

HBG Estate ApS
Vestergade 42
8600 Silkeborg

Permanent tilladelse til anvendelse af Himmelbjerggården til Nordisk Inspirationscenter

Du får hermed permanent landzonetilladelse til at anvende Himmelbjerggården som et Nordisk Inspirationscenter for bæredygtig udvikling på adressen Himmelbjergvej 11, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 7Æ Rye Nørreskov, Gl. Rye.



Ejendommen er markeret med en rød prik.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler måske fortsat en byggetilladelse fra os.
Du skal kontakte Byggesagsbehandler Thomas Høgh Højberg for afklaring af, om der er forhold der kræver byggetilladelse.
Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet onsdag den 10. juli 2024.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Dato

10. juni 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-18-24

Din reference

Louise Friis Hansen

Tlf.: 87947731

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

I har søgt om permanent tilladelse til at kunne anvende Himmelbjerggården som et nytænkende Nordisk inspirationscenter for bæredygtig udvikling, som en udløber af den midlertidige landzonetilladelse der udløb den 1. januar 2024. I ønsker at benytte de eksisterende bygninger på ejendommen, samt ønsker at afholde events mv. på ejendommen.

Uddrag fra ansøgningen:

"Vision bag inspirationscenteret for bæredygtig udvikling. Vi står som menneskehed overfor nogle enorme klimatiske, miljømæssige og sociale udfordringer, en anden vej er nødvendig. Verdensmålene i deres helhedstænkning rummer en universel, integreret og transformativ vision for en bedre verden og de er rødderne i visionen for Himmelbjerggården som et grønt Nordisk Inspirationscenter for bæredygtig udvikling.

Gennem stedets virke ønsker vi at inspirere til langsigtet helhedstænkning og konkret bæredygtig udvikling gennem de aktiviteter vi laver og måden vi drifter gården på. Himmelbjerggården som Nordisk inspirationscenter er et fysisk samlingspunkt for et stort nationalt og internationalt netværk der samskaber og videndeler på tværs af brancher. Himmelbjerggården var en funktionsudtømt og nedslidt offentlig institution og en atypisk landejendom. Området består i alt af 14 bygninger, ca. 6.000 m² og 20 ha. beliggende omgivet af Søhøjlandets smukke natur og med Himmelbjerget som nabo.

2017 overtog den socialøkonomiske virksomhed HBG Estate Aps, Himmelbjerggården med visionen om at skabe et samlingspunkt for bæredygtig udvikling; et sted der samler iværksættere, frontløbere, undervisere og organisationer indenfor bæredygtighed og grøn omstilling. Inspirationscenterets virke og beliggenhed understøtter Himmelbjergets historiske rødder som samlingspunkt for forandringer der bygger bro ud verden."

Visionen for stedet er, "at skabe et inspirationscenter, en lille og levende "landsby" på Himmelbjerget som drives og udvikles efter verdensmålene og inspirerer til bæredygtig udvikling i samfundet generelt."

Eksisterende bygninger

Ejendommens bygninger anvendes i dag til følgende formål, og det er ønsket at fastholde denne anvendelse:

- Hovedbygningen: Kursus-, undervisnings-, og mødelokaler, behandlerrum, kontorfællesskab samt produktionskøkken med spiseområde/café, samt administrationslokaler for Himmelbjerggården. Derudover er der en separat lejlighed (bolig) på 1. etage
- Værksted: teknisk afdeling med kontor og personale faciliteter til egne medarbejdere, metal, træ- og murerværksted hvor stedets almindelige vedligehold og mindre ombygninger varetages. Bygningen indeholder 2 badeværelser, 1 toilet og 1 køkken.
- Gammelgård: 20 værelser til overnatning og undervisningslokaler. Der er en separat lejlighed i stueetagen (Vestergård)
- Sløjd/Krea: kreativt værksted
- Gymnastiksal: Sports-, kursus- og foredragsvirksomhed i mindre omfang samt til enkeltstående større arrangementer af varierende karakter, max. 250 personer
- Meta: Helårsbolig - enfamiliehus
- Lillehjem: Helårsbolig - enfamiliehus
- Skovsted: Helårsbolig - enfamiliehus
- Dagmarhus: Helårsbolig - enfamiliehus
- Buen: Helårsbolig - enfamiliehus
- Babuska: Kontor-, klinik-, og behandlerfællesskab og bolig.

I ønsker mulighed for følgende arrangementer og events:

- Der vil være tale om lydsvage arrangementer & events såsom aktive natur festivaler, naturens grundlovsmøde, Outdoor festival, permakulturfestival, Håndværksfestival, årsmøder for grønne organisationer, konferencer og kulturevents mm. Arrangementerne forventes hovedsageligt at afholdes i perioden forår til efterår og i gennemsnit vil det svare til 1.2 arrangementer om måneden. Arrangementerne foregår hovedsageligt i området omkring Hovedbygningen og de store plæner ved gymnastiksalen. Der opsættes toiletvogne mm. når deltager antallet overstiger gårdens kloakkapacitet svarende til 136 personer.

Der er parkering ifm. de enkelte boliger og ved hver bygning.

Beliggenheden af det ansøgte fremgår af nedenstående oversigtskort.



Oversigtskort over Himmelbjerggården der viser de enkelte bygningers navne

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 23. marts 2024. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som specifik geologisk interesseområde, bevaringsværdigt kulturmiljø (Landboreformerne) samt særlig landskabeligt interesseområde. Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

Dit projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikre, at der planlægges for, hvor byerne skal udvikles.

Vi skal i landzone tage hensyn til de landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Det åbne land skal som udgangspunkt holdes fri for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse, ændret anvendelse af bygninger når det sker som led i at understøtter ejendommens kulturhistoriske værdi.

Vores vurdering af din ansøgning

Din ejendom ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der alene er tale om at den midlertidige anvendelse af bygningerne nu bliver permanente, samt at der ikke har været bemærkninger fra naboerne til de tidligere fremsendte naboorienteringer der er udsendt i forbindelse med de midlertidige landzonetilladelser.

Himmelbjerggården har siden slutningen af 1800-tallet og indtil sommeren 2016 været drevet som institution/offentlig institution med intern skole for udsatte børn og unge. Som følge af nedlæggelse af driften af institutionen afhændede Region Midtjylland ejendommen. Området Himmelbjerggården er 63.714 m². Der er plads til parkering af ca. 200 biler i området. Der er blevet udstykket en del af området samt området nord for Ny Himmelbjergvej til en selvstændig landbrugsejendom, og dette areal er derfor ikke længere en del af Himmelbjerggården.

I den konkrete sag er der tale om permanent tilladelse til at anvende Himmelbjerggården som et nytænkende Nordisk Inspirationscenter for bæredygtig udvikling. Anvendelsen af ejendommens bygninger svarer i princippet til nogle af de samme aktiviteter, som da Himmelbjerggården blev drevet som døgninstitution, men anvendelsen fra institution og dermed målgruppen og antallet af brugere er blevet ændret. Der er i forbindelse med indretningen sket mindre bygningsmæssige indvendige tilpasninger. Der ønskes afholdt forskellige arrangementer og events som er med til at understøtte centerets filosofi om bæredygtig udvikling.

Himmelbjerggården ligger i et område hvor der er mange aktiviteter, herunder Himmelbjerget og Sletten, og der har altid været stor aktivitet på Himmelbjerggården.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om permanent ændret anvendelse af de eksisterende bygninger hvormed man er med til at sikre, at miljøet omkring Himmelbjerggården bliver bevaret. Der er endvidere lagt vægt på, at omfanget og arten af aktiviteter er begrænset, og at de ikke væsentlig adskiller sig i forhold til omgivelserne fra det tidligere brug. Dertil kommer, at der udelukkende er tale om etablering i eksisterende bygninger, der er egnet til aktiviteterne, og at bygningerne er taget i brug til formålet som følgende af de foregående midlertidige landzonetilladelser. I forhold til afholdelse af events, er der lagt vægt på, at arrangementerne er med til at understøtte centerets filosofi.

Jeres ejendom ligger tæt på en beskyttet skov

Jeres ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven kaldes for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Ydermere skal skovbyggelinjen beskytte skoven mod blæst.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da der er tale om ændret anvendelse af de eksisterende bygninger, vil det ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Vurdering af jeres projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. Derfor er myndighederne forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Der må ikke gives tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. N57 Silkeborgskovene der ligger ca. 3,2 km mod nø. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk. Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af projektets karakter som ændret anvendelse af eksisterende bygninger og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af bilag IV-arter er spidssnudet frø i en beskyttet sø ca. 710 meter fra det ansøgte. Det ansøgte vil berøre de eksisterende bygninger og nærområdet der efter kommunens vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor det ansøgte ikke vil påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet eller i forbindelse med det ansøgte.

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning og/eller fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

Udvidelser og ændret anvendelse mv.

Udvidelse af bygninger og ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan kræve byggetilladelse. I skal derfor kontakte os, når I har planer om dette, så vi kan tage en dialog om hvad der er af muligheder, samt hvad der kræver af tilladelser.

Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?

Hvis du ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Skanderborg Kommunes hjemmeside onsdag den 12. juni 2024, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Vejledning i at klage over afgørelsen

Du kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. Du skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borgerportalen](#) eller [Myndighedsnettet Virk](#). Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden [Nævnenes Hus](#), er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. som privatperson og 1.800 kr. som virksomhed eller forening. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagen skal være modtaget, inden der er gået 4 uger, fra vi har truffet afgørelsen. Hvis afgørelsen annonceres på vores hjemmeside www.skanderborg.dk, regnes klagefristen fra den dag.

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan klage over afgørelser truffet i henhold til [planlovens § 35, stk. 1](#) efter kapitel 14.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Hvis ikke du kan bruge Klageportalen, kan du søge om at blive fri for at bruge den. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal du igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.



