

LEJRE
KOMMUNE



Forslag til Lokalplan LK 58 for Toftegård/Herslev Bryghus



Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?	En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalt område i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.
Lokalplanens indhold	<p>Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, og om der eventuelt slet ikke må bygges.</p> <p>En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.</p>
Eksisterende lovlig anvendelse	<p>En lokalplan medfører ikke forbud mod at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre i de eksisterende forhold, må det ikke ske i strid med lokalplanen.</p> <p>En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.</p>
Lokalplanpligt	<p>Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre, at Kommunalbestyrelsen foretager en planlægningsmæssig vurdering af projektet og samtidig sikre offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.</p> <p>Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, eksempelvis for at løse nogle konkrete problemer.</p>
Forholdet til anden planlægning	<p>En lokalplan må naturligvis ikke være i strid med kommuneplanen eller anden overordnet planlægning eller sektorplanlægning.</p> <p>Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.</p>
Dispensation	En lokalplan kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
Områdets historie.....	5
Lokalplanens område.....	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens indhold	7
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	10
Lejre Kommuneplan 2017	10
Rammebestemmelser	10
Kommuneplantillæg	10
Miljøklasser.....	11
Fingerplan 2017	12
Kirkebyggelinje.....	12
Kystnærhedszone.....	12
Zonforhold	13
Museumsloven	13
Nationalparken Skjoldungernes land	13
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	13
Servitutter.....	14
Spildevand og regnvand	14
Støj.....	15
Vandforsyning.....	15
Veje, stier og trafik.....	15
Miljøvurdering af planer og programmer.....	15
Lokalplanens bestemmelser	18
§ 1 Formål med lokalplanen	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning.....	18
§ 5 Veje, stier og parkering	18
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 8 Ubebyggede arealer.....	20
§ 9 Terrænregulering.....	20
§ 10 Grundvand og regnvand.....	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	20
§ 12 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	21
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	21
Vedtagelsespåtegning.....	21
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning og bygefelt.....	22
Kortbilag 2. Dipositionsplan	23



Godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring:.....20. marts 2018

Offentlig høring:.....21. marts-16. maj 2018

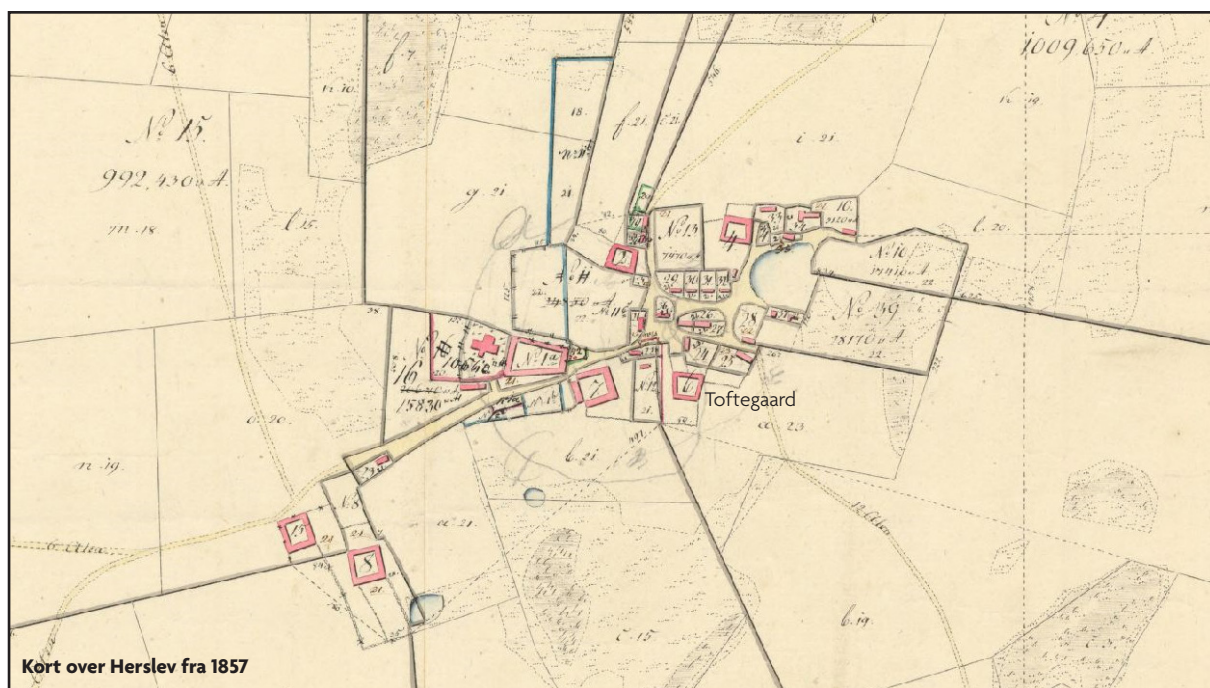
Endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen:.....

Offentligt bekendtgjort:.....

Redegørelse

Områdets historie

Herslev Bryghus med gårdbutik/café har til huse på gården Toftegaard i landsbyen Herslev. Toftegaard blev oprindelig opført i 1664 lige efter svenskekrigene, som sluttede i 1660 og betød, at mange landsbyer enten var brændt af eller lå øde. Frederik den 3. skænkede Roskildegård Len, som Herslev var en del af, til Københavns Magistrat efter svenskekrigen. Herslevgårdene blev lagt under Kornerupgård, som i 1744 blev købt af Johan Ludvig Holstein, hvorved Herslevbønderne blev fæstere under Ledreborg, hvilket de var indtil 1877. Før udskiftningen i 1784 var der 12 gårde i Herslev, hvoraf de 7 af gårdene blev flyttet ud i blokke nord for byen, og husmændene fik lidt jord på Bognæs. Toftegaard er således en af de tilbageblevne gårde.



Tore Jørgensen, bosiddende på Toftegaard, etablerede bryggeriet i 2004 som et af Danmarks første mikrobryggerier. Herslev Bryghus har i dag udviklet sig til et gårdbryggeri, hvor størstedelen af råvarerne produceres lokalt, og hvor landskaber, nærområder og natur giver inspiration til den store variation af øl. Bryghuset fungerer desuden som et mødested i landsbyen og lokalområdet.

Herslev Bryghus har omkring 15 fastansatte medarbejdere og flere deltidsmedarbejdere og producerer omkring 600.000 liter øl/år. Hele produktionen finder sted i Herslev. Her producerer Herslev Bryghus størstedelen af maltbyggen, og øllet bliver brygget fra malt til færdig flaske.

Lokalplanens område

Herslev er én af Lejre Kommunes karakteristiske landsbyer med gadekær, velbevarede bygninger og med en snoet gade, der løber igennem landsbyen.



Herslev ligger i Nationalpark Skjoldungelandets nordlige del i et kuperet landskab med kig til Bognæs og fjorden.

Toftegården er ligger midt i det værdifulde kulturmiljø i Herslev, hvor de egnskarakteristiske træk og markante landskabslementer tegner landskabet. Værdifulde udsigtsmuligheder bør derfor så vidt muligt være åbne. Arealudlægget vil påvirke et karakteristisk landskabs- og landbrugsområde, men vil samtidig tilføre lokalområdet et værdifuldt supplement til rekreative arealer.

Lokalplanens baggrund og formål

Herslev Bryghus er igennem alle årene blevet et populært besøgssted for ølsmagninger og rundvisninger. I 2015 blev gårdbutikken udbygget, så den i dag inviterer til såvel fællesspisning som til kulinarisk ølsmagning. Gæsterne kommer fra landsbyen Herslev, Lejre Kommune, Roskilde Kommune, København, resten af Danmark og i sommer fandt en del udenlandske turister også vejen til Herslev. Gæsterne er borgere, turister, studerende, forskere og gastrointeresserede. Herslev Bryghus er blevet en del af oplevelsesøkonomien, og det er denne udvikling vi gerne vil understøtte og bygge videre på. Spisearrangementer og ølsmagninger er imidlertid ofte udsolgt, og Bryghuset har ikke mulighed for at tage imod grupper med flere end 50 gæster i de nuværende rammer. Derfor er der et behov for at udvide rammerne for at kunne følge med efterspørgslen.

Herslev Bryghus har i 2017 taget initiativ til en lokal fødevareklynge 'En del af Herslev' for lokale fødevarereproducenter. En del af Herslev tager udgangspunkt i det forhold, at lokalområdet er domineret af mindre fødevarereproducenter med fokus på kvalitetsfødevarer. Grundtanken er, at partnerskabet kan skabe flere arbejdspladser, virksomhedsaktiviteter og producere og optimere salg af kvalitetsfødevarer ved at samarbejde om f.eks. råvarer, faciliteter, restprodukter og know how. I øjeblikket er 6 lokale producenter 'En del af Herslev', men forventningen er, at partnerskabet vil vokse de kommende år.

For at kunne realisere potentialerne for 'En del af Herslev' og forblive konkurrencedygtig på markedet for mikrobyggerier har Herslev Bryghus behov for, at der bliver skabt en ny ramme, som rækker ud over landsbyens afgrænsning. Derfor får Herslev Bryghus sin egen ramme i kommuneplanen, hvis udvidelsen kan blive en realitet.

I første omgang er der et ønske om at bygge flere besøgsfaciliteter, der giver mulighed for at opleve produktionen fra råvare til færdigt produkt ved at indrette de nye faciliteter til såvel produktion, madworkshops og rundvisning. De nye initiativer vil være med til at styrke landsbyens attraktivitet og bopælningskvaliteter.

Lokalplanens indhold

Tore Jørgensen lægger stor vægt på, at videreudviklingen af nye virksomhedsaktiviteter i Herslev sker i respekt for omgivelserne og for Herslevs landsbykarakter. Videreudviklingen af Herslev Bryghus vil på samme tid lade sig inspirere af landsbykarakteren, naturen og skabertrangen ved at nye besøgsfaciliteter bindes sammen af en snoet gade, omkranset af beplantning med funktion og med kig til naturen. Derfor

giver lokalplanen bl.a. mulighed for at plante en frugtlund med f.eks. mandler og allé med kirsebær, der både styrker råvareproduktionen og samtidig vil fungere som en frodig indgang til landsbyen Herslev.

En sådan nytænkning af et produktionslandskab vil invitere til besøg og oplevelse og skabe rammerne om for et kreativt miljø for iværksættere.

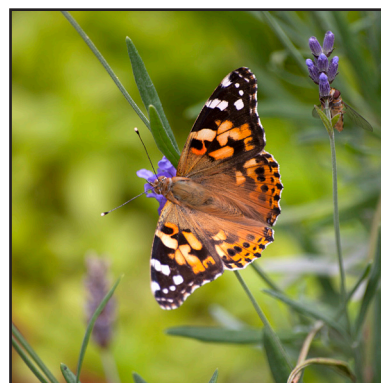
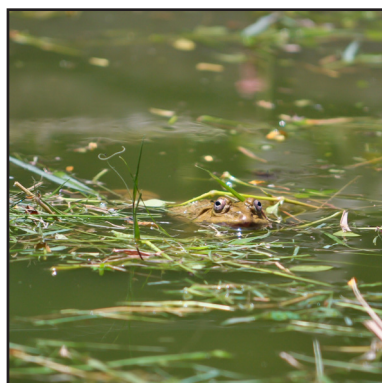
Lokalplanen giver mulighed for etablering af produktionsbygninger, der også vil indeholde besøgsfaciliteter. Produktionsbygningerne vil hver især kunne etableres med et grundareal på maks. 700 m² og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. I alt vil der kunne etableres produktionsbygninger med et samlet grundareal 1.400 m². Facaderne skal fremstå med metalplader i jordfarverne grønjord (som tremplén på den eksisterende ladebygning), sort, eller træbeklædning i træets naturlige farve, sort, mørkebrun eller svensk rød, eller røde, brune, grå eller sorte mursten, eller plantebeklædning.

Besøgsturisme og friluftsliv

Besøgende vil kunne opleve, hvor og hvordan de lokale råvarer, der knytter sig til produktionen, bliver til. Området skal derfor have gode rammer, der kan bidrage til at skabe en funktionel sammenhæng til glæde for både besøgende og personalet i de forskellige fødevarer virksomheder. Det skal være muligt at opholde sig i området og bruge det rekreativt samtidig med, at virksomhederne har deres daglige virke. Arealet i den sydlige del af området udlægges til grønt område, som skal tilsås med en blomstergræs-blanding, som passer til områdets natur. Adgangen fra nærområdet til det rekreative slettelandskab sker ad det klippede spor på indersiden af beplantningen, og via åbninger i den omkransende beplantning.

Biologisk mangfoldighed

Beplantningen med de mange bærproducerende arter såvel som regnvandsbassinet hjælper med til at tiltrække insekt- og fugleliv, og bidrager derved til den biologiske mangfoldighed i området.



Planter til produktion - Lokale råvarer

Beplantningen vil have en åben og parkagtig karakter, som overvejende vil bestå af produktionstræer med en underbeplantning af spiselige buske. Det egnskarakteristiske landskabstræk og markante landskabselementer er bevaret i videst muligt omfang. Der vil blive skabt nye småbiotoper og de nye rekreative faciliteter vil en styrke for området. I beplantningen er de smukke og værdifulde udsigtslinjer tilgodeset til det åbne landskab mod vest via kig under trækroneerne og åbninger i beplantningen.

Beplantningen vil bestå robuste hjemmehørende arter samt kirsebær- og mandeltræer, hassel, kvan og andre urter, som kan anvendes i øl- og chokoladeproduktionen, samt lind som tiltrækker bier til honningproduktion.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2017

Toftegård og Herslev Bryghus er i Lejre Kommuneplan 2017 en del Herslev landsbys rammeområde L6 med følgende rammebestemmelser:

Herslev

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse: Boligformål, jordbrug, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne eller bevaringsinteresserne.

Zonestatus: Landzone.

Max. Bebyggelsesprocent: Max. 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Max. 45 % for erhvervsbebyggelse.

Max. højde: 7,5 m bortset fra avls- og driftsbygninger, hvor bygningshøjden max. må være 12,5 m, samt 15 m for siloer med tværsnit max. 20 m².

Max. Antal etager: 1.5 etage

Max. Højde: 7.5 m.

Særlige bestemmelser: For området udarbejdes en samlet plan med bevarende sigte, som kan sikre bygnings- og miljøværdier, herunder værdifulde grønne træer. Planen skal fastlægge delområdets nærmere afgrænsning mod det åbne land.

Tilladt miljøklasse (min/max): Klasse1-2

Kommuneplantillæg

Udvidelsen af aktiviteterne ved Herslev Bryghus nødvendiggør, at der bliver skabt en ny ramme i Lejre Kommuneplan 2017, som rækker over det eksisterende rammeområde for Herslev landsby. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 1, som udlægger et nyt rammeområde 99. E2 for Toftegård/Herslev Bryghus. Den nye kommuneplanramme udlægges i henhold til planlovens § 11b, stk. 3, som giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte rammer for eksisterende fødevarer virksomheder med besøgsfaciliteter, der bidrager til områdets turisme, hvis

1. fødevarer virksomheden udspringer af en produktion knyttet til lokale råvarer og stadig baserer produktionen på råvare fra landbruget,

2. fødevarevirksomheden har eksisteret på stedet i mindst 5 år,
3. fødevarevirksomheden ønsker at etablere eller udvide faciliteter til besøgsturisme, som bidrager til områdets turisme, og
4. der er en funktionel sammenhæng mellem fødevarevirksomheden og besøgsfaciliteterne.

Ad 1. Toftegård/Herslev Bryghus er et gårdbryggeri, hvor størstedelen af råvarerne til øl og øvrige produkter produceres lokalt i Herslev, og hvor natur og landskaber giver inspiration til et varieret smagsudbud i forskellige produkter i en bred fødevarevifte. Gården har igennem alle årene været et populært besøgssted for rundvisninger, smagninger og spisearrangementer. Ikke mindst fordi gården ligger naturskønt i den nordlige del af Nationalpark Skjoldungelandet ikke langt fra Roskilde fjord; Bognæs og Bose-rup skov.

Ad 2. Tore Jørgensen købte Toftegård i 1998 og drev i de første år gården som et almindeligt landbrug, i 2004 etablerede han Herslev Bryghus, og brugte kornet fra gårdens produktion til ølproduktionen. Toftegård/Herslev Bryghus' forretningsgrundlag har gennem årene udviklet sig til produktion af flere lokale, bæredygtige levnedsmidler samt et varieret udbud af tilbud indenfor oplevelsesøkonomi.

Ad 3. Toftegård/Herslev Bryghus' særkende er koblingen af mad, øl og lokale madoplevelser i et naturskønt område. Gården har fungeret som samlingspunkt i landsbyen og lokalområdet i en årrække og i takt med flere virksomhedsaktiviteter oplever gården et stigende antal gæster fra de større byer omkring, resten af Danmark og udenlandske turister. Der er stor interesse for såvel rundvisninger, smagninger og spisearrangementer – f.eks. kulinarisk ølsmagning. Derfor er der behov for udvide besøgsfaciliteterne, så der bliver mulighed for at opleve produktionen fra råvarer til færdigt produkt ved at indrette nye faciliteter til såvel produktion, rundvisning, madworkshops og spisearrangementer. De nye virksomhedsaktiviteter skal placeres i området på en måde, så stedets rekreative kvaliteter bliver styrket ved at etablere stisystemer, picnic-steder mm.

Ad 4. Toftegård/Herslev Bryghus ønsker at etablere mulighed for virksomhedsbesøg, madlavningskurser, guidede madture og spisning i det lokale spisehus midt i det landskab, hvor råvarerne bliver til.

Miljøklasser

I Kommuneplanens rammebestemmelser er der i områder, der er udlagt til erhverv eller blandet bolig og erhverv, indsat nogle miljøklasser. Formålet med miljøklasserne er, at forebygge miljøproblemer ved en

hensigtsmæssig placering af virksomheder, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af hvilke typer virksomheder, der kan være plads til i et område forud for udarbejdelse af en lokalplan.

Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval fra 1-7, hvor miljøklasse 1 er virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og derfor kan integreres med boliger, og miljøklasse 7 er virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herslev landsby er udlagt med miljøklasse 1-2. I områder, der er udlagt til miljøklasse 1-2, må der være virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres tæt på boligområder. Den nye ramme ved Toftegård er ligeledes sat til miljøklasse 1-2.

Fingerplan 2017

I det øvrige hovedstadsområde, som Lejre Kommune er en del af, skal byudvikling og herunder erhvervsudvikling være af lokal karakter. Udvidelsen af aktiviteterne ved Herslev Bryghus er koblet tæt til de stedbundne ressourcer og naturgrundlaget både i forhold til produktionen og oplevelsesøkonomien, og kan således ikke placeres andre steder.

Kirkebyggelinjen

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter § 19 i naturbeskyttelsesloven er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Da denne lokalplans område ligger indenfor kirkebyggelinjen, er der i lokalplanen indsat en bestemmelse om en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Kystnærhedszone

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten, da det ligger på den anden side af Herslev landsby.

Der er to vigtige planmæssige grunde til, at Lejre Kommunes ønsker at udlægge et rammeområde på det

pågældende sted og planlægge herfor. For det første har Lejre Kommune profileret sig som en økologisk kommune, og den nye lokal fødevareklynge 'En del af Herslev' for lokale økologiske fødevareproducenter, som tager sit afsæt i Herslev Bryghus, understøtter i stort omfang denne profil. For det andet er Herslev Bryghus i skarp konkurrence med mange andre mikrobyggerier, og har derfor et behov for at styrke deres besøgsfaciliteter. Området ligger i direkte tilknytning til Herslev landsby og Bryghus, og der vil således være tale udvikling af lokal karakter.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og forbliver i landzone efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen giver "Bonusvirkning" i forhold til Planlovens § 35, stk. 1, hvad angår bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse.

Museumsloven

Roskilde Museum skal høres om eventuelle arkæologiske fund.

Nationalparken Skjoldungernes land

Nationalparkfonden skriver i nationalparkplanen for Skjoldungernes land, at de vil arbejde for en udvikling af turismen i nationalparken, som er baseret på især natur, kulturhistorie, fødevarer og lokalsamfund.

Desuden vil Nationalparkfonden i samarbejde med bl.a. de andres nationalparker og SEGES under Landbrug & Fødevarer arbejde for, at der udvikles et samlet nationalparkkoncept, som kan fungere som afsætningskanal for lokale fødevarer fra nationalparkerne. Målet er at øge afsætningen af sådanne fødevarer både lokalt og nationalt, og samtidig bidrage til at styrke f.eks. naturen, landskabet eller kulturhistorien i nationalparken.

Nationalparkfonden vil arbejde for, at forskellige bud på bæredygtige produktionsformer indenfor land- og skovbrug demonstreres, dokumenteres og formidles.

Herslev Bryghus og fødevareklyngen 'En del af Herslev's planer om udvikling af produktionen og besøgsfaciliteter ved Herslev Bryghus understøtter derfor i høj grad Nationalparkfondens målsætninger.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i et NitratFølsomt Ind-

vindingsområde (NFI). Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at der inden for området ikke må etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

Servitutter

- | | |
|---------------------|--|
| 05.05.1956-3798-18 | Deklaration om drænledning. Indenfor en afstand af 2 meter på begge sider af ledningerne må der ikke opføres bygninger, plantes større træer eller opstilles andet, der ødelægger ledningerne eller umuliggøre adgangen til dem. |
| 16.07.1959-10213-18 | Deklaration om tillægstekst til deklARATION om drænledning fra 1956. |
| 22.02.1961-2938-18 | Deklaration om byggelinie på 12,5 meter til vejmidte på Kattingevej. |
| 10.04.1968-3769-18 | Deklaration om telefonkabel. |
| 26.06.1970-9487-18 | Deklaration om ekspropriation i forbindelse med nedlægning af spildevandsledning. |
| 03.08.1982 | Deklaration om elkabel langs Kattingevej. Der må ikke bygges nærmere end 0,5 meter fra ledningen. |
| 03.08.1982-14003-18 | Deklaration om kloakledning. |
| 22.09.1983-1886-18 | Deklaration om ekspropriation i forbindelse med nedlægning af spildevandsledning. |

Spildevand og regnvand

Spildevand skal kobles på den eksisterende spildevandsledning, og regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt. Drænledningen skal lægges om, hvis der skal bygges der, hvor den ligger.



Støj

De udvidede aktiviteter må ikke medføre væsentlige støj- og vibrationsgener for boliger uden for lokalplanområdet. Med henvisning til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" kan der fastsættes grænseværdier for den støj- og vibrationsbelastning, virksomheden måtte påføre omgivelserne.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Herslev Vandværks forsyningsområde, som derfor skal forsyne lokalplanområdet med vand.

Veje, stier og trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kattingevej.

Omkring Toftegaarden etableres fast belægning, der kan bære tung trafik til produktionen i de eksisterende bygninger. Ligeledes etableres en 5 meter bred vej med fast belægning ned midt i arealet til produktionen i nye bygninger. Derudover etableres parkeringspladser, der skal kunne rumme både personale og besøgende. Syd for Toftegaarden etableres grønne parkeringspladser til brug for spidsbelastningssituationer. Alle køre-, vende-, og parkeringsarealer skjules så vidt muligt af beplantning. I tilknytning til de nye virksomheder etableres ligeledes parkeringspladser.

Stierne anlægges ved at slå græsset igennem arealet. Det tilstræbes, at stierne bliver forbundet med eksisterende stiforløb – damestien og kirkestien. På indersiden af den beplantning, der indrammer arealet, er der ført en offentlig sti, så borgere i lokalområdet såvel som besøgende udefra kan få adgang til at opleve de lokale råvarer, der anvendes i produktionen. Stierne fremstår som klippede græs-/trampestier i højt græs.

Miljøvurdering af planer og programmer

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig virkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" besluttes det, om en plans virkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der bliver gennemført en egentlig miljøvurdering.

Konklusion på miljøscreeningen

Lokalplan LK 58 er blevet miljøscreenet, og Lejre Kommune har på denne baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil få så væsentlig indvirkning på miljøet, at det er nødvendigt at gennemføre en egentlig miljøvurdering.

Udvidelsen af aktiviteterne på Herslev Bryghus er med til at understøtte Lejre Kommunes vision om at give frirum til initiativ, understøtte fællesskaberne og trække naturen ind i alt.

Frirum til initiativ

Herslev Bryghus og fødevareklyngen "En del af Herslev" bruger de lokale ressourcer, og søger at opnå synergi mellem de forskellige produkter. Restprodukter af produktionen vil i nogle tilfælde kunne bruges til foder, jordforbedring eller i bioforgasning, og derved indgå i en cirkulær økonomi.

Lejre Kommune skaber med denne lokalplan frirum til at initiativet "En del af Herslev" kan realiseres.

Fællesskaber

Herslev Bryghus og 'En del af Herslev' vil skabe grobund for nye økologiske fødevarefællesskaber, og de udvidede besøgsfaciliteter vil blive et mødested for landsbyens borgere og besøgende udefra. Bryghuset er allerede i dag et mødested for borgerne, men med lokalplanen vil der blive mulighed for at udvide disse aktiviteter.

Naturen ind i alt

De udvidede aktiviteter ved Herslev Bryghus vil være med til at give de besøgende en forståelse for naturgrundlaget og de stedbundne kvaliteter og ressourcer. Projektet vil støtte op om en sund livsstil ved at producere lokale økologiske råvarer, som omdannes til lokalt producerede kvalitetsfødevarer.

Den eksisterende kornmark vil blive erstattet af bygninger og en mere mangfoldig beplantning med bl.a. frugttræer. Den mere mangfoldige beplantning vil skabe et bedre grundlag for større artsdiversitet.

Projektet vil skabe en bedre adgang til naturen, idet der vil blive anlagt stier indenfor området, som vil blive forbundet med de eksisterende stiforløb omkring Herslev – damestien og kirkestien.

En del af landskabet vil blive påvirket af, at der bliver etableret nogle nye produktionshaller, omvendt vil den kommende beplantning med frugttræer skabe en flottere indgang til landsbyen, end den er i dag.

De nye produktionshaller vil blive bygget, så de i farver og materialer er afstemt med landsbyen.

Andre indvirkninger

De nye besøgs- og produktionsfaciliteter ved Herslev Bryghus vil skabe mere trafik. Derfor kan det på sigt nødvendiggøre en forbedring af det omkringliggende vejnet. Herslev Bryghus forventer ikke øget trafik med fragtbiler, idet de regner med at kunne benytte samme fragtbil til øl og andre produkter.

Den nye fødevareproduktion vil skabe behov for lys omkring hallerne i den mørke tid på året, ligesom der kan blive behov for lav pullertbelysning ved parkeringspladserne. Lokalplanen skal sikre, at lyset bliver afskærmet, så det ikke giver genevirkninger hos naboerne eller ikke påvirker det omkringliggende landskab væsentligt.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018.
- fastsættes følgende bestemmelser for området nævnt i § 2:

§ 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- § 1.1 at skabe faciliteter til besøg og oplevelser.
- § 1.2 at skabe rammer for et mødested for lokale borgere og besøgende.
- § 1.3 at åbne mulighed for, at der kan bygges produktionsbygninger til fødevarer.
- § 1.4 at styrke Lejre Kommunes styrkeposition indenfor lokale råvarer, kvalitet, iværksætteri, oplevelsesøkonomi og økologi ved at give mulighed for flere virksomhedsaktiviteter i Herslev.
- § 1.5 at styrke landsbyens attraktivitet og bosætningskvalitet.

§ 2 Område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanen omfatter matrikel 6b, 12b og dele af matrikel 6a, Herslev By.
- § 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og forbliver i landzone ved denne lokalplansvedtagelse. Lokalplanen giver "Bonusvirkning" i forhold til Planlovens § 35, stk. 1, hvad angår bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fødevareraktiviteter og besøgsfaciliteter i forbindelse hermed samt restaurant, café, kursusvirksomhed e. lign. Dog kun virksomhed, som rummes indenfor miljøklasse 1-2.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Der kan ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Veje, stier, parkering og belysning

- § 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kattingevej.
- § 5.2 Omkring Toftegaarden skal der etableres fast belægning, der kan bære tung trafik til produktionen i de eksisterende bygninger.

- § 5.3 Som adgangsvej til de nye bygninger skal der etableres en 5 meter bred vej med fast belægning ned midt igennem området til de nye produktions- og besøgsfaciliteter. Overkørslen til Kattingevej skal indsnævres til 10 meter, og der skal etableres fast belægning på ankomstarealerne.
- § 5.4 Der skal anlægges mindst 40 parkeringspladser og hertil 2 handicapparkeringspladser. Der skal være tilstrækkelig parkeringspladser til, at al parkering kan ske på egen grund.
- § 5.5 Parkeringspladserne skal anlægges med fast belægning, grus eller grøn permeabel belægning som græsarmering eller gartnermarkadam eller lignende.
- § 5.6 Stierne skal anlægges ved at slå græsset igennem arealet. Det tilstræbes, at stierne bliver forbundet med eksisterende stiforløb – damestien og kirkestien. Fra handicapparkeringspladserne skal der etableres en adgangssti/-vej med fast belægning til besøgsfaciliteterne.
- § 5.7 Eventuel belysning af parkeringspladser og stier skal ske ved afskærmet pullertbelysning i max. 1 meters højde, der sikrer, at lyset ikke lyser ud i landskabet og generer naboerne.
- § 5.8 Facadebelysning skal være afskærmet, og må ikke lyse ud i landskabet, så det er til gene for naboerne.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- § 6.1 Indenfor byggefeltet må der opføres ny bebyggelse med et samlet grundareal på 1400 m², hvilket f.eks. svarer til to bygninger af samme størrelse som den eksisterende ladebygning. Den enkelte bygning må ikke være større end 700 m².
- § 6.2 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og med en maksimal højde på over 8,5 meter målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan, og skal opføres indenfor byggefeltet - se kortbilag 1.
- § 6.3 Små bygninger som drivhuse, halvtage, udhuse, shelter og lignende må gerne etableres udenfor byggefeltet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 7.1 Facaderne skal fremstå med:
- metalplader i jordfarverne grønjord (som tremplen på den eksisterende ladebygning), sort, eller



- træbeklædning i træets naturlige farve, sort, mørkebrun eller svensk rød, eller
- røde, brune, grå eller sorte mursten, eller
- plantebeklædning.

Bygning 1 og 2 kan fremstå i samme materialer og farver som bygningerne gør i dag.

§ 7.2 Tage skal fremstå i lysegrå eternit eller som grønne tage med f.eks. sedumplanter.

§ 7.3 Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og skal i princippet følge opdelingen af moduler, vinduer, døre og porte. Størrelse og placering af skilte på samme facade af forskellige virksomhedsaktiviteter skal så vidt muligt tilpasses hinanden. Effektfarver, fluoriserende eller selvlysende farver tillades ikke. Facadeskilte skal udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, så facaden kan ses gennem bogstaverne, der kan dog gives tilladelse til opsætning af logo.

Der må kun opsættes skilte på én skiltestander. Skiltestanderen må maksimalt have en højde på 3,0 m og en bredde på 1,2 m. Hvis skiltet placeres mindre end 2,5 meter fra vej-skel, må skiltet af hensyn til oversigtsforholdene maksimalt have en højde på 1,0 m og en bredde på 1,5 m.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Langs Kattingevej skal der plantes en kirsebæralleé, og rundt om lokalplanområdet skal der plantes en randbeplantning af frugtbuske og -træer, således at området præsenterer sig frodigt og attraktivt for borgere og besøgende. Det øvrige areal anlægges som naturgrund med stiforløb, engarealer, beplantning og grønne rum, der inviterer til ture og oplevelser i området.

§ 8.2 Ind mod Kattingevej 14 skal der etableres en stedsegrøn hæk.

§ 9 Terrænregulering

§ 9.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,0 meter fra naturligt terræn.

§ 10 Grundvand og regnvand

§ 10.1 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

§ 10.2 Regnvandet skal så vidt håndteres og nedsives lokalt ved enten at etablere regnvandsbassin, grøfter, regnbede, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende.

§ 10.3 Eksisterende dræn skal bibeholdes og reetableres, hvis de graves over. Drænledningerne kan også omlægges, hvis der bliver behov for at bygge, der hvor de ligger. Dræn må ikke sluttes til hverken spildevandsledninger eller regnvandsledninger.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 11.1 Ny bebyggelse må først tages i brug, når der er sket tilslutning til spildevandsforsyning og etableret anlæg til håndtering af regnvandet.

§ 11.2 Ny bebyggelse må først tages i brug, når den i § 8.1 nævnte kirsebæralleé og randbeplantning og den i § 8.2 nævnte hæk er etableret.

§ 11.3 Ny bebyggelse må først tages i brug, når den i § 5.3 nævnte adgangsvej og ankomstarealer samt de i § 5.4 og § 5.5 nævnte parkeringspladser er etableret.

§ 12 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- § 12.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige lokalplan. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.
- § 12.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- § 12.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.
- § 12.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget. Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- § 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.
- § 13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for indsigelser og ændringsforslag.
- § 13.4 Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan LK 58 for Herslev Bryghus er vedtaget som forslag den 20. marts 2018.

I henhold til § 27 i planloven er foranstående LK 58 for Herslev Bryghus vedtaget endeligt den XXX af Lejre Kommunalbestyrelse.

Lejre den

Carsten Rasmussen
borgmester

/

Inger Marie Vynne
kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanens afgrænsning og byggefelt

