



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: 56203019
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 07-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6344-21

Landzonetilladelse til udstillingsbygning og café

Ejendommen: Matr.nr. 1c og 1a Gisselfeld Kloster Hgd., Bråby
Beliggende: Gisselfeldvej 3, 4690 Haslev

Du har den 12. januar 2022 søgt om landzonetilladelse til:

- At opføre en ny udstillingsbygning på 1.060 m² i grundplan og et samlet etageareal på 2.260 m²
- At opføre en ny cafébygning på 100 m² øst for udstillingsbygningen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

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 7. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. april 2022. 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*
- *Der etableres en åbning gennem udstillingsbygningen med kig fra Gisselfeldvej til søen på den anden side på minimum 10 meter i bredden.*
- *Udstillingsbygningen opføres i de ansøgte materialer: røde kulbrændte tegl til facade og røde kulbrændte tegl til tag eller i andre materialer, der allerede findes repræsenteret i kulturmiljøet.*
- *Bygningerne skal tilsluttes kloak (I den forbindelse bør I kontakte Faxe Forsyning).*
- *Cafébygningen skal etableres med en fedtudskiller.*



- Hvis denne landzonetilladelse udnyttes, bortfalder landzonetilladelsen af 1. marts 2021 til en udstillingsbygning på Gisselfeldvej 5 ved Peder Oxe Hallen. De to tilladelser kan således ikke udnyttes samtidig.

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

- Dispensation fra søbeskyttelseslinjen. (Denne dispensation gives samtidig med landzonetilladelsen)
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40. Adgangstilladelsen er ikke ansøgt og ansøges via mail til trafik@faxekommune.dk¹
- Tilslutningstilladelse (til cafébygningen) fra miljømyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 71. I kan også læse mere og finde en ansøgningsblanket på kommunens hjemmeside.²

Redegørelse for den nye udstillingsbygning

Den ansøgte udstillingsbygning placeres langs med Gisselfeldvej på et areal, hvor der i dag ligger en cafébygning. Den nuværende café nedrives, og der er ansøgt om at opføre en ny café øst for udstillingsbygningen. Udstillingsbygningen vil ligge overfor Gisselfelds nuværende parkeringsplads og udgøre en ny indgang til parken. Den nuværende parkeringsplads kan rumme 200-250 biler. Gisselfeld har for nyligt fået landzonetilladelse til at udvide parkeringspladsen til at kunne rumme yderligere cirka 300 biler. Placeringen af de nye bygninger kan ses på figur 1.

Udstillingsbygningen vil have en bred åbning gennem bygningen, således at der bevares et kig fra Gisselfeldvej til slotssøen. Den bliver opført med facader og tag i kulbrændte røde tegl, ligesom Peder Oxe Hallen og andre af ejendommens bygninger.

Udstillingsbygningen vil blive delvist nedgravet i terrænet, så dét der er stueetagen fra Gisselfeldvej vil være 1. sal ud mod parken. En del af den afgravede jord vil blive brugt til at planere ud til den nye cafébygning. Bygningen er forsøgt indplaceret i overensstemmelse med eksisterende koteforhold, således at grave-/jordarbejder derved reduceres så meget som muligt. Bygningen bliver 63 meter lang, 19 meter bred (dog 23,5 meter ved gavlene) og 11,6 meter høj til kip.

¹ Vedhæftet en udfyldt ansøgningsblanket, som kan findes her:

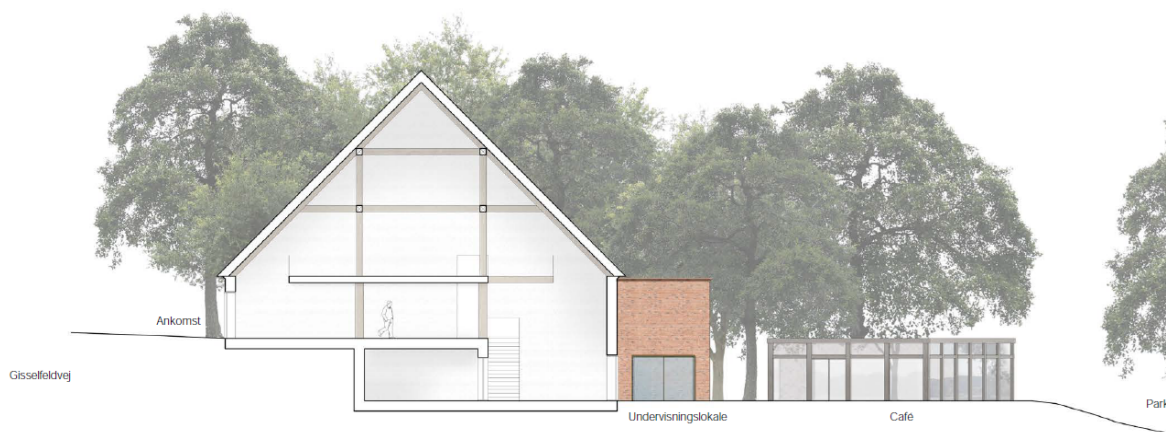
<https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/trafik-veje/adgang-indkoersel/overkoersel>

² <https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/spildevand/spildevand-fra-virksomheder>





Figur 1 – Figuren viser Gisselfelds nuværende bygninger samt en visualisering af den nye udstillingsbygning (markeret med en rød oval) og den nye café (markeret med en gul oval).



Figur 2 – Snit af den nye udstillingsbygning, hvoraf det ses, hvordan bygningen delvist nedgraves i terrænet.

Formålet med udstillingsbygningen er dels:

- at etablere en permanent udstilling af etnografi og jagttrofæer samt en samlinger af fugle, som løbende opdateres.



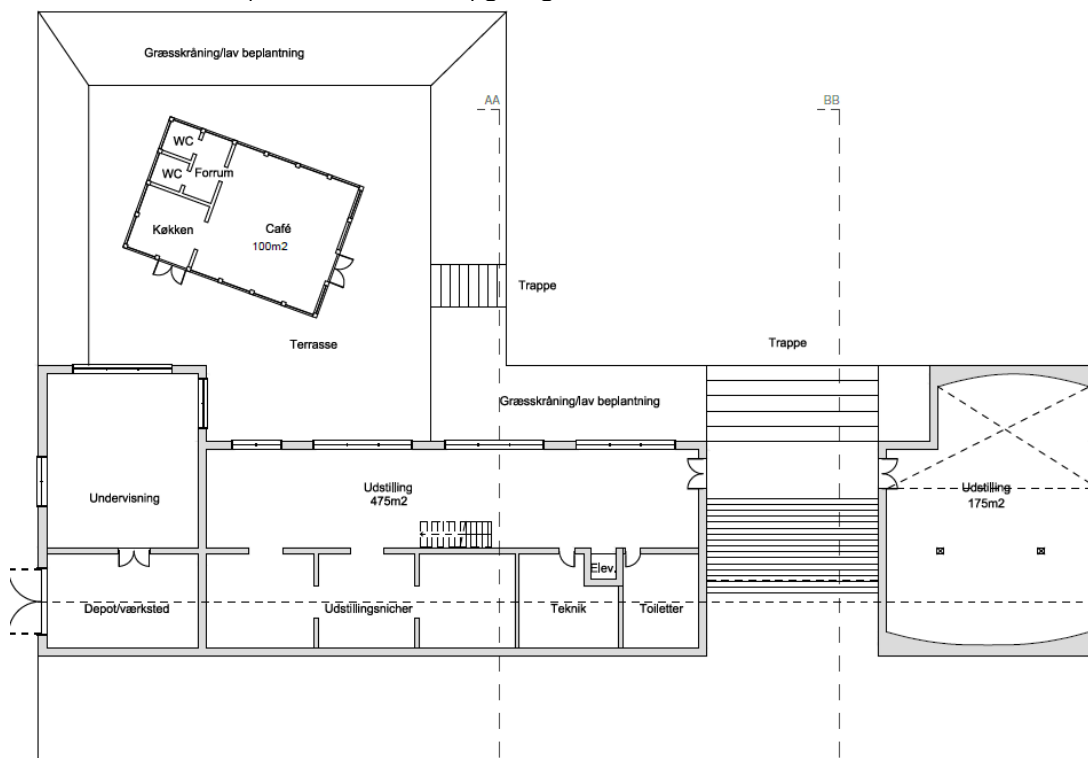
- At etablere mulighed for diverse særudstillinger.
- Formidling af natur og jagt af eksempelvis en naturvejleder.

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.

Gisselfeld har tidligere ansøgt om at placere en lignende men lidt mindre udstillingsbygning syd for Peder Oxen Hallen på ejendommen (langs med Nielstrupvej). Denne placering krævede blandt andet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Gisselfeld. Denne dispensation blev påklaget, og klagesagen er endnu ikke afgjort. Derfor har Gisselfeld ansøgt om denne alternative placering til deres ønskede udstillingsbygning. Den nu ansøgte bygning er større end den tidligere ansøgte, da man ikke kan indrette nogle af de ønskede faciliteter i Peder Oxen Hallen, og derfor skal bruge en større bygning.

Redegørelse for ny cafébygning

Den nye cafébygning ønskes opført i træ og glas med et areal på 100 m². Bygningen placeres på en terrasse lige øst for udstillingsbygningen, hvor terrænet hæves op i niveau med bygningen.



Figur 3 – Kælderplan over udstillingsbygningen hvor caféen og terrassen til denne også er vist.





Figur 4 – Visualisering af udstillingsbygningen fra Gisselfeldvej.



Figur 5 – Visualisering af udstillingsbygningen og caféen fra parken

Ejendommen

Ejendommen ligger som en del af det samlede bygningskompleks omkring Gisselfeld Kloster, som ud over slottet rummer slotspark, driftsbygninger, lejeboliger og forskellige bygninger til erhverv mm.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Kulturmiljø, som omfatter selve Gisselfeld samt en stor del af herregårdslandskabet omkring slottet.
- Turisme- og oplevelsescenter, hvor kommunen er villige til at tillade en større grad af byggeri til turisme end i den øvrige landzone. Særligt for Gisselfeld gælder at: *"Her er der mulighed for – i begrænset omfang – at opføre nye bygninger, der kan fremme klosterets potentiale som turistdestination. Der kan derudover etableres rekreative anlæg, der understøtter områdets stedbundne*



karakter. Bygninger eller anlæg der ændrer væsentligt i det bestående miljø skal lokalplanlægges."

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Grænsende op til Natura 2000 området: "Søer ved Bregentved og Gisselfeld", nr. 161, hvor der ikke må ske forringelse af naturtyper og levesteder eller ske forringelse af de dyre- og plantearter, for hvilke området er udpeget.

Herudover er dækkes byggefeltet af søbeskyttelseslinje på 150 meter kastet af Slotssøen.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "4 – Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, delområde M1" for dette område gælder særligt at:

"Den karakteristiske bebyggelse, der historisk og arkitektonisk er knyttet til de to godser bør bevares med samme udtryk, da det sammenhængende præg medvirker til landskabsoplevelsen." og "Alléerne (herunder den fredede Holte Allé) og den ensartede byggestil er vigtige komponenter i fortællingen om landskabets kulturhistorie, og bør bevares."

Faxe Kommunes vurdering

Gisselfeld Kloster er med sin slotspark og med en række årlige arrangementer et af Faxe Kommunes turismemæssige trækplastre. Netop derfor er området også udpeget som Turisme- og Oplevelsescenter i Faxe Kommuneplan 2021. På denne baggrund kan der tillades større turismemæssige udvidelser på ejendommen end der kan tillades generelt i landzonen.

Faxe Kommune vurderer, at den ansøgte udstillingsbygning er godt indpasset i kulturmiljøet omkring Gisselfeld Kloster. Den opføres således langs med Gisselfeldvej på samme måde som Peder Oxe Hallen og lige mellem parkeringspladsen og slotsparken på et areal, som også i dag indgår som en del af turistoplevelsen, når man besøger Gisselfeld. Samtidig opføres den i materialer og med en arkitektur som matcher de øvrige bygninger og særligt Peder Oxe Hallen. Det nuværende kig fra Gisselfeldvej til Slotssøen er sikret gennem en 10 meter bred åbning i bygningen og bygningen er delvist nedgravet, så dens højde ud mod vejen begrænses. Indvendigt vil bygningen ligeledes bidrage til en omfattende kulturformidling af Gisselfeld Klosters historie.

Faxe Kommune har ligeledes vurderet, at udstillingsbygningen ikke ændrer væsentligt på det bestående miljø, og at projektet derfor ikke er lokalplanpligtigt. Dette skyldes, at bygningen er arkitektonisk indpasset i kulturmiljøet, at den størrelsesmæssigt svarer til Gisselfelds øvrige bygninger og at det samlede besøgstal på ejendommen ikke øges væsentligt.



Ved opførelse af den nye udstillingsbygning skal den eksisterende cafébygning på ejendommen nedrives. Der vurderes derfor at være et begrundet behov for en ny cafébygning på ejendommen. Den ansøgte café vil blive opført primært i glas i den eksisterende park, hvor den vil fremstå som en let struktur og som et element, der passer naturligt ind i en park.

Som en del af projektet vil der blive gennemført terrænregulering af arealet omkring udstillingsbygningen og caféen. Terrænreguleringerne er forsøgt begrænset mest muligt. Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til projektet på trods af terrænreguleringen, da området i forvejen fremstår som en slotspark med et menneskeskabt og -reguleret terræn.

Faxe Kommune vurderer, at udvidelsen af Gisselfelds eksisterende tilbud til turister og besøgende 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 lejligheder.

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. Her er der lagt vægt på, at den øgede mængde af besøgende vil koncentrere sig om selve slotsparken og bygningerne omkring denne, hvor der i forvejen er et højt antal af besøgende. Påvirkningen ligger udenfor selve Natura 2000 området og forventes ikke at sprede sig ind i Natura 2000 området.

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 modtaget én kommentar til projektet fra en nabo, som udtrykker sin støtte og begejstring.

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 findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes



på faxe@museerne.dk. 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 Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Beboere på Slotshusvej 15A



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. 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.

³ 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.

