



[REDACTED]
Sønderstrupvej 184
4360 Kirke Eskilstrup

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en tilbygning mellem to eksisterende bygninger til udvidelse af produktions-areal til Herslev Bryghus, ændret anvendelse af en driftsbygning til erhvervsareal, flytning af silo, samt arealoverførelse af ca. 900 m² på ejendommen beliggende Kattingevej 8 og Herslev Bygade 1, 4000 Roskilde matr.nr. 12b og 7a Herslev By, Herslev.

Vi har ligeledes behandlet din ansøgning om dispensation fra § 6.2 i Lokalplan 58 for Toftegård/Herslev Bryghus til at opføre ny bebyggelse udenfor byggefeltet anvist i lokalplanen.

Vi har besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- at facaderne på ladebygningen og tilbygningen beklædes med lærketræ som ansøgt.
- at der ikke uden foregående tilladelse fra Lejre Kommune etableres skilte/reklamer på ladebygningen eller dele af tilbygningen, som ligger udenfor lokalplanlagt område.
- at der etableres afskærmende beplantning i skel mod matrikel 7a Herslev By, Herslev som vist på figur 1. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter af træer og buske. Beplantningen skal være etableret, når den nye tilbygning er opført, og være afskærmende inden for 5 år.





Figur 1. Den gule streg viser hvor der skal etableres afskærmende beplantning jf. vilkåret.

Vi har samtidig besluttet at meddele dispensation fra § 6.2 i Lokalplan 58 for Toftegård/Herslev Bryghus.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 kr., som du/ejer af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 13. maj 2024.

Du skal være opmærksom på, at der er en 4 ugers klagefrist på afgørelsen. Det betyder, at du ikke må benytte dig af tilladelsen før klagefristen er udløbet.

Hvis der klages over afgørelsen, skal klagen behandles i Planklagenævnet. Vi vil kontakte dig, hvis vi modtager klager over afgørelsen. Vi har vedlagt en klagevejledning længere nede i brevet.

Efter klagefristen skal projektet behandles efter byggelovens regler og først når du har opnået byggetilladelse kan du opføre byggeriet.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og du skal søge på ny.



Hvis dispensationen fra lokalplanen ikke er udnyttet inden for 3 år efter at den er meddelt, er dispensationen forældet og du skal søge på ny.

Begrundelse for tilladelsen

Ansøgningen har den 7. maj 2024 været forelagt udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri. Udvalget besluttede at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen til det ansøgte projekt på følgende vilkår:

- at facaderne på ladebygningen og tilbygningen beklædes med lærketræ som ansøgt.
- at der ikke uden foregående tilladelse fra Lejre Kommune etableres skilte/reklamer på ladebygningen eller dele af tilbygningen, som ligger udenfor lokalplanlagt område.
- at der etableres afskærmende beplantning i skel mod matrikel 7a Herslev By, Herslev som vist på figur 1. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter af træer og buske. Beplantningen skal være etableret, når den nye tilbygning er opført, og være afskærmende inden for 5 år.

Matr.nr. 12b og 7a Herslev By, Herslev ligger hhv. inden for kommuneplanramme 99.E2 og L6. Ramme 99.E2 er udlagt til erhvervsområde mens ramme L6 er udlagt til blandet bolig og erhverv *"erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og bevaringsinteresserne"*.

Matr.nr. 12 b Herslev By, Herslev er omfattet af lokalplan 58 for Toftegård/Herslev Bryghus som bl.a. har til formål at *"åbne mulighed for, at der kan bygges produktionsbygninger til fødevarer, og at styrke Lejre Kommunes styrkeposition indenfor lokale råvarer, kvalitet, iværksætter, oplevelsesøkonomi og økologi ved at give mulighed for flere virksomhedsaktiviteter i Herslev"*.

Det er vores vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser samt retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

Ejendommen ligger i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. I henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021, skal kystområderne søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Ejendommen bærer ikke præg af at ligge kystnært, og den ansøgte tilbygning/forlængelse af eksisterende tapperihal vil ikke kunne ses fra kysten, og vil derfor ikke kunne påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Landzonetilladelse

Vi vurderer at der kan meddeles en landzonetilladelse til det ansøgte, da der er tale om en mindre udvidelse af en eksisterende virksomhed, delvist inden for lokalplanlagt område udlagt til erhverv, og hvor hovedparten af udvidelsen at den eksisterende tapperibygning uden for lokalplanlagt område foregår inden for eksisterende bygningsmæssige rammer.



Der er ved afgørelsen om landzonetilladelse lagt vægt på, at der er tale om en mindre tilbygningen i forbindelse med udvidelse af den eksisterende tapperihal, og at tilbygningen ikke syner fra det åbne landskab. Påvirkningen på både landskab og landsbymiljø vil være minimal, da byggeriet ikke vil fremstå markant i landskabet eller i landsbyen. Vi har også lagt vægt på, at en del af udvidelsen sker inden for eksisterende bygningsrammer af en eksisterende lade, og at både tilbygningen og laden opføres/beklædes med lærketræ, så den nye del af tapperiet fremstå homogen og harmonisk og med samme udtryk som den nyopførte hal inden for lokalplanområdet, således den nye tapperidel fremstå som en integreret del af Herslev Bryghus. Vi stiller derfor vilkår om at facaderne på ladebygningen og tilbygningen beklædes med lærketræ som ansøgt. Vi stiller også vilkår om at der etableres afskærmende beplantning i skel mod matrikel 7a Herslev By, Herslev som vist på bilag 1, for at afskærme tapperiet for nærmeste nabo.

Vi vurderer ligeledes at en ændring i placering af en eksisterende silo til lavere terræn uden for det lokalplanlagte område, vil være en forbedring i forhold til oplevelsen af den samlede bebyggelse i landskabet, og en forbedring i forhold til påvirkningen af landskab og landsbymiljø.

Vi vurderer også at den ansøgte arealoverførelse er en forudsætning for at realisere projektet, da der ellers vil skulle opføres ny bebyggelse henover skel i strid med byggeloven. Men grundet landskabelige og produktionsmæssige forhold vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at opføre en ny produktionshallen/tapperihallen inden for eksisterende lokalplan i form af en helt ny bygning, men i stedet udvide den eksisterende tapperihal på ejendommen. Arealoverførelse af ca. 900 m² med tilhørende bygningen kan derfor tillades.





Figur 2. Området som er lokalplanlagt er vist med turkis markering. Ladebygningen som inddrages til tapperihal er vist med en grøn prik. Den gule cirkel indikerer hvor der etableres tilbygningen uden for det lokalplanlagt område.

Dispensation fra lokalplanen

Det er vores vurdering, at en opdeling af produktionen med opførelse af en ny tapperibygning inden for byggefeltet som er angivet i lokalplanen ikke vil være hensigtsmæssigt i forhold til den samlede produktion på ejendommen. En adskilles af produktionen vil have betydning for den samlede produktionslinje af øl, herunder logistik og transport, i det lastbiler vil skulle køre til to forskellige produktionsbygninger på ejendommen.

Det er vores vurdering, at den ansøgte placering af ny bebyggelse til udvidelse af tapperiet på Herslev Bryghus, er hensigtsmæssigt både i forhold til den nuværende og fremtidige produktion på Herslev Bryghus. Derudover har det heller ikke været hensigten med lokalplanen at hindre udvidelsen af den eksisterende produktion på ejendommen ved nyopførelse. Der meddeles derfor dispensation fra lokalplanens § 6.2 til at opføre ny bebyggelse uden for det byggefelt, som er angivet i lokalplanen.

Projektet ligger ca. 950 meter syd for Natura 2000-område nr. 136, Habitatområde 120 for Roskilde Fjord og Fuglebeskyttelsesområde 105 for Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø. Lejre Kommune vurderer ikke at ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil kunne påvirke nogen Natura 2000-områder negativt.





Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermusarter findes udbredt forskellige steder i kommunen. Da der ikke ændres på hydrologien eller fældes træer i forbindelse med projektet er det Lejre Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke levesteder for disse eller øvrige bilag IV-arter negativt.

Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering og partshøring ud den 15. marts 2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en tilbygning mellem to eksisterende bygninger til udvidelse af produktions-areal til Herslev Bryghus, ændret anvendelse af en driftsbygning til erhvervsareal, flytning af silo, samt arealoverførelse af ca. 900 m² i forbindelse med projektet på ejendommen beliggende Kattingevej 8 og Herslev Bygade 1, 4000 Roskilde matr.nr. 12b og 7a Herslev By, Herslev.

Du har oplyst, at efter Irma lukkede, er der opstået et akut behov for at kunne producere øl på dåse, da de andre supermarkeds kæder ikke vil tage flaskeøl ind. Herslev Bryghus har i dag kun produktion af øl på flaske. Produktion af dåseøl vil kræve en udvidelse af det eksisterende tapperi.

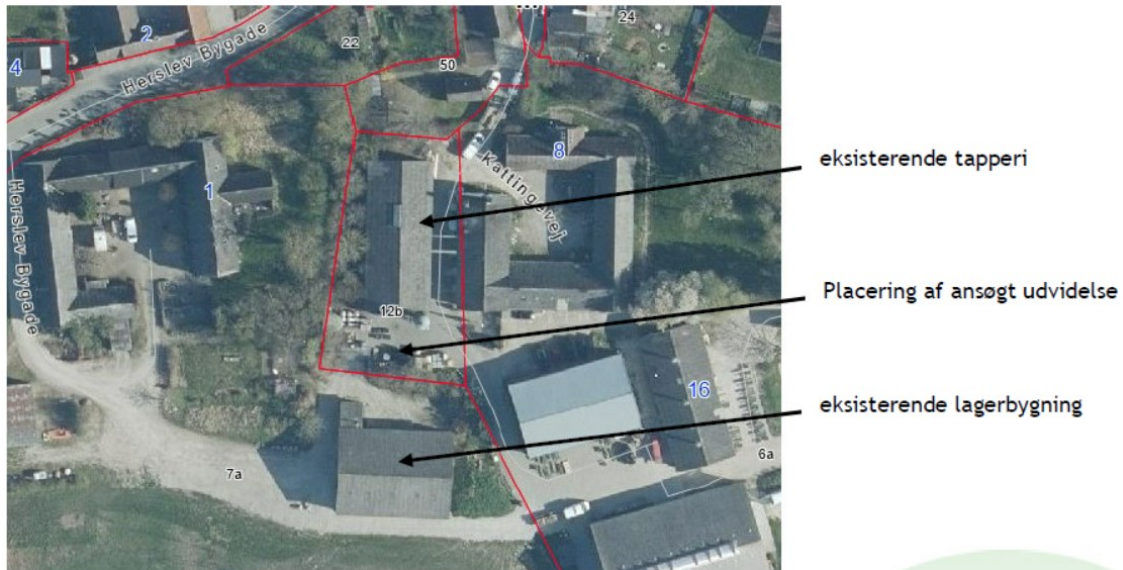
Der ansøges derfor om at opføre en tilbygning i forlængelse af det eksisterende tapperi, samt inddrage en eksisterende ladebygning på nabomatriklen til tapperiformål.

Den nye bygning er på 289 m². Når tilbygningen er opført, vil den samlede produktionsbygningen udgøre 994 m² (eksisterende tapperi + ny tilbygning + ladebygning). Tilbygningen får samme højde som den eksisterende tapperibygning. Den opføres som en længebygning med saddeltag med grå tagplader. Tilbygningen opføres med facader i lærketræ.

Facaderne på den eksisterende ladebygning på nabomatriklen udskiftes/beklædes også med lærketræ for at sikre et afdæmpet og ensartet udtryk. Ladeporten i ladebygningens vestvendte gavl fjernes, og der etableres ladeport i den østvendte gavl, ind mod den eksisterende gårdsplads ved Herslev Bryghus. Facaderne ændres ikke på den eksisterende tapperibygning.

Eksisterende silo flyttes til en ny placering mod øst bag ved den nye tilbygning. Som led i ansøgningen skal en del af matr.nr. 7a overføres til matr.nr. 12b. Der er tale om ca. 900 m² som arealoverføres til Herslev Bryghus, hvorpå den eksisterende ladebygning er opført.





Figur 3. Viser eksisterende bygninger som er del af projektet og placering af den nye bygning.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker opførelse af ny bebyggelse, ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ændring i anvendelsen af et areal i forbindelse med arealoverførelse i landzone.

I henhold til planlovens § 55 er betingelser, der er knyttet til en tilladelse efter § 35, stk. 1 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning. Der er udpantningsret for det udlagte beløb.

Planlovens § 35, stk. 4 fastsætter, at tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Tilladelsen må tidligst udnyttes efter klagefristens udløb og eventuelle klager er behandlet i Planklagenævnet. Rettidig klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Der henvises til BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*).

Det ansøgte kræver i hht. planlovens § 19, stk. 1, dispensationer fra § 6.2 i Lokalplan 58 for Toftegård/Herslev Bryghus.

Landzonetilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år. Der henvises til planlovens § 56, stk. 2. Dispensationen for lokalplanen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år. Der henvises til planlovens § 56, stk. 1.



Anden lovgivning end planloven

Kommunen har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

Du skal være opmærksomme på, at det ansøgte også kræver en byggetilladelse.

En ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem ”Byg og Miljø” på www.bygogmiljoe.dk. Du kan finde vejledning til, hvordan du indsender en ansøgning på [Vejledning til ansøgning om byggetilladelse](#)

Hvis du vil klage over din tilladelse

Du kan klage over din tilladelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Maya Aller
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til lejre@friluftsraadet.dk og lokalraad@friluftsraadet.dk.)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)
- Herslev Bryghus
- Naboorienterede ejendomme





Klagevejledning til Planloven (lokalplan og byplanvedtægt)

Hvad kan påklages?

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jævnfør § 58, stk. 1, nr. 3. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter Planlovens § 58 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 3 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. § 59, stk. 2.

Klagefrist

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*).

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl.23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.naevneneshus.dk eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter afgørelsen af bekendtgjort.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er for 2018 på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Planklagenævnet, træffer herefter afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.



Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; klageportalen@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages til Planklagenævnet - inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Klagevejledning - afgørelser efter planlovens § 35 stk. 1

Hvad kan påklages?

Lejre Kommunes afgørelser efter § 35, stk. 1, kan jf. § 58, stk. 1, nr. 1, påklages til Planklagenævnet.

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning, jfr. § 5 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*). Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. § 59, stk. 1.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer jf. § 59 stk. 2.

Klagefrist

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*).

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl.23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.naevneneshus.dk eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes



gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter afgørelsen af bekendtgjort.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er for 2018 på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Planklagenævnet, træffer herefter afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; klageportalen@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages til Planklagenævnet - inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

