



Gisselfeld Kloster
Gisselfeldvej 12a
4690 Haslev

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 01-03-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10844-20

Landzonetilladelse til ny udstillingsbygning samt indretning af mødelokale mm. i eksisterende bygning (Peder Oxø Hallen)

Ejendommen: Matr.nr. 1a Gisselfeld Kloster Hgd., Bråby
Beliggende: Gisselfeldvej 5, 4690 Haslev

Du har den 6. november 2020 søgt om blandt andet landzonetilladelse til:

- At opføre en ny udstillingsbygning på 660 m² i grundplan.
- At indrette mødelokale, undervisningslokale og værksted i den sydvestlige ende af Peder Oxø Hallen (på 1. og 2. sal).

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til den ansøgte udstillingsbygning på 660 m² og indretning af mødelokale, undervisningslokale og værksted i ejendommens bygning 3 som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 1. marts 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. marts 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- *Parkering skal kunne håndteres på egen grund*
- *Bygningerne skal tilsluttes kloak. (I den forbindelse bør I kontakte Faxe Forsyning)*

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- *Dispensation fra søbeskyttelseslinjen og*



fortidsmindebeskyttelseslinjen (Disse to tilladelser er givet samtidig med denne landzonetilladelse).

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune, hvis de skitserede ændringer i udkørsler til- og parkering ved Gisselfeldvej og Nielstrupvej skal gennemføres. Henvendelse vedrørende adgang kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40

Ejendommen

På ejendommen Gisselfeldvej 5 ligger slottet Gisselfeld Kloster med tilhørende driftsbygninger, slotspark, lejeboliger mm. Den ansøgte udstillingsbygning er placeret i nær tilknytning til selve slottet og slotsparken, samt de to bygninger "Peder Oxé Hallen" og "Paradehuset". Placeringen af disse bygninger ses på figur 1 nedenfor.



Figur 1 – Gisselfelds hovedbygningers placering og navne på kort.

I Faxe Kommuneplan 2013 er området udpeget som en del af kulturmiljøet omkring Gisselfeld, særligt bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde.

Herudover dækkes det ønskede byggeområde af en søbeskyttelseslinje på 150 meter og en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter. Dette behandles nærmere i en afgørelsen om dispensation, der gives samtidig med denne tilladelse.



Redegørelse for den nye udstillingsbygning

Du har ansøgt om en ny udstillingsbygning i nær tilknytning til Peder Oxe Hallen og Paradehuset nord for selve slottet. Den nye udstillingsbygning placeres nær hjørnet mellem Gisselfeldvej og Nielstrupvej, i en vinkel ud fra Peder Oxe Hallens sydvestlige ende. Bygningerne vil således omkranse Gisselfeld Park og skabe et nyt parkrum. Arealet, hvor bygningen ønskes placeret, fremstår i dag dels som bevokset med buske og træer og dels som adgangsvej. Placeringen af den nye bygning kan ses på figur 2.



Figur 2 – Figuren viser Gisselfelds nuværende bygninger samt en visualisering af den nye udstillingsbygning (markeret med en rød cirkel).

Formålet med udstillingsbygningen er dels:

- at etablere en permanent udstilling af etnografi og jagttrofæer samt en samlinger af fugle, som løbende opdateres
- at etablere mulighed for diverse særudstillinger.
- at formidle natur og jagt af eksempelvis en naturvejleder.
- at den kan bruges i samspil med juletorv, livsstilmesse og lign. i Peder Oxe hallen.

Udstillingsbygningen vil være åben i den normale åbningstid for parken – Altså fra ca. april til oktober, samt ved særarrangementer. På nuværende tidspunkt er der ca. 50.000 gæster i parken over året. Det er estimeret, at udstillingsbygningen vil tiltrække ca. 5000-8000 gæster yderligere til området årligt.

Indgangen til den nye udstillingsbygning placeres i den langside, der er orienteret mod parken. Yderligere har udstillingsbygningen en indgang i den nordlige gavl, således at bygningen kan benyttes i tilfælde af at parken er lukket. Parkering til bygningen vil primært foregå på den eksisterende større parkeringsplads, der er placeret nordøst for bygningerne.

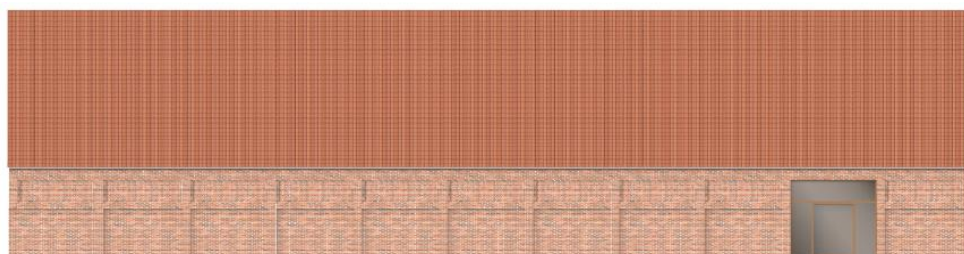


Bygningen tænkes opført som et massivt muret traditionelt byggeri. Der anvendes røde, kulbrændte mursten til facaderne. Bygningen vil få symmetrisk saddeltag. Det er ligeledes hensigten at beklæde de store tagflader med røde, kulbrændte tagsten. Udstillingsarealerne indrettes primært uden naturligt lys, men en række tagvinduer i tagfladen kan dog supplere med dagslys om ønsket. Disse tagvinduer udføres med automatisk lukning, så hele rummet hurtigt kan blændes af.



Figur 3 – En visualisering af den nye udstillingsbygning set fra den modsatte side af slotssøen.

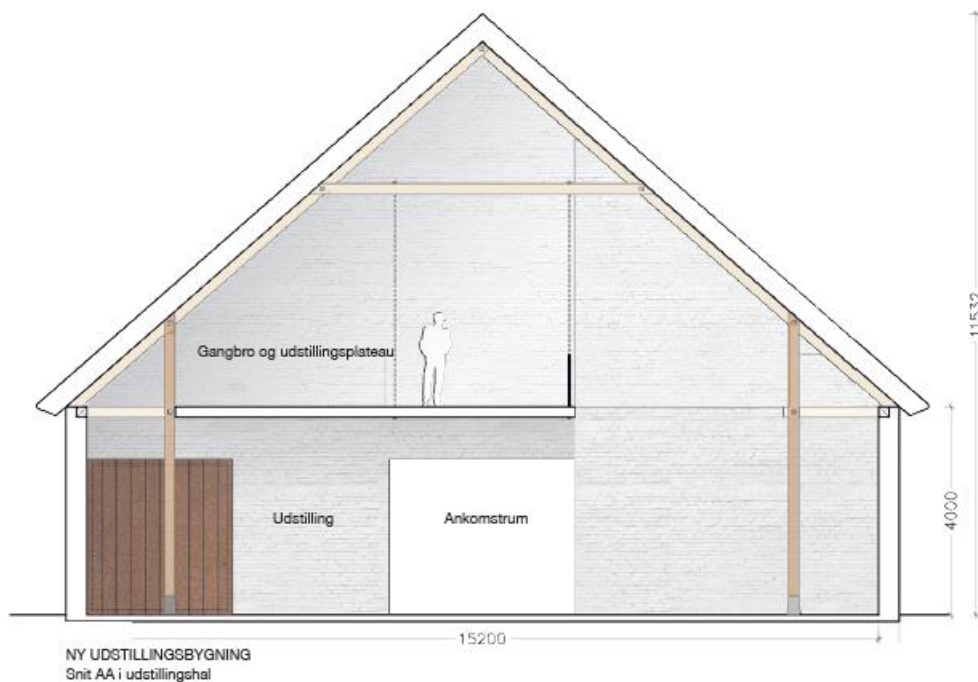
Der sættes ikke vinduer i bygningens facader. I stedet laves der murede detaljer som vist i princippet på figur 4, for at bryde de store murede facader. Udstillingsbygningen får en facadehøjde på 4 meter og en højde til kip på 11,5 meter.



Figur 4 – En visualisering af den nye udstillingsbygningens østfacade.

I den nordlige ende – ved indgangene – er bygningen indrettet i to plan. Et ankomstniveau og et øvre, udstillingsniveau, hvorfra man har visuelt frit kig til den øvrige del af udstillingsarealet. Den øvrige del af udstillingsarealet udformes som ét stort, højloftet rum med et åbent rum helt til kip. I dette rum kan man placere ophængte balkoner, plateauer og mindre trapper/ramper, hvilket vil give mulighed for at se på de opstillede objekter nedefra, oppefra og fra siden.





Figur 5 – Snit af den nye udstillingsbygning, hvoraf bygningens facadehøjde og højde til kip også fremgår.

På de fremsendte tegninger af projektet er der vist nye indkørsler og en ny mindre parkeringsplads ved den nye udstillingsbygning. Du har dog oplyst, at disse ændringer ikke vil være en del af projektet i første omgang, og at der ikke ændres i de eksisterende indkørslers placering eller brug som en del af det nuværende projekt. Faxe Kommune har derfor ikke behandlet de skitserede ændringer. Hvis dette senere ønskes ændret, skal du indsende en ansøgning til Faxe Kommune.

Redegørelse for indretninger i Peder Oxø Hallen

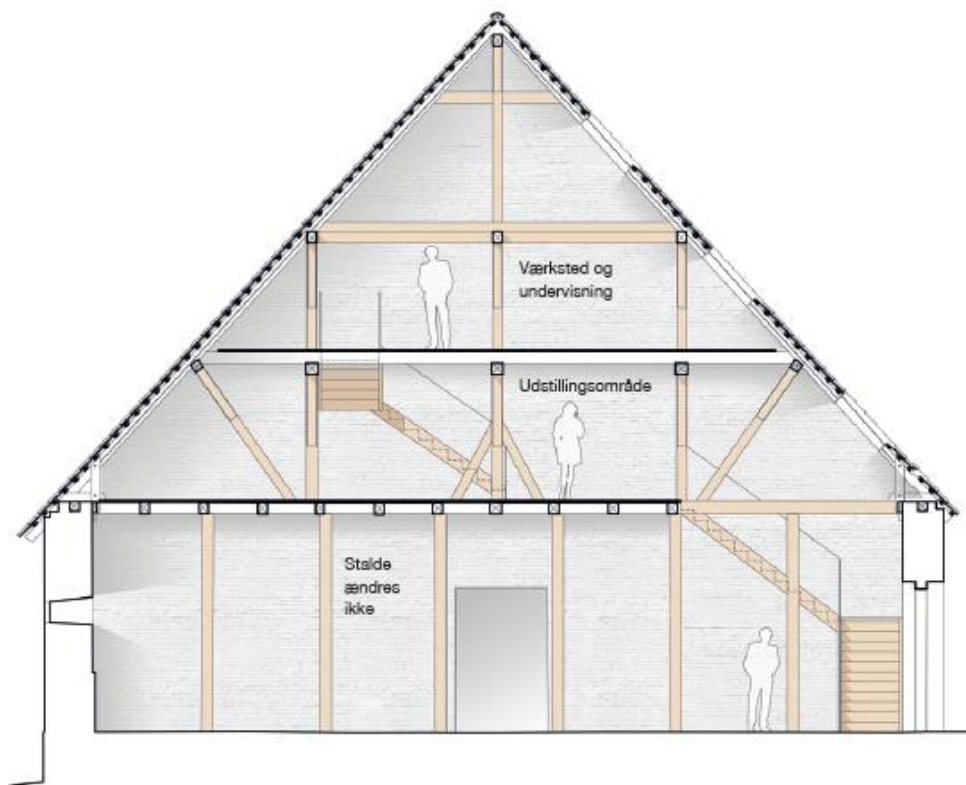
I den sydvestlige ende af den eksisterende Peder Oxø Hal er der ligeledes ansøgt om at indrette mødelokale og udstillingslokale på førstesalen samt et lokale til undervisning og værksted på anden sal. Denne ende af bygningen adskiller sig fra den øvrige del af Peder Oxø Hallen, da den øvrige del udgør ét stort rum.

De nye lokaler vil især skulle bruges til formidling, men også give mulighed for, at messer og lignede i Peder Oxø hallen samt andre events i parken kan have adgang.

Du har oplyst, at der i forbindelse med ombygningen vil blive isat 9 nye tagvinduer i den sydvendte tagflade. Her ud over vil der ikke blive gennemført ydre ombygninger af Peder Oxø Hallen.

Den ansøgte ændring af bygningens indre kan ses på figur 4.





PEDER OXE HALLEN
Snit CC ved ny adgangstrappe til 1. og 2.sal

Figur 4 – Snit af Peder Oxen Hallens vestlige ende, der viser, hvordan etagerne tænkes indrettet.

Faxe Kommunes vurdering

Gissfeld Kloster er med sin slotspark og med en række årlige arrangementer et af Faxe Kommunes turismemæssige trækplastre.

Udstillingsbygningen: Faxe Kommune vurderer, at den ansøgte udstillingsbygning er godt indpasset i kulturmiljøet omkring Gissfeld Kloster. Den opføres således på en placering, hvor der også tidligere (omkring år 1900) har ligget driftsbygninger. Samtidig opføres den i materialer og med en arkitektur som matcher de øvrige bygninger og særligt nabobygningen Peder Oxen Hallen. Det er således Faxe Kommunes vurdering, at udstillingsbygning vil medvirke til at genskabe det kulturhistoriske miljø omkring Gissfeld Kloster. Bygningen vil gendanne rammerne fra det tidligere forsvarsvæk omkring klosterets vestindgang, og udvikle et nyt og sammenhængende parkrum i Gissfeld Park. Indvendigt vil bygningen ligeledes bidrage til en omfattende kulturformidling af Gissfeld Klosters historie.

Indretninger i Peder Oxen Hallen: Efter praksis kan man i landzonen give tilladelse til at indrette nye funktioner i eksisterende bygninger, hvis bygningernes ydre ikke til- eller ombygges væsentligt og hvis aktivitetens påvirkning af det omkringliggende område ikke er i modstrid med de planlægningsmæssige interesser. Da de ydre ombygninger kun består i isættelse og udskiftning af 9 tagvinder, så vurderer Faxe Kommune, at den ydre ombygning af Peder Oxen Hallen er uvæsentlig.



Faxe Kommune vurderer, at udvidelsen af Gisselfelds eksisterende tilbud til turister og besøgende ved selve slottet medvirker til at understøtte Faxe Kommunes Planstrategi og Byrådets vision om at styrke den eksisterende positive udvikling i turismeerhvervet.

Faxe Kommune har ligeledes vurderet, at begge projekter kan gennemføres uden væsentlige gener for naboer. Gisselfeld modtager i forvejen et større antal turister hvert år og råder over parkeringspladser til at håndtere disse. Samtidig er der et begrænset antal naboer, som alle bor i Gisselfelds egne lejeboliger.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum SydøstDanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

