

Ejer af ejendommen  
Almevej 120  
3250 Gilleleje

Sag: 01.03.00-G01-32-20

11. november 2020

## **Landzonetilladelse til labyrint samt nyt oplevelses- og turismeerhverv**

Almevej 120, matr. nr. 5B Hågendrup By, Græsted

Gribskov Kommune giver hermed landzonetilladelse til labyrint samt nyt oplevelses- og turismeerhverv på ejendommen Almevej 120, 3250 Gilleleje.

Beslutningen er truffet af udvalget for udvikling, by og land på møde den 27.10.2020 under punkt nr. 232.

Landzonetilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen er baseret på ansøgningsmateriale dateret den 06.07.2020 med efterfølgende reviderede bilag dateret 30.08.2020.

### **Landzonetilladelsen gives på disse vilkår:**

1. at labyrinten kan være åben for besøgende dagligt fra kl. 10-16 fra medio april til ultimo oktober med udvidet åbningstid fra kl. 10-18 i juli og august måned.
2. at der kan være åbent for besøgende 5 dage i december måned fra kl. 10-16.
3. at der kan afholdes 5 aftenløb om året.
4. at der kan holdes åbent for særlige arrangementer op til 10 gange årligt uden for almindelig åbningstid.
5. Landzonetilladelsens del omkring bygning må ikke udnyttes, før du har modtaget byggetilladelse.

Vilkårene skal i henhold til planlovens § 55 tinglyses på ejendommen. Gribskov Kommune foretager tinglysningen på ejers regning og sender dokumentation om dette til ejer.

Du kan læse om de øvrige krav ved udnyttelse af tilladelsen i Del 3.



## **Begrundelse for afgørelsen**

Området, hvor ejendommen ligger, er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landbrugsområde, område med landbrugsinteresser, område i friluftsanlæg zone 2 og friluftsanlæg støjzone C samt inden for kystnærhedszonen.

Inden for områder, udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, vægtes udviklings- og investeringssikkerhed i landbruget højt. Områderne skal i videst muligt omfang friholdes for anvendelse, der direkte eller indirekte sætter væsentlig begrænsning for landbrugets drift og fremtidige udviklingsmuligheder.

Friluftsanlæg skal ifølge kommuneplanen så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftaktiviteter og være offentligt tilgængelige. I områder udpeget som friluftsanlæg zone 2 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg anlægges, under forudsætning af at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes.

Ifølge kommuneplanen kan støjende friluftsanlæg placeres i støjzone C.

Terrænet i området er gennemgående jævnt uden nogle markante terrænforskelle.

Ifølge kommuneplanen ønsker Gribskov Kommune at udvikle og styrke sin profil som en af de førende friluft- og turistkommuner i Danmark. Udviklingen af turistområdet skal dog ske under hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier. Samtidig er det Gribskov Kommunes mål, at der findes en bred vifte af friluftsanlæg i det åbne land, som kan tilfredsstille behovet for fritidsaktiviteter og oplevelser. Administrationen vurderer, at det ansøgte projekt tilgodeser disse overordnede målsætninger uden at skabe væsentlige landskabelige ændringer.

Labyrinten placeres i et område, hvor den ikke konflikter med særlige landskabs-, natur- og kulturværdier. Det bemærkes, at det pågældende areal ligger i neutralområde, hvad angår skovrejsning, men tæt op ad et område, hvor skovrejsning er ønsket. Samtidig placeres labyrinten inden for et udpeget område i kommuneplanen, som giver mulighed for placering af større friluftsanlæg.

Det er administrationens vurdering, at labyrinten vil blive et markant nyt element i området, men at labyrinten på trods af dette kan indpasses i området. Labyrinten vil nemlig ikke konflikte med andre særlige beskyttelsesinteresser, da området giver mulighed for placering af større friluftsanlæg, og da de lokale veje kan bære den øgede trafik, som besøg af labyrinten vil medføre. En aktivitet, der kræver et større beplantet areal, hører naturligt hjemme i landområdet, og beplantning i form af tætte

læhegn. remiser eller mindre skovplantninger er ikke fremmede elementer i det åbne land.

Administrationen vurderer også, at indkørslen til labyrinten placeres hensigtsmæssigt, da der på den modsatte side af vejen - overfor indkørslen - ligger en mark, og ingen naboejendomme vil derfor blive særligt generet af til- og frakørsel ved labyrinten.

Samtidig vurderer administrationen, at en øget støj i form af stemmer fra besøgende i labyrinten og øget trafik begrænses af selve beplantningen og begrænses af vilkår sat i landzonetilladelsen, som omhandler specifikke åbningstider. Det vurderes samlet, at der ikke vil blive tale om væsentlig påvirkning af omgivelserne.

### **Lovgrundlag**

1. Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer).
2. Kommuneplan 2013- 2025 for Gribskov Kommune
3. Planhabitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)

### **Eventuelle spørgsmål til afgørelsen**

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte Sanne Steenhoff på telefon 72 49 69 07 eller på e-mail: [sstee@gribskov.dk](mailto:sstee@gribskov.dk).

### **Bilag til landzonetilladelsen**

1. Situationsplan

### **Orientering om landzonetilladelsen sendes til:**

Ejere

Naboer, der har fremsendt bemærkninger:

Danmarks Naturfredningsforening - Lokalafdeling

Museum Nordsjælland - Hillerød

Friluftsrådet

**For redegørelse i sagen, se Del 2, redegørelse.**

**For udnyttelsesmulighed og klagevejledning, se Del 3, udnyttelse og klage.**

Med venlig hilsen

**Tina Raagaard Sommer**

Teamleder

**Sanne Steenhoff**

Bygge- og  
landzonesagsbehandler  
Center for Teknik og  
Borgerservice  
Byg, Landzone og Miljø

**Gribskov Kommune**

Rådhusvej 3, 3200 Helsingør  
Telefon: 72 49 60 00

## **Del 2: Redegørelse for sagen**

### **Redegørelse for ansøgningen**

Ejer har indsendt ansøgning om landzonetilladelse til etablering af labyrint samt oplevelses- og turismeerhverv. Kortmateriale er vedlagt.

#### Etableringsplan:

Formålet er at skabe en lærings- og oplevelseslabyrint. Der inddrages omkring 5,3 ha til anlægget.

Bepantningen bliver udformet som en labyrint primært med pil, blandet løv, nåletræer, buske og blomster, kampesten og mindre beplantede jordvolde. Bepantningen vil de fleste steder blive holdt nede i 2,20 meters højde, løv- og nåletræer bliver dog med tiden højere end dette. Stier i labyrinten anlægges med slotsgrus.

Der anlægges en græsparkering til ca. 25 biler samt en mindre træbygning på 40 m<sup>2</sup> med check-in, toiletfaciliteter og kiosk med salg af kaffe, is, øl og vand mm.

I forbindelse med check-in etableres en delvis overdækket terrasse med bord-/bænkesæt.

Både træbygning, overdækning ved huset og P-pladser bliver afskærmet af beplantning.

Såvel stier og toiletfaciliteter vil være handicapegnede.

#### Koncept:

Labyrinten tilbydes til undervisningsformål for kommunens skoler og institutioner samt til øvrige arrangementer. Der vil være adgang for alle: både familier, lokale og turister, som ønsker at få testet deres paratviden, svare rigtigt på spørgsmålene og finde vej eller fare vild i labyrinten.

Ejer ønsker at indgå i et samarbejde med kommunens skoler omkring undervisningsmaterialet sådan, at den enkelte skole kan udarbejde tema og spørgsmål, og ejer leverer svarskema til at finde vej rundt i labyrinten. Dette kan laves som papir- eller digital løsning, så eleverne kan bruge deres iPad til løsning af opgaverne.

Andre besøgende i labyrinten kan selv vælge mellem temaer og sværhedsgrader med spørgsmål i f.eks. Danmarks historie, verdenshistorie, dyr, geografi, film, kunst & litteratur m.fl. Opgaverne vil blive udskiftet regelmæssigt. Der vil også være opgaver på engelsk og tysk.

Labyrinten bliver 5 km lang og med op til 80 opgaver, som skal løses for at finde ud.

#### Åbningstider:

Åbningstider medio april til ultimo oktober kl. 10 -16.

Særlige åbningstider i juli og august fra kl. 10 - 18.

Der vil være åbent nogle dage i efterårsferien/halloween og omkring jul i dagtimerne mellem kl. 11 -16.

Det skal være muligt at afholde et aftenløb nogle få gange om året.

Særlige arrangementer vil som udgangspunkt kun foregå i dagtimerne. Dog vil der være mulighed for at holde åbent for særlige arrangementer uden for almindelig åbningstid, hvis en skoleklasse, forening eller en klub, vil bruge labyrinten som en aktivitet.

### Støj:

Der vil være et øget støjniveau forbundet med aktiviteten. Støjen vil primært komme fra stemmer, når folk går rundt inde i labyrinten, fra vedligeholdelse af beplantningen og fra en øget trafik til området. Området er i kommuneplanen udpeget som friluftsanlæg støjzone C, hvilket betyder, at det er et område i landområdet uden beskyttelsesinteresser eller andre kommuneplaninteresser, der kolliderer med støjende anlæg.

I højsæsonen forventer man til- og frakørsel af 30 - 40 personbiler dagligt, nogle få minibusser og ingen store busser. Uden for højsæsonen forventes besøgende primært at være skolebørn, som ankommer på cykel eller med offentlig transport.

Tilkørslen til labyrinten placeres midt imellem Almevej 99 og 101 samt Almevej 122 og 124 for at give færrest mulige gener for naboer.

Klipning af beplantningen udføres to gange årligt, forår og efterår. Arbejdet udføres med en minilæsser med tilhørende klipper, og ejer forventer, at hver klipning vil tage tre dage.

### **Oplysninger om ejendommen**

Ejendommen har et samlet areal på 10,29 ha fordelt på tre matrikler og uden medtaget vejareal. Matrikel nr. 5b, hvor labyrinten etableres, har et areal på 8,2 ha.

På ejendommen er der registreret et stuehus til landbrugsejendom på 260 m<sup>2</sup>, lade til foder, afgrøder mv. på 150 m<sup>2</sup>, stald til svin på 90 m<sup>2</sup> og bygning til maskinhus, garage mv. på 192 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger mellem Hågendrup og Lille Fjellenstrup i et åbent landbrugslandskab med dyrkede marker.

### **Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000**

Det ansøgte etableres 1,31 km fra Natura 2000-område nr. 129 "Gilbjerg Hoved". Området består af Habitatområde H113.

På udpegningsgrundlaget er arten Stor vandsalamander samt en række naturtyper.

#### *Gribskov Kommunes vurdering*

Vi vurderer, at denne afgørelse ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af den gunstige bevaringsstatus for de arter og naturtyper, der er på områdets udpegningsgrundlag.

Vi vurderer ligeledes, at leve- og voksesteder for arterne på udpegningsgrundlaget ikke vil blive ødelagt eller beskadiget.

Endvidere vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med Natura 2000-planen for området.

#### **Strengt beskyttede arter**

Gribskov Kommune skønner, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Vi har dog ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området.

#### **Naboorientering**

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været i naboorientering. Der er indkommet følgende indsigelser:

- At projektet strider imod intentionerne om det åbne land
- At naboen vil opleve, at ejendommen bliver lukket inde pga. beplantning i labyrinten samt eksisterende staldbygning og enfamilieshus på naboejendommene
- At projektet burde placeres i byzone
- At projektet vil medføre værdiforringelse af naboejendommen
- At man vil miste betragtelig herlighedsværdi, da udsigten har stor værdi
- At man regner med, at der vil forekomme væsentlige støjgener fra labyrinten og fra til-/frakørsel

#### **Partshøring**

Ejerne kommenterede følgende i sit brev af 30.09.2020:

Vores projekt vil forhåbentligt, bidrage med en variation i landskabet. Labyrinten bliver en beplantning med blandet løvtræer, gran, buske og blomster vil give et varieret udtryk hele året.

Til bemærkning: i strid mod intentionerne om åbent land:

Vi overlader til kommunen at vurderer, om beplantning på vores marker er i overensstemmelse med vedtagne regler for området.

Til bemærkning om at projektet grænser op til ejendommen, og lukker dem inde:

Beplantningen i labyrinten vil de fleste steder blive holdt nede i 2,20 -2,50 meter. Til sammenligning er majsmarkerne 2,5 til 3 meter høje. Vi bor på hver vores side af Almevej, og vi har ingen skel som grænser op mod ejendommen.

Til bemærkning: støj fra labyrinten, til og fra kørsel:

Vi kan ikke ændre på, at en tilladelse til en labyrint kan give øget trafik på Almevej. Tilkørslen er placeret midt imellem Almevej 99/101 og Almevej 122/124, for at give mindst mulige gener for naboer. Gæsterne i labyrinten forventes at være familier i almindelige familiebiler.

### **Del 3: Udnyttelse og klage**

#### **Udnyttelse af tilladelsen**

Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen den virkning, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det. Kommunen vil orientere dig, hvis der bliver klaget over tilladelsen.

Bygning med check-in, toiletfaciliteter og kiosk kræver byggetilladelse i henhold til byggelovens § 16. Vær i den forbindelse opmærksom på, at krav i henhold til bygningsreglementets bestemmelser efterfølgende skal kunne overholdes.

Du skal søge om byggetilladelse via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) .

Du skal være opmærksom på, at Museum Nordsjælland - Hillerød skal kontaktes, hvis der er risiko for at støde på fortidsminder under eventuelt gravearbejde. Du kan kontakte museet på e-mail [post@museumns.dk](mailto:post@museumns.dk).

#### **Tinglyste deklARATIONER**

Det er dit ansvar at overholde tinglyste deklARATIONER om de bebyggelsesregulerende forhold på ejendommen. Hvis der er bestemmelser heri, som kan have betydning for byggeriet, skal du sende os en kopi af deklARATIONEN, før vi kan give byggetilladelse.

Du kan sende forespørgsler og bestille attester digitalt via hjemmesiden [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

#### **Forældelse, jf. planlovens § 56**

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

#### **Klagevejledning, jf. planlovens §§ 58, 59 og 62 samt Lov om Planklagenævnet §§ 8, 9 og 11.**

##### *Klageberettigede*

Du kan klage over afgørelsen. Afgørelsen kan også påklages af miljøministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

*Forhold, der kan påklages*



Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

### *Klagemyndighed*

Klagemyndighed er Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du finder også et link hertil på forsiden af klagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/> . Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) , ligesom du plejer, typisk med NEMID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson betale et gebyr på kr. 900, mens organisationer og virksomheder skal betale et gebyr på kr. 1800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

### *Gebyr*

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler ovennævnte gebyr. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Gebyret tilbagebetales, hvis 1) du får helt eller delvis medhold i din klage, 2) den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller 3) klagen afvises (som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af nævnets kompetence).

Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/> .

### *Klagefrist*

Klagen skal være indgivet skriftligt i Klageportalen inden 4 uger efter offentliggørelse. Offentliggørelsen sker på Gribskov Kommunes hjemmeside [www.gribskov.dk/afgoerelser](http://www.gribskov.dk/afgoerelser) den 11.11.2020.

### *Eventuel domstolsprøvelse*

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort.

TEGANGAN 1/ ALUM LABYRINTEN.

- 1: INTREKUNING & TOILET RYUNING 30 m<sup>2</sup>.
- 2: P. PLADS : AFSPERMET M. LAWE BOSKE & TRÆER.
- 3: OVERDECKNING

