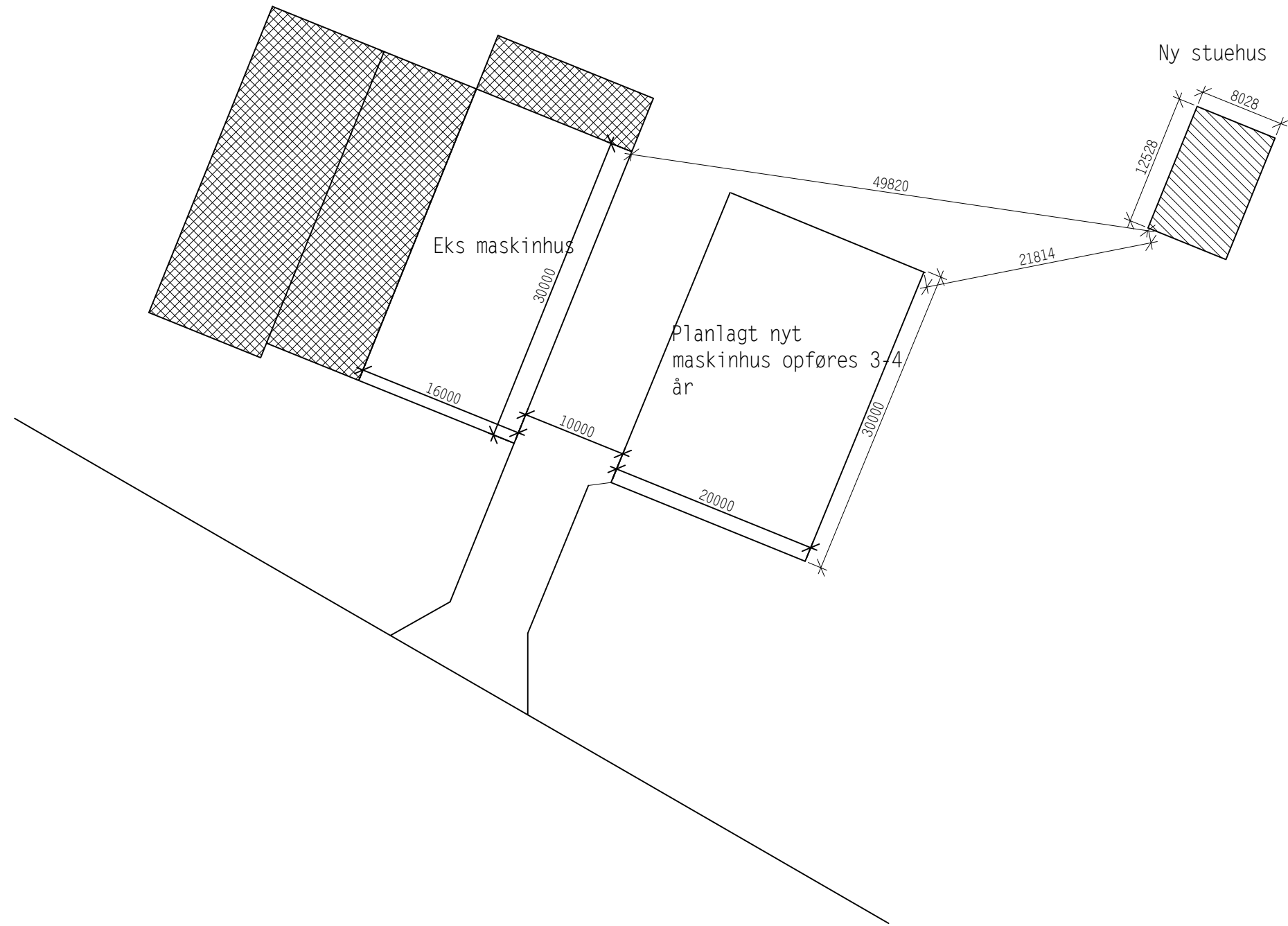
Vedr. byggesag Vejlevej 115, 6880 Tarm.

Vi havde ikke forventet, at sagen skulle forbi Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune for at få en landsonetilladelse, da vi mener, at sagen ikke kræver landsonetilladelse. Denne holdning deler vi ikke med Tom Jacobsen, Bygningsingeniør Ringkøbing-Skjern Kommune. Vi har vedhæftet 7 dokumenter, som vi også har forholdt Tom Jacobsen og Gunnar Frandsen: Brev til Ringkøbing-Skjern Kommune, udsnit af landbrugsloven, vejledning om landzoneadministration, situationsplan Vejlevej 115, 6880 Tarm, svar fra Ringkøbing-Skjern Kommune vedr. Nørre Grenevej 10, 6880 Tarm, situationsplan fra Nørre Grenevej 10, 6880 Tarm .

Når Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune skal overveje sagen, håber vi, de vil tage hensyn til følgende:

1. Når man bor på landet, vil de fleste gerne have luft omkring sin private bolig og speciel, når der drives erhverv fra ejendommen.
2. Der er bedre mulighed for at udvide sit erhverv uden at komme til at bo mellem driftsbygninger.
3. Det er prisværdigt, at der er nogle, der vil bo i yderområderne i kommunen.
4. Det er godt, at der er et ungt driftigt menneske, der vil drive erhverv i dette område.
5. Der bliver ryddet op i ikke tidssvarende bygninger og bygget nyt.
6. Der er tidligere givet byggetilladelse på lignende sag Nørre Grenevej 10, Hoven, 6880 Tarm. Svar fra Ringkøbing-Skjern Kommune vedhæftet.

Der søgt nedrivningstilladelse til disse bygninger ( udhuse og stuehus)



Til  
Ringkøbing-Skjern Kommune

Stof til genovervejelser vedr. Vejlevej 115, 6880 Tarm.  
Jeg skriver på vegne af [REDACTED]

Landbrugsloven:

Landbrugsloven definerer et landbrug med, at der er 2 ha. jord på ejendommen. Der står ingen steder nogen om, hvornår det betragtes som aktivt landbrug, til gengæld står der, at der ikke er krav til, at det dyrkes som landbrug. Definition på Vejlevej 115 er tinglyst som værende landbrug (udsnit fra landbrugsloven er medsendt).

Disse oplysninger er bekræftet af: Nina Saarnak fra Danmarks Naturfredningsforening, Landmåler Rasmus Elmann Berentzen fra Land Syd, advokat Rune Hyllested fra Storm Advokatfirma, som skulle være ekspert på området.

Vejledning om landzoneadministration:


I landzoneadministrations vejledning § 36, stk. 2 står der, at selvom det er et landbrug, giver det ikke per automatik lov til en byggeafstand på 50 m. fra eksisterende bygninger, men bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at foretage en konkret vurdering ud fra miljø- og naturmæssige, landskabelige og trafikale hensyn, således at der opnås den bedst mulige beliggenhed og udformning af bygningerne, f.eks. i form af vilkår for tilladelsen. (Vejledning om landzoneadministration er medsendt.) Disse oplysninger er bekræftet af: Nina Saarnak fra Danmarks Naturfredningsforening, Landmåler Rasmus Elmann Berentzen fra Land Syd, advokat Rune Hyllested fra Storm Advokatfirma, som skulle være ekspert på området.

Opsummering:

Jeg vil mene, at Vejlevej 115, 6880 Tarm er inden for lovgivningens rammer, til at der kan gives en byggetilladelse med en byggeafstand på 50 m. fra eksisterende bygninger. Jeg vil mene, at hvis der tænkes på miljø og Co2 udledning, vil det være en kæmpe gevinst med et nyt stuehus med varmepumpe, frem for et energikrævende ældre stuehus fra 1968. Denne holdning deles af: Nina Saarnak fra Danmarks Naturfredningsforening. Hun tilføjer også, at DN ikke pr. automatik gør indsigelse mod byggeri i det åbne land.

Jeg vil også mene, at diverse kommuner rundt i Danmark bør være interesseret i, at boliger i landzoner nedbrydes og bortskaffes, når disse er udtjente, frem for at de står og forfalder. Dette er jeg selv vidne til i mit nærområde, hvorfor det er mig uforståeligt, at Ringkøbing-Skjern Kommune ikke er positivt stemt over for [REDACTED] byggeplaner!

Med Venlig hilsen  
[REDACTED]



Hvor lille kan en landbrugsejendom være?

Ejendomme med mere end 2 hektar jord er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten betyder at ejendommen er noteret som en erhvervsejendom. Er ejendommen under 2 hektar vil den ikke **være** underlagt **landbrugsloven** og **være** noteret med landbrugspligt.

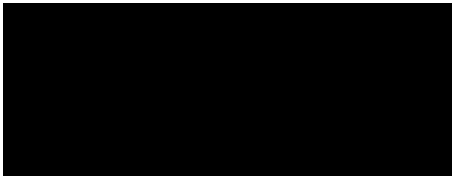
Kilde: Landbrugsstyrelsen.

---

## Specifikke regler for landejendomme med landbrugspligt

Som nævnt findes der specifikke regler for ejendomme med landbrugspligt. Disse ejendomme er underlagt landbrugsloven. Herunder har vi oplistet en række regler og punkter, det er værd at være opmærksom på, inden et eventuelt [køb af landejendom](#).

- 1. Ejendomme med mere end 2 hektar jord er underlagt landbrugspligt.** Landbrugspligten betyder at ejendommen er noteret som en erhvervsejendom. Er ejendommen under 2 hektar vil den ikke være underlagt landbrugsloven og være noteret med landbrugspligt.
- 2. Ved køb skal du udfylde et erhvervesskema**, der herefter skal sendes til Landbrugsstyrelsen. De vil gennemgå skemaet og sende en godkendelse tilbage. Godkendelsen skal sendes med til tinglysning, når skødet skal dette.
- 3. Man får ingen tilstandsrapport.** Sælger er ikke forpligtet til at udarbejde en tilstandsrapport, som ved køb af privat bolig. Derfor købes ejendommen og tilhørende bolig som beset. Derfor kan der heller ikke tegnes en ejerskifteforsikring, der beskytter køber i tilfælde af usete og uforudsete fejl og mangler. Derfor vil det ofte være en god idé som køber at høre en boligsagkyndig, der gennemgår ejendommen grundigt inden køb, så man kan finde frem til eventuelle usete fejl og mangler.
- 4. Der er bopælspligt på landbrugsejendommen.** Når man køber en ejendom med landbrugspligt, forpligter man sig ligeledes til at tage beboelse på ejendommen senest 6 måneder efter købet. Boligen kan dog udlejes såfremt man ikke ønsker at bebo ejendommen, men kun ønsker at drive erhverv. Såfremt ejendommen udlejes, må ejer kun opholde sig på grunden, hvis det sker i forbindelse med driften af landbruget. Køber man ejendommen som firma og ejer firmaet i forvejen en landbrugsejendom med landbrugspligt, kan firmaet blive fritaget fra at skulle bebo den ny erhvervede ejendom, så længe en landbrugsejendom i virksomhedens portefølje har en fast beboer, der er registreret i folkeregisteret.
- 5. Bopælspligten ophører efter 10 år.** Når bopælspligten har været opfyldt i 10 år, startende fra købsdatoen, frafalder pligten. Der vil ikke længere være krav om beboelse på ejendommen. Bopælspligten træder dog i kraft igen ved et eventuelt ejerskifte.
- 6. Der findes intet krav om at drive landbrug.** Hvis der købes en landbrugsejendom, er der ikke krav om, at der skal drives landbrug eller dyrkes andet på ejendommens jord. Man er som ejer dog forpligtet til at vedligeholde arealet således det ikke gror til.

- 
7. **Der betales skat ved salg.** Salg af en ejendom med landbrugspligt er ikke fritaget for skat, som ved salg af en privat bolig er det. Dette er fordi en landbrugsejendom betragtes som en erhvervs ejendom, hvorfor der skal betales skat af salget.
  8. **Skattemæssig betydning.** Grundskatten og boligværdi er oftere lavere end på private boliger.

Kilde: JUF (Danske digitale advokater)

Hvis der er landbrugspligt på ejendommen og det nye stuehus er under 500 m<sup>2</sup> og placeret maks. 50 m fra eksisterende bebyggelse på ejendommen, kræver det ikke længere en landzonetilladelse men blot en byggetilladelse.

Så nu er det vist blot en byggetilladelse, der skal søges.

Venlig Hilsen

Susanne Hulmose  
Byg og Miljø  
direkte tlf.nr. 99 74 11 90  
e-mail: [susanne.hulmose@rksk.dk](mailto:susanne.hulmose@rksk.dk)

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Telefon 99 74 24 24  
Hjemmeside [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

Med venlig hilsen / Best regards

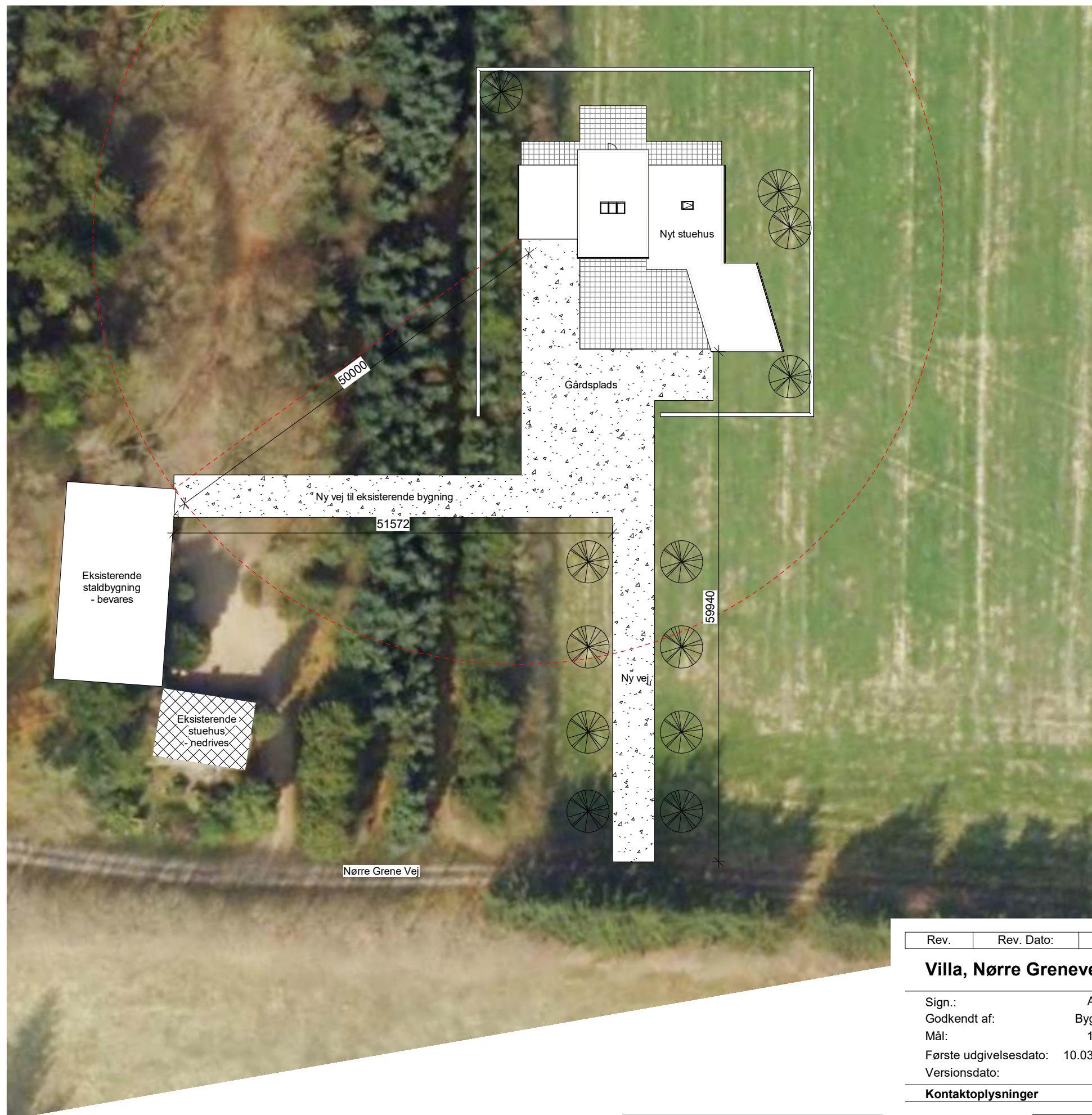
  
Direktør / Partner / Arkitekt MAA

TEKT  
ARKITEKTERNE



  
TEKT A/S  
Skolegade 85, 1.sal  
DK-6700 Esbjerg  
[www.tekt.dk](http://www.tekt.dk)



**Signaturforklaring:**

Adresse: Nørre Grenevej 10, 6880 Hoven  
 Matrikelnummer: 3i  
 Ejerlav: Nr. Grene, Hoven

Matrikulært areal:	162720	m <sup>2</sup>
Eksist. staldbygning (bevares):	298	m <sup>2</sup>
Ny stuehus:	238,4	m <sup>2</sup>
Ny overdækket terrasse:	17,3	m <sup>2</sup>
Ny carport:	74,3	m <sup>2</sup>
Fradrag:	50	m <sup>2</sup>
Ialt bebygget areal:	578	m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	0,35	%

**Brand mv.:**

Anvendelseskategori:	4	(jf. BR18 § 85, bilag 1 tabel 1)
Risikoklasse:	1	(jf. BR18 § 86, bilag 1 tabel 2)
Konstruktionsklasse:	KK1/CC2	(jf. BR18 § 489)
Brandklasse:	BK1	(jf. BR18 § 493) (Der anvendes præaccepterede bygge løsninger)

**Energiberegning:**

Energiberegning udføres jf. BR18, af ingeniør.

**Ventilation:**

Ventilation udføres jf. BR18, af autoriseret ventilations firma.

**Kloak:**

Kloak udføres jf. BR18, af autoriseret kloakmester.  
 Kloak tilsluttes eksist. bygnings anlæg (mekanisk rensning med nedslivningsanlæg).

**EL:**

EL udføres jf. BR18, af autoriseret el firma.

**Vand:**

Vand udføres jf. BR18, af autoriseret VVS firma.  
 Vand tilsluttes fra eksist. bygnings vandforsyning (alment vandforsyningsanlæg).

**Varme/luft til vand varmepumpe:**

Varme udføres jf. BR18, af autoriseret VVS firma.

**Statik:**

Statiske beregninger udføres af ingeniør.

Rev.	Rev. Dato:	Beskrivelse
------	------------	-------------

**Villa, Nørre Grenevej 10, Hoven****K01\_H0\_EST\_N01**

Sign.: AB/RP  
 Godkendt af: Bygherre  
 Mål: 1 : 500  
 Første udgivelsesdato: 10.03.2020  
 Versionsdato:

**Situationsplan**

Etage  
 Stade  
 Myndighed

Kontaktoplysninger	Sagsnr.	Tel.	Web.
<input type="radio"/> Bygherre			
<input type="radio"/> Arkitekt			
	X		
	1618	2030 5536	

C:\Users\rp\Desktop\Karsten&Kirsten\2019-04-09\_Karsten&Kirsten.rvt

**NOTE:**  
 ALLE KOTER ER IHT. DVR90 OG ANFØRT I METER  
 ALLE IKKE BENÆVNTE MÅL ER I MM  
 ALLE MÅL/KOTER ER VEJLEDENDE OG KONTROLLERES  
 PÅ STEDET OG TILPASSERES EKSISTERENDE BYGNINGER