

Landzonetilladelse - Udvidelse af Hashøj Biogas (B)

Sagsfremstilling

10. Landzonetilladelse - Udvidelse af Hashøj Biogas (B)

Sagsnr.: 330-2014-73423

Dok.nr.: 330-2015-72082

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til om der kan gives landzonetilladelse til en ny lagerhal samt flere tanke på Hashøj Biogas.

Baggrund

Hashøj Biogas er et eksisterende biogasanlæg beliggende på Vemmeløsevej 19A, 4261 Dalmose.

Biogasanlægget ønsker at udvide anlægget ved at opføre 8 tanke og lugtfiltere, en 72 m² brovægt og en 2.076 m² modtagehal inkl. gyllespor, i alt 3.026 m².

Udvidelsen kræver landzonetilladelse. Udvidelsen krævede samtidig dispensation fra lokalplanen for området, da bebyggelsesprocenten var for høj (13,3 % mod lokalplanens 10 %) og hallens højde i ansøgningen var på 17 m. I forbindelse med udvidelsen vil de tidligere landbrugsbygninger på ejendommen blive revet ned. Da der er tale om en større udvidelse, forelægges sagen for udvalget.

Hashøj Biogas blev opført på baggrund af lokalplan 111 fra 1993, og der er flere gange udarbejdet nye lokalplaner, der muliggjorde yderligere udvidelser (lokalplaner nr. 122, 127 og 129 i Gl. Hashøj Kommune). Den seneste lokalplan 129 er fra 2006-2007, hvor man omlagde Vemmeløsevej og gav mulighed for udvidelse af lagerkapaciteten.

Den nuværende udvidelse sker for at anlægget kan behandle en række biomassetyper, som man af tekniske og procesmæssige årsager ikke kan modtage i dag, fx energiafgrøder, dybstrøelse og kildesorteret organisk affald fra husholdninger, storkøkkener osv. Samtidig vil udvidelsen medføre færre transporter til anlægget, da der kan transporteres større mængder af gangen. Ved aflæsning inde i den nye hal vil der være mulighed for at suge lugtbelastet luft, hvilket mindsker risikoen for lugtgener hos naboerne.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos en større kreds af naboer, og der er kommet 5 svar fra beboere på 8 ejendomme i området. Naboerne har kommenteret på trafikken, beplantningen omkring anlægget, at bygninger i den størrelse vil skæmme landskabet, bekymring om regn- og overfladevand og lugt og støj fra anlægget. I et enkelt nabosvar er foreslået, at der udarbejdes husstandsundersøgelser i 5 km's afstand fra anlægget og foretages målinger igennem et år inden en eventuel tilladelse, men der kan ikke stilles sådanne krav i forbindelse med en landzonetilladelse. Naboerne er bekymrede for, at trafikken vil stige i forbindelse med udvidelsen og er bekymrede for, om Vemmeløsevej kan holde til trafikken. Det er bl.a. foreslået, at kørslen til og fra anlægget skal undgå kørsel igennem Gimlinge og at det vil være relevant at udvide vejen og etablere en cykelsti mellem Gimlinge og Dalmose.

Naboernes bemærkninger har været sendt til ansøger, der har gjort opmærksom på, at der ikke tidligere er klaget over lugtgener, og at en vigtig del af det nye projekt netop er etablering af et nyt lugtbehandlingsanlæg (et biologisk filter med forfilter). Anlægget skal betjene både den nye hal og det nuværende anlæg. Der er tale om en filtertype, der vil være mere effektiv og driftssikker end det nuværende lugtbehandlingsanlæg. Samtidig vil udvidelsen betyde, at hovedparten af af- og pålæsninger sker indendørs for lukkede porte, hvor lugten kan afsuges til lugtbehandling.

Udvidelsen forventes ikke at medføre et øget antal transporter, da transporten vil ske på færre, men større biler.

For at imødekomme naboernes bemærkninger om, at byggeriet vil skæmme landskabet, har ansøger reduceret hallens højde til 10 m, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Der skal i henhold til lokalplanen etableres et 10 m bredt beplantningsbælte omkring anlægget og Hashøj Biogas vil i forbindelse med udvidelsen af

beplantningsbæltet vælge hurtigvoksende træer, så det afskærmende beplantningsbælte hurtigere når fuld højde.

Samtidig reduceres udvidelsen, så bebyggelsesprocenten max. bliver på 10 % og dermed kan overholde lokalplanen. Det gøres ved at modtagehallen inkl. gyllesporet reduceres i størrelse til 1314 m², at en tank reduceres i størrelse og at tre tanke ikke opføres. Der søges nu kun om opførelse af en 207 m² modtagetank, en 201 m² blandetank, 13 m² forfilter til lugtfiltere samt 2 lugtfiltere på hver 113 m², i alt 1937 m².

Retligt grundlag

Nybyggeri i landzone kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1.

I henhold til Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5 kan byggeri, der er udtrykkeligt tilladt i en lokalplan (også kaldet en lokalplan med bonusvirkning) opføres uden landzonetilladelse. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 129 Biogasanlæg ved Vemmeløse, men denne har ikke bonusvirkning, hvorfor byggeri stadig kræver landzonetilladelse.

Der var oprindeligt søgt om dispensation om at udvide bebyggelsesprocenten til 13,3 og opføre hallen med en højde på 17 m, men ansøger har ændret dette af hensyn til naboerne. Dermed kræver udvidelsen ikke længere dispensation fra lokalplanen.

Udvidelsen kræver også miljøgodkendelse. Denne del af ansøgningen behandles af kommunens miljøafdeling.

Handlemuligheder

Udvalget kan vælge at give tilladelse til udvidelsen til Hashøj Biogas. Udvidelsen vil gøre det muligt for virksomheden at behandle flere biomassetyper. Udvidelsen vil betyde, at der kan etableres et mere effektivt lugtbehandlingsanlæg og at der vil komme færre, men større transporter til virksomheden.

Udvalget kan vælge at give afslag. Alternativt kan udvalget vælge at afvise sagen og i stedet anbefale at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, der muliggør udvidelsen. En ny lokalplan vil både kunne tage højde for denne udvidelse og eventuelle fremtidige udvidelser, men vil samtidig betyde, at udvidelsen ikke kan gå i gang, før en ny lokalplan er færdig.

Vurdering

Lokalplanen for området har som formål at sikre udbygningen af Hashøj Biogas, at sikre eksisterende grønne områder og beplantningsbælter samt at sikre lokalplanområdet og de omkringliggende områder mod miljømæssige gener.

En udvidelse af anlægget er dermed i overensstemmelse med planlægningen for området. Samtidig forventes udvidelsen at betyde mindre lugtgener og færre, om end større, transporter til området. I forhold til naboernes andre bemærkninger er lugt og støj reguleret via miljøgodkendelsen, mens bortledning af regn- og overfladevand reguleres i byggetilladelsen. En eventuel udvidelse af vejen kan ikke medtages i en landzonetilladelse, da vedligehold og udvidelse af veje er kommunens opgave – ikke virksomhedens. Naboernes forslag til forbedringer er derfor videregivet til vej-afdelingen.

Normalt gives der ikke tilladelse til store erhvervsbygninger i landzone, men i det konkrete tilfælde er der tale om byggeri indenfor en landzonelokalplan udlagt til formålet. Det er ingen særlige landskabelige værdier i området eller udpegninger i kommuneplanen, der forhindrer udvidelsen. Det er derfor Center for Teknik og Miljø's vurdering, at der undtagelsesvist kan gives landzonetilladelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. at der gives landzonetilladelse til opførelse af en 1314 m² modtagehal inkl. gyllespor, en 72 m² brovægt, 207 m² modtagetank, 201 m² blandetank, 13 m² forfilter til lugtfilter og 2 lugtfiltere på i alt 226 m² som en udvidelse af Hashøj Biogas.

Bilag

330-2015-81109	Oversigt over projektet
330-2015-88497	Revideret facadetegning
330-2015-88496	Revideret situationsplan
330-2015-13020	Bemærkninger ved naboorientering
330-2015-16050	Bemærkninger ved naboorientering

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 2. marts 2015:

Fraværende: Villum Christensen (I)

Godkendt.