

Anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan, Varde Kommune

Følgende sider udfyldes af anmoder	
Ønske til lokalplan navn	Erhvervsområde ved Ringkøbingvej.
Anvendelse <i>Den primære anvendelse beskrives Fx: boliger, erhverv etc.</i>	Sweco ansøger hermed om udarbejdelse af en ny lokalplan for et erhvervsområde ved Ringkøbingvej i Varde, nord for Tingshøj. Formålet er at udlægge området til arealkrævende erhverv i form af datacenter med tilhørende service, administration, logistik og andre tekniske faciliteter, der er nødvendige for driften. Ansøgningen er sendt på vegne af Microsoft og indeholder derudover følgende bilag: Bilag 1 – eksisterende forhold og projektafgrænsning Bilag 2 – foreløbige byggefeltter Bilag 3 – vejledende situationsplan Bilag 4 – potentielle grønne og rekreative tiltag Bilag 5 – vejledende visualiseringer Bilag 6 – code of conduct
Område / Stednavn / Nærmeste by/vej	Ringkøbingvej 169, 6800 Varde
Dags dato	11-12-2025
Udfyldt af <i>Navn og efternavn</i>	Thor Lidegaard

Projektkonsulent	
Navn	Thor
Efternavn	Lidegaard
Adresse	Ørestads Boulevard 41, 2300 København
Firma	Sweco Danmark A/S

Bygherre	
Navn	Samira Kiefer
Efternavn	Andersson
Adresse	Kanalvej 7, 2800 Kongens Lyngby
Firma	Microsoft

Grundejer ifl. Tingbogen	
Navn	VIKINGDANMARK. CVR: 54334915
Adresse	Ringkøbingvej 169, 6800 Varde Virksomhed: Agro Food Park 12, 8200 Aarhus N

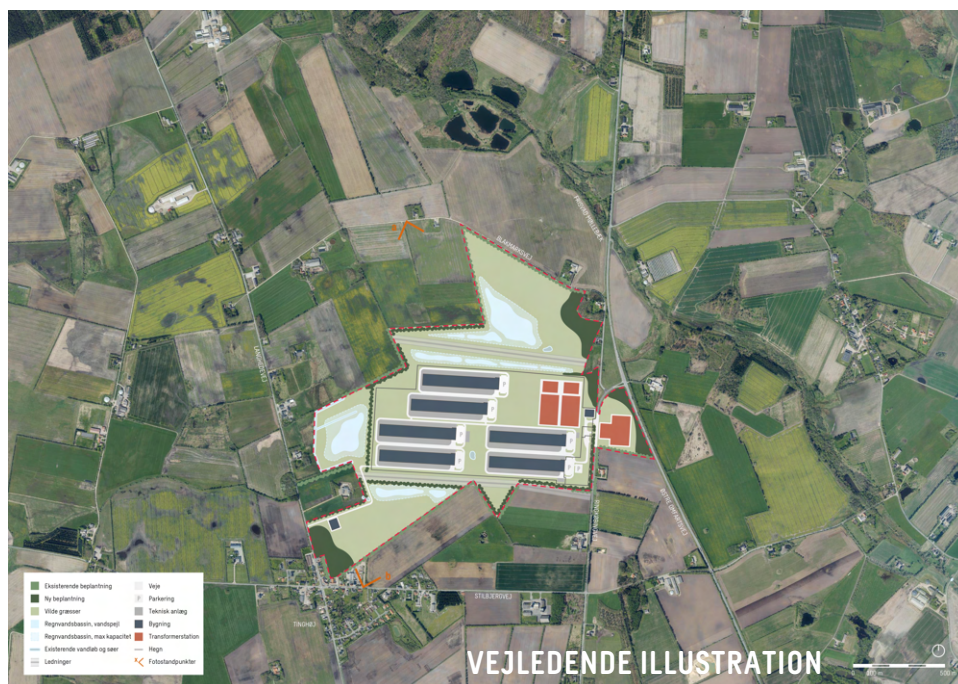
Er bygherre og grundejer identisk?		
	Ja ()	Nej (X)

Ejer bygherre ikke området vedlægges en ejererklæring		
Når det er en anden end grundejer som ansøger, er det en forudsætning at vedlægge en ejererklæring.	Ja (X)	Nej, eftersendes ()

Emne	
Adresse og matrikelnummer på planområdet	Ringkøbingvej 169, 6800 Varde. Matrikel nummer 7g, 9a, begge Lunderup Hgd., Varde Jorder. Matrikel nummer 74e, Varde Markjoder.
Ønske til afgrænsning Kort vedlægges	Projektområdet ligger i landzone lige nord for Tinghøj. Se Bilag 1, der viser afgrænsningen og eksisterende forhold.
Områdets tidligere og nuværende anvendelse	Projektområdet består af én enkelt større landbrugsejendom med bolig og tilknyttede landbrugsarealer. Siden begyndelsen af 1900-tallet er området gradvist blevet omdannet fra vådområder til landbrugsjord. Den nordlige del af projektområdet har forsat karakter af vådområde og lavbundsareal. En stor del af det omkringliggende landskab er landbrugsjord med læhegn mellem skel og marker, der opdeler landskabet i mindre områder. Mod syd ligger landsbyen Tinghøj. Der er §3-beskyttede områder inden for området. Det vestlige hjørne af området omfatter del af en større beskyttet eng. Der er tre beskyttede vandhuller i området: én i nordøst, én i vest, som delvist ligger på en nabogrund, og én i midt-syd med en omkringliggende eng. Disse frem Se Figur 1 nedenfor, som viser områdets eksisterende forhold og afgrænsningen af projektområdet.  Figur 1: Lokalplanområdet og eksisterende forhold (se stort format i Bilag 1).

Gældende plangrundlag for området	Projektområdet er beliggende i landzone og er hverken omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan.
Ønske til ny anvendelse	Generel anvendelse: Erhvervsområde (kode 31) Specifik anvendelse: Industriområde (kode 3115) Områdets anvendelse udlægges til industrielle formål, herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav, såsom areal- eller energiintensive aktiviteter som datacentre samt tilhørende administrative og tekniske faciliteter.
Ønske til zone	Byzone
Ønske til indhold i en kommuneplanændring	Lokalplanforslaget kræver et kommuneplantillæg, der udlægger området under en kommuneplanramme med en generel anvendelse til erhvervsområde (kode 31) i byzone. Tillægget foreslås at indeholde følgende bestemmelser som er vist i tabellen nedenfor:
Særlige forhold	Ingen
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industriområde
Regulerer IKKE byggeomfang	Ja
Max. bebyggelsesprocent (%)	50
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Ikke reguleret
Max. etager	Ikke reguleret
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	Ikke reguleret
Max. andel af grundarealet der må bebygges (%)	Ikke reguleret
Max. antal etager	Ikke reguleret
Max. bygningshøjde	20
Regulerer IKKE udstykning	Ja
Min. tilladte miljøklasse	5
Max. tilladte miljøklasse	7
Skilte og facaderegulering	Ikke reguleret
Bygningsbevaring	Ikke reguleret
Notatfelter	Maksimal bygningshøjde er 20 m. På taget af bygninger kan der opføres tekniske anlæg med en højde på maks. 10 meter og en

	samlet højde på maks. 30 m for bygninger inkl. tekniske anlæg. Lynafledere og skorstene kan have en højde på maks. 40 m
Ønske til arealets størrelse	1.514.261 m ² / 151,4 ha
Ønske til bebyggelsesprocent	50 %
Ønske til bygningstyper	<u>Datacenterbygninger</u> Microsoft ønsker at opføre en datacentercampus bestående af seks datahaller i én til to etager. De foreslåede bygninger får et ydre udtryk, der i karakter minder om moderne lagerfaciliteter. Datahallerne forventes beklædt med facader i metal og beton. Den specifikke ydre fremtræden af facaderne kan tilpasses på baggrund af dialog med Varde Kommune og lokalbefolkningen. Datacenteret som ønskes opført, består som udgangspunkt af fire forskellige bygningstyper: 1) Colo – serverrum dedikeret til IT- og netværksskabe. 2) EI – strømforsyning og transformerstationer, nødstrømforsyning og batterirum. 3) Administration – kontorlokaler o.l. bygninger til ansatte 4) Tekniske arealer – åbne områder til mekaniske og tekniske anlæg (kan også være på tag med afskærmning) <u>Vejledende situationsplan</u> Figur 2 viser en vejledende situationsplan af, hvordan projektområdet ønskes disponeret. Situationsplanen er udformet ud fra et overordnet og indledende design, der består af seks datahaller med tekniske anlæg på siden i teknikgårde og på taget. Der er planlagt tre lokationer til transformerstationer, der er nødvendige for at kunne forsyne datacenteret med strøm. I tilknytning til byggeri, vil der også være behov for at etablere regnvandsbassiner. Situationsplanen og udformningen af datacenteret skal konkretiseres og kvalitetssikres i den videre lokalplanproces.



Figur 2: Vejledende situationsplan, der viser hvordan projektet ønskes disponeret, samt placering af fotostandpunkter i øjenhøjde (se stort format i Bilag 3).

Ønske til højde på bebyggelsen

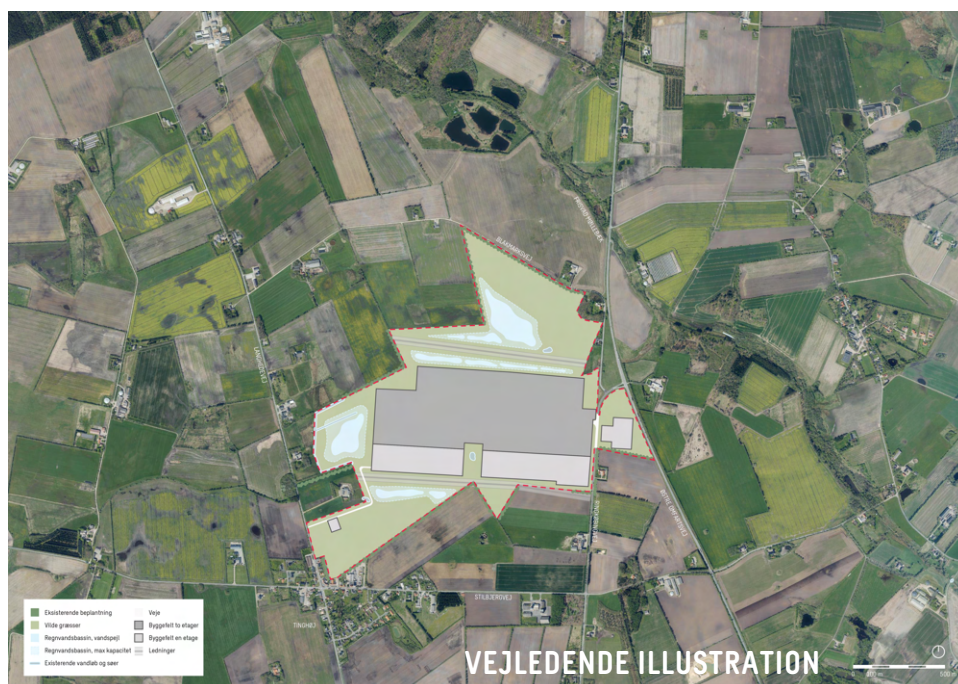
Den maksimale bygningshøjde for de sydligste byggefelter nær Tinghøj (de to sydligste datahaller) ønskes fastsat til 10 m med maks. én etage.

Den maksimale bygningshøjde for det nordlige byggefelt (resterende fire datahaller) ønskes fastsat til 20 m med maks. to etager.

På taget af datahallerne ønskes der herudover mulighed for at opføre tekniske anlæg med en højde på maks. 10 m til en samlet højde på henholdsvis 20 m (sydlige byggefelter) og 30 m (nordlige byggefelt) for bygninger inkl. tekniske anlæg.

Der er desuden behov for lynafledere og skorstene i teknikgårde med en højde på maks. 40 m.

Figur 3 nedenfor viser byggefelter samt maks. antal etager.



Figur 3: Foreløbige byggefelter samt maks. antal etager (se stort format i Bilag 2).

Figur 4 nedenfor viser en vejledende visualisering for, hvordan datacenteret kan fremstå med fuld udnyttelse af maks. højderne ovenfor. Der er udarbejdet vejledende visualiseringer af projektområdet fra to vinkler fra luften.



Figur 4: Visualisering af projektområdet set fra sydvest mod nordøst (se stort format i Bilag 5).

Figur 5 nedenfor viser en vejledende visualisering for, hvordan datacenteret kan fremstå med fuld udnyttelse af maks. højderne set fra øjenhøjde. Der er udarbejdet vejledende visualiseringer af projektområdet fra to vinkler i øjenhøjde, se Figur 2 for placering af fotostandpunkter.



Figur 5: Visualisering i øjenhøjde af projektområdet set fra Tinghøj (standpunkt b) (se stort format i Bilag 5).

De vejledende visualiseringer er udformet på baggrund af Figur 2 – den vejledende situationsplan og skal kvalificeres ifm. lokalplanprocessen. På visualiseringerne er beplantningen vist efter 10 år med en varierende højde for den nye beplantning på ca. 8 m i kombination med genplacerede eksisterende træer op til ca. 15 m.

Den endelige udformning af datacenteret vil blive fastlagt i den videre lokalplanproces, hvorfor visualiseringerne i Bilag 5 ikke skal anses som en definitiv version af, hvordan området kommer til at fremstå.

Ønske til placering af vejadgang

Primær vejadgang

Eksisterende vejadgang fra Ringkøbingvej flyttes mod nord og fastholdes som den primære adgang til området.

Sekundær vejadgang

Sekundær vejadgang ønskes via Langhedevej, der kun må benyttes som nødudgang og til drift og vedligehold samt i byggefasen.

Adgangsforhold under byggefasen

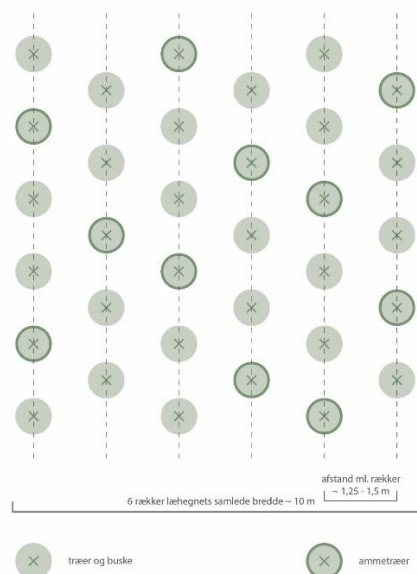
Under byggefasen vil der være behov for flere adgangsveje til området. Dette er nødvendigt for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling i området og for at kunne oplagre byggematerialer nær de enkelte byggeprojekter. Placeringen vil blive præciseret i lokalplanprocessen.

Ønske til placering af parkeringsareal

Parkeringspladser vil være fordelt mellem de enkelte datahaller og bygninger, hvor der vil være medarbejdere. Hovedparten af

	parkeringspladser vil som udgangspunkt være placeret nær bygninger til administration.
Ønske til placering af opholdsarealer	Det er ønsket, at projektområdet skal fremstå grønt og med mulighed for offentlig adgang. For at sikre tilgængelige rekreative opholdsarealer for offentligheden placeres hegn så tæt på erhvervsområdets bygninger og faciliteter som muligt. Dette giver mulighed for at skabe arealer til ophold og rekreation i den sydvestlige del af projektområdet. Her kan der f.eks. etableres et stisystem, som kan benyttes af lokale omkring Tinghøj og datacenterets ansatte. Områdets øvrige grønne arealer forventes udlagt og prioriteret til naturmæssige formål og økologiske forbindelser på tværs af projektområdet.  <i>Figur 6: Eksempel på område udlagt til naturmæssige formål, f.eks. vådområde.</i>
Ønske til bevaring/beplantning af træer, buske mm.	Projektområdet rummer en del eksisterende beplantning i form af læhegn mellem marker og langs den ydre skelgrænse. Det vil være nødvendigt at fjerne læhegn på tværs af marker med den planlagte udvikling. Beplantning langs skel planlægges bevaret i fuldt omfang. Det er hensigten at flytte udvalgte egnede træer og buske i læhegn som fjernes, og genplacere dem i nye læhegn i projektområdet. Dette vil bidrage til at styrke den visuelle karakter og fremtræden af planlagte nye læhegn. Afskærmende beplantning forventes etableret enten som læhegn bestående af seks rækker med en samlet bredde på ca. 10 m (se diagram nedenfor) eller med en skovlignende karakter, hvor beplantningen består af 10 rækker med en samlet bredde på ca. 15 m. For begge typer gælder det, at beplantningen består af en kombination af genplacerede eksisterende træer samt nye træer og buske. De genplacerede træer vil give beplantningerne en

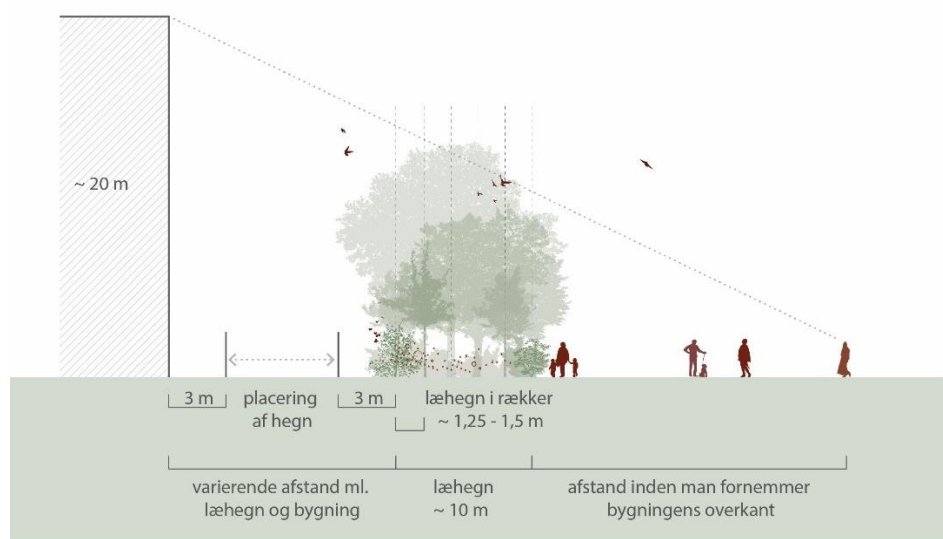
afskærmende effekt allerede fra etablering og i højere grad bidrage til biodiversiteten, og placeres fortrinsvis centralt i læhegnet.



Figur 7: Diagrammet viser plantning af afskærmende læhegn i seks træerækker med en samlet bredde på ca. 10 m.

Den nye beplantning forventes at ville bestå af ca. 1/3 ammetræer, som sikrer hurtigere vækst af de øvrige nyplantninger. Derudover er det intentionen, at beplantningen skal have en bred artsvariation med hjemmehørende arter. Nærmere artsvalg i vægtningen mellem biodiversitet, egnskarakteristika og vækstvilkår skal afklares under lokalplanprocessen.

For at opnå den mest optimale afskærmende effekt er det hensigten, at beplantningen placeres med størst mulig afstand til bygningerne, dvs. så tæt på beskueren som muligt.



Figur 8: Diagram, der viser princip for placering af læhegn ift. bygning og beskuer.

	Det er desuden hensigten at understøtte, forbedre og skabe økologiske forbindelser og naturlige habitater ved at etablere skovarealer og andre naturtyper i og omkring projektområdet (se bilag 4).
Ønske til bygninger eller bygningsdele der bevares	Eksisterende gårdbebyggelse nedrives.
Andre forhold af betydning for projektet	<u>Udvidelse af digital infrastruktur i Danmark</u> Microsoft gennemfører en betydelig investering i Danmarks digitale fremtid. Denne investering vil muliggøre, at dansk data kan opbevares nationalt, forbedre tilgængeligheden gennem højere datahastigheder og sikre databeskyttelse. Investeringen vil bidrage til udviklingen af et erhvervsliv, der er rustet til de krav, det 21. århundrede stiller. Det foreslåede datacenter vil indeholde cloud-baseret databehandling til udvikling, test, distribution og styring af software og tjenester via en globalt administreret datacenter-model. Denne model vil understøtte lokale virksomheder i Varde Kommune, den bredere region og det danske marked generelt. Microsoft planlægger at etablere et netværk af datacentre i området, hvor valget af den rette beliggenhed er af afgørende betydning for at kunne levere pålidelige cloud-tjenester. Beliggenheden skal være tilstrækkeligt stor til at huse et datacenter, der er tilpasset de voksende behov for cloud computing i fremtiden. Strategisk placering flere steder sikrer den nødvendige robusthed og hastighed for tjenesten. Gode vejforbindelser og infrastruktur er essentielle for at kunne drive datacenteret 24/7. Bygningsdesignet vil overholde danske lovgivningskrav til adgang, støj, parkering og miljøforhold, i overensstemmelse med Varde Kommunes retningslinjer. Derudover er der potentiale for samarbejde med den lokale fjernvarmeforsyning, om at opfange og genanvende spildvarme fra datacenteret, hvilket støtter lokale bæredygtighedsmål. Et projekt af den foreslåede størrelse vil skulle planlægges med udgangspunkt i områdets omgivelser, hvor flere miljømæssige forhold skal undersøges nærmere i miljøvurderinger af plan og projekt. <u>Naboer og boliger</u> Lokalplanområdet er bl.a. omgivet af flere enkeltstående landbrugsejendomme og parcelhuse i landzone, samt Tinghøj Landsby mod syd. Det skal undersøges nærmere, hvordan erhvervsområdet skal afskærmes i forhold til nærmeste naboer, både visuelt, men også for at overholde gældende krav for støj, belysning, støv og øvrige emissioner. Microsoft vil være en nabo, der tager ansvar for miljø og lokal udvikling. Vi vil løbende informere om projektets fremdrift, men

ligeledes være i dialog med borgere, virksomheder, foreninger og myndigheder.

Vi vil gennemføre indledende borgermøder i samarbejde med kommunen, hvor borgerne kan stille spørgsmål, dele bekymringer og komme med input. I den videre etableringsfase planlægges der afholdt yderligere borgermøder for at drøfte temaer som miljø, trafik, arbejdspladser og uddannelsessamarbejder.

Der udarbejdes en hjemmeside for projektet med oplysninger om projektets rammer, forventet tidsplan og milepæle. Hjemmesiden vil indeholde en sektion med ofte stillede spørgsmål, oversigt over planlagte aktiviteter og direkte kontaktoplysninger til en kontaktperson hos Microsoft.

Når datacentrene er etableret, flyttes fokus til vedvarende partnerskaber med lokalsamfundet, f.eks. inden for miljø, uddannelse, erhvervsudvikling og sociale initiativer. Formålet er at sikre, at relationen mellem Microsoft og lokalsamfundet ikke afsluttes med byggeriet, men udvikles og forstærkes over tid.

Se Bilag 6 – code of conduct for uddybning af ovenstående.

Eksisterende infrastruktur

På tværs af den nordlige del af projektområdet løber en olieledning. Olieledningen har en sikkerhedszone på 200 m. Den projektspecifikke sikkerhedsafstand skal nærmere defineres i dialog med ledningsejer. Bygninger og tekniske anlæg skal planlægges af hensyn til resultatet af dialogen med ledningsejer og myndigheder.

På tværs af den sydlige del af projektområdet løber to underjordiske gasledninger med en lignende sikkerhedszone på 200 meter. Indledende dialog med ledningsejer har indikeret, at den projektspecifikke sikkerhedsafstand kan være mindre. Det er således forventningen, at der vil blive indført foranstaltninger i planlægningsprocessen for at beskytte gasledningerne, for at der kan gives mulighed for at opføre byggeri inden for sikkerhedszonen. De nærmere foranstaltninger skal afklares med ledningsejer og myndigheder.

Natura 2000

Projektområdet ligger 3,7 km nordvest for Natura 2000 området N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde). Mod sydøst i en afstand af 4,8 km ligger Natura 2000 området N89 (Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde)

Projektområdet er udpeget som et potentielt raste- og fødeområde for vandrende fugle, herunder arter knyttet til det nærliggende Natura 2000-områder for fuglebeskyttelse (F56 – Fiilsø, 10,3 km vest for projektområdet).

Der skal foretages væsentlighedsvurdering og muligvis konsekvensvurdering af, hvorvidt projektet kan påvirke Natura 2000

og dens udpegningsgrundlag i forhold til natura og beskyttede arter, herunder Bilag IV-arter.

Der er påbegyndt en indledende screening og registreringer af natur og arter inde i projektområdet i forhold til nærheden til Natura 2000.



Figur 9: Projektplacering med rød linje, nærmeste natura 2000 områder med gul. Mod øst og syd N88, mod sydvest N89.

Natur og Miljø

Der er registeret ét areal med beskyttet eng i den vestlige del af projektområdet. Der er også registeret tre beskyttede vandhuller på tværs af projektområdet, hvoraf ét af dem ligger centralt i projektområdet og er omgivet af et mindre engareal, der også er beskyttet.

Projektet skal tage hensyn til, og hvor det er muligt, potentielt styrke beskyttet natur og mulige beskyttede arter, der opholder sig i området. F.eks. kan den registrerede eksisterende beskyttede eng udvides gennem indledningsvis behandling og pleje af tilstødende jordarealer. Ligeledes skal det undersøges om lavbundsarealerne nord for olieledningen kan understøttes som våde naturområder i synergi med planlagte regnvandsbassiner.

De tværgående læhegn skal undersøges nærmere for deres egnethed for flagermus.

Terræn

Projektområdets terræn har et højdedrag centralt i området på ca. 26 m over havniveau. Sydvest mod Tinghøj skråner terrænet ned til en højde på ca. 19 m. Mod nordvest skråner terrænet ligeledes, men ned til en højde på 22-23 m. Ved udvikling af området vil der være behov for at skulle terrænregulere og udjævne arealer, hvor der planlægges opført byggeri og tekniske anlæg. Terrænregulering forventes anvendt som et af flere tiltag til at reducere den visuelle

påvirkning af omgivelserne i kombination med beplantningsinitiativer. Dette skal undersøges nærmere i lokalplanprocessen samt muliggøres med lokalplanen.

Regnvandshåndtering og udledning

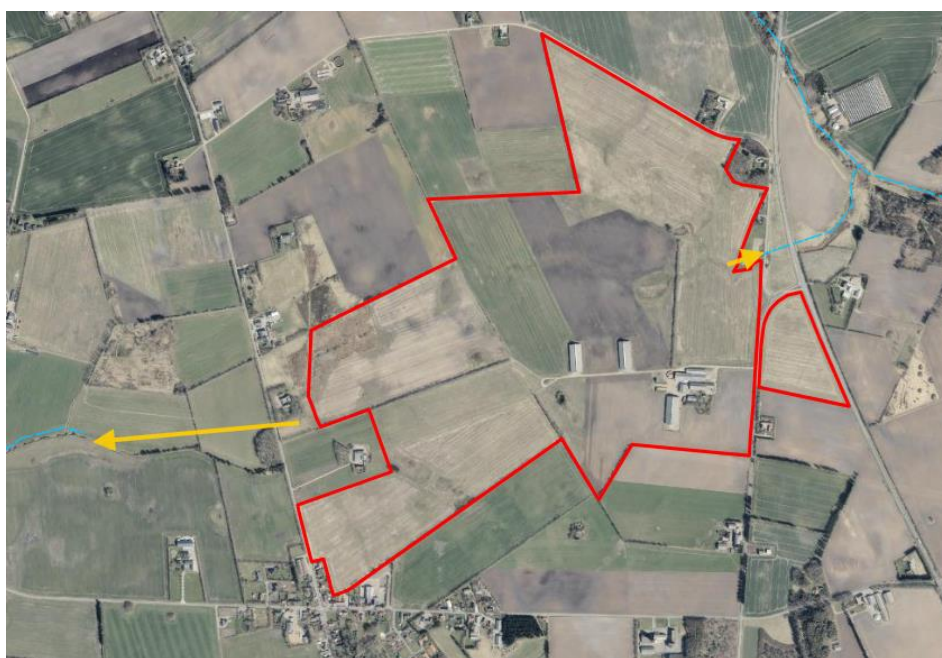
Nedsivning af overfladevand i projektområdet, skal undersøges nærmere i miljøvurderingerne for plan og projekt, for at sikre, at det sker i henhold til gældende lovgivning for beskyttelse af grundvand.

Det er hensigten, at overfladevand fra projektområdet kan udledes til to vandløb, der ligger øst og vest for området. Mod øst findes Frisvad Møllebæk, og mod vest ligger Østergårds Bæk. Begge vandløbssystemer løber ud i Varde Å. Udledning af overfladevand til recipient i projektområdet skal ske i overensstemmelse med EU's Vandrammedirektiv.

I Danmark sker implementeringen af direktivet gennem udarbejdelse af flere vandområdeplaner. Hele Jylland og Fyn er samlet i ét stort Vandområdedistrikt. Dette opdeles yderligere i hovedvandoplande og kystvandoplande. Her er projektområdet beliggende i Hovedvandopland Vadehavet (1.10) og Kystvandopland Grådyb (121). Den lokale Vandområdeplan 2021-2027 for området sigter mod at opnå god økologisk tilstand og god kemisk tilstand i alle vandløb, samt søer, kystvande og grundvand.

Det er forventningen, at der skal etableres regn- og skybrudssystemer i projektområdet for at håndtere og forsinke overfladevand. Lokalplanen skal muliggøre, at der kan etableres flere større regnvandsbassiner inden for projektområdet, kombineret med flere mindre bassiner.

Udledning af overfladevand til de nærliggende vandløb Frisvad Møllebæk og Østergårds Bæk skal sikres mod, at de økologiske og kemiske tilstande i vandløbene ikke påvirkes negativt, jf. vandområdeplanen. Dette er et emne, som vil blive undersøgt nærmere i miljøvurderingerne.



Figur 10: Afgrænsning af projektområdet med rødt, vandløb som potentielle recipienter med blå og gule pile er indikatorer for mulig tilslutning.

Arkæologisk forundersøgelse

Der skal foretages en forundersøgelse for at afdække, om der kan være fund af fortidsminder inden for projektområdet. Både øst og vest for projektområdet ligger der fortidsminder i form af rundhøje fra oldtiden. Den største koncentration af fortidsminder ligger øst for projektområdet i en afstand af ca. 200 m.

ArkVest Museum, Arkæologi Vestjylland, er den ansvarlige museumsmyndighed. Der vil i forbindelse med planprocessen skulle indledes dialog med museumsmyndigheden.

Skriv en sammenhængende tekst, som i en kort form, beskriver ønskerne til det nye plangrundlag.

Teksten vil danne grundlag for den politiske behandling og miljøscreeningen.

Det er ønsket, at et nyt plangrundlag skal muliggøre anvendelse til industrielle formål, herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav, såsom areal- eller energiintensive aktiviteter som datacentre samt tilhørende administrative og tekniske faciliteter.

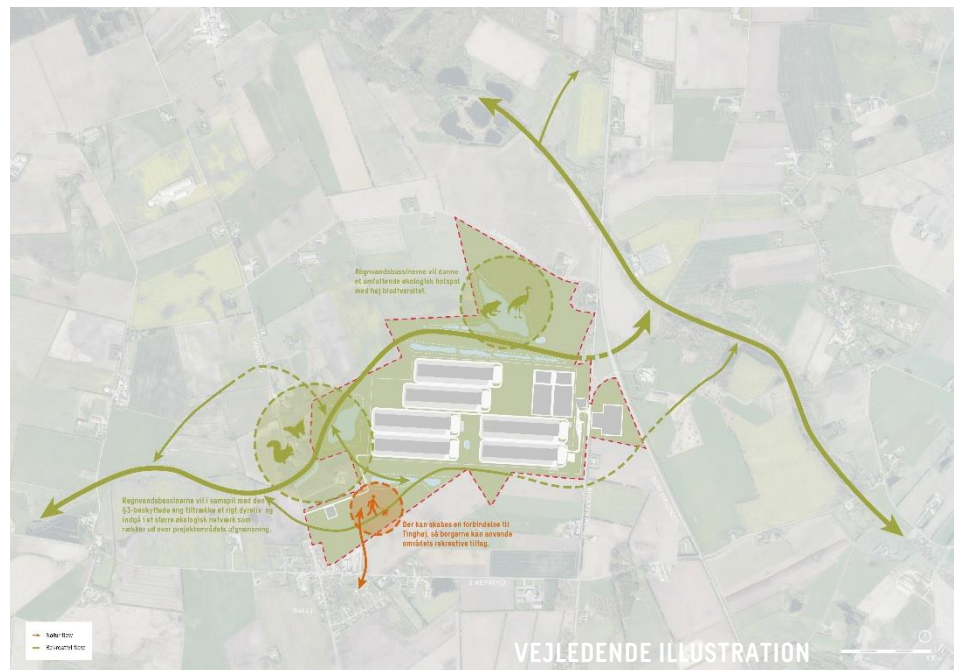
Figur 3 viser projektområdet med udlæg af byggefelter til datacenterets byggeri, herunder transformerstationer og tekniske anlæg.

Ønsket med ansøgningen er at udlægge relativt store byggefelter, som giver fleksibilitet i den tidlige fase. Byggefelterne skal efterfølgende kvalificeres og præciseres i lokalplanprocessen - dog fortsat med et ønske om at fastholde en vis grad af fleksibilitet i forhold til, hvordan byggeri og tekniske anlæg kan placeres og udformes bl.a. jf. beskrevne maks. højder. Det er hensigten, at der sker en højdemæssig nedtrapning mod syd mod Tingshøj.

Det er derudover ønsket, at plangrundlaget muliggør etablering af grønne og rekreative områder rundt om datacenteret til gavn for lokalområdet i og nær Tingshøj, ansatte i datacenteret,

omkringliggende natur og biodiversitet, og som derudover skal bidrage til at afskærme datacenteret. Se Figur 11 for potentielle grønne og rekreative tiltag.

Projektets størrelse fordrer, at de fremlagte emner og temaer vil skulle kvalificeres og belyses nærmere, ifm. udarbejdelse af et nyt plangrundlag for området. Flere temaer er indledningsvist beskrevet i ansøgningen, f.eks. adgangsforhold, landskab og beplantning, miljø, regnvandshåndtering og elforsyning. Alle temaer vil der være behov for at se nærmere på i den videre planlægning.

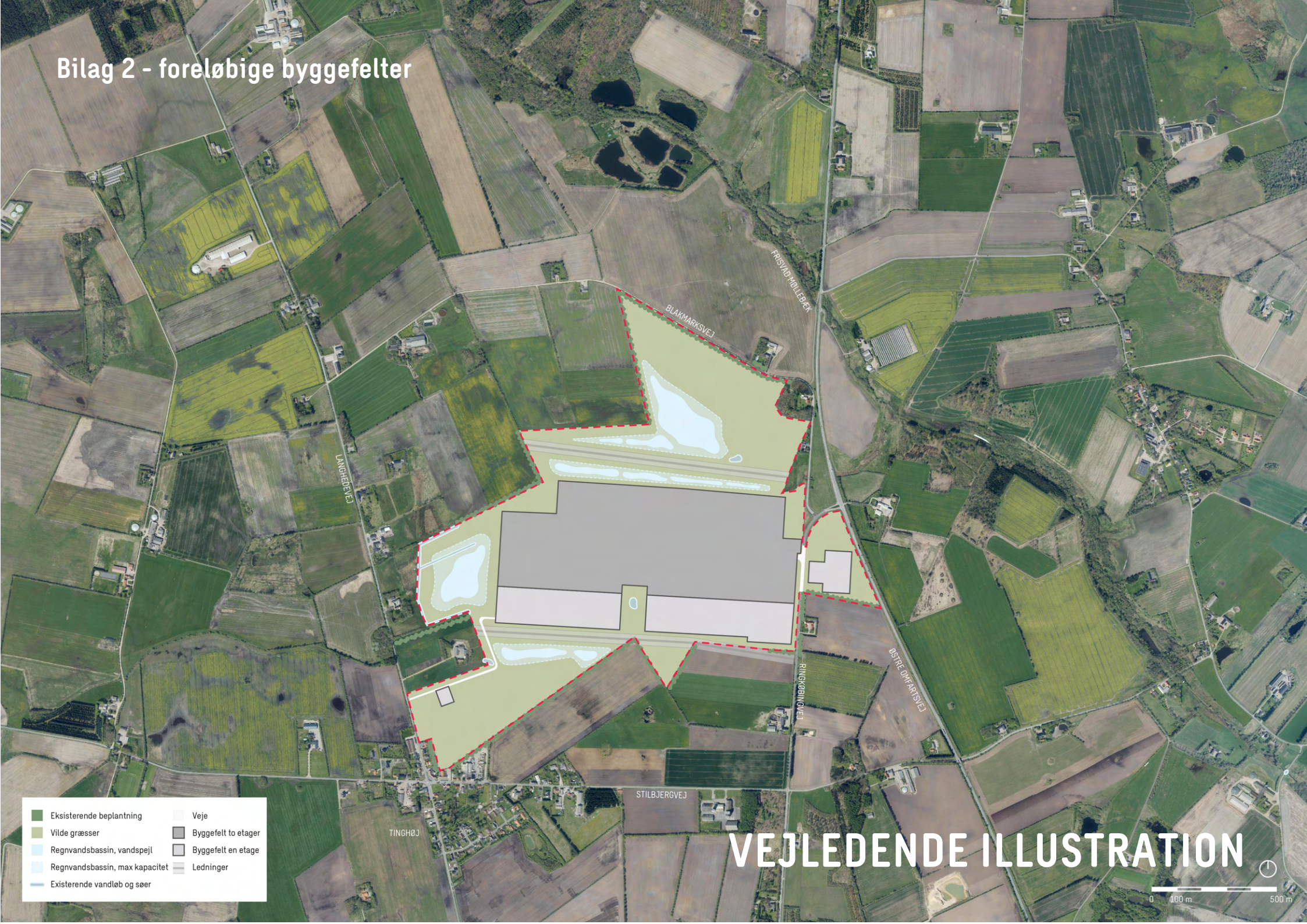


Figur 11: Potentielle grønne og rekreative tiltag (se stort format i Bilag 4).

Bilag 1 - eksisterende forhold og projektafgrænsning



Bilag 2 - foreløbige byggefelter

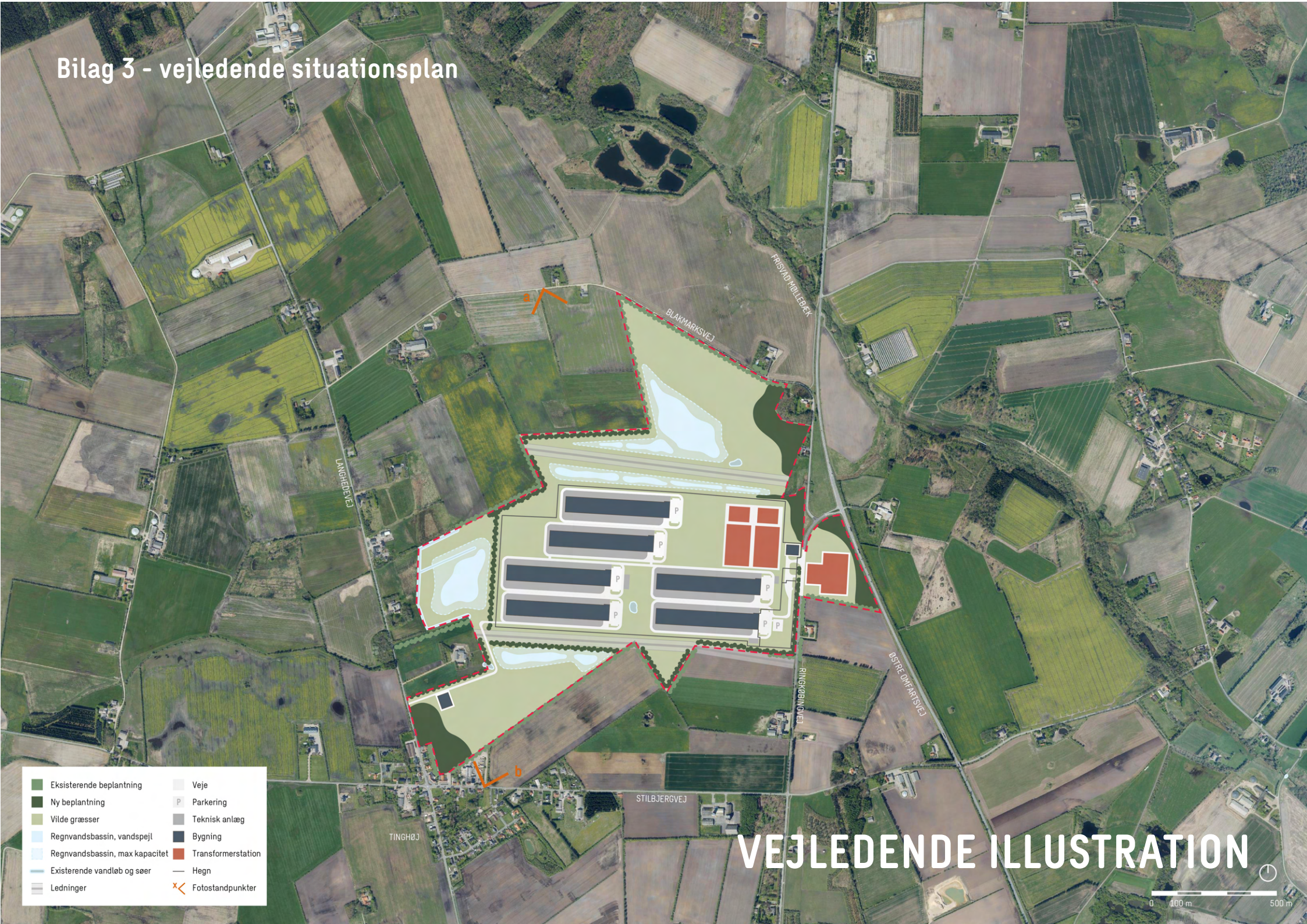


	Eksisterende beplantning		Veje
	Vilde græsser		Byggefelt to etager
	Regnvandsbassin, vandspejl		Byggefelt en etage
	Regnvandsbassin, max kapacitet		Ledninger
	Existerende vandløb og søer		

VEJLEDENDE ILLUSTRATION



Bilag 3 - vejledende situationsplan

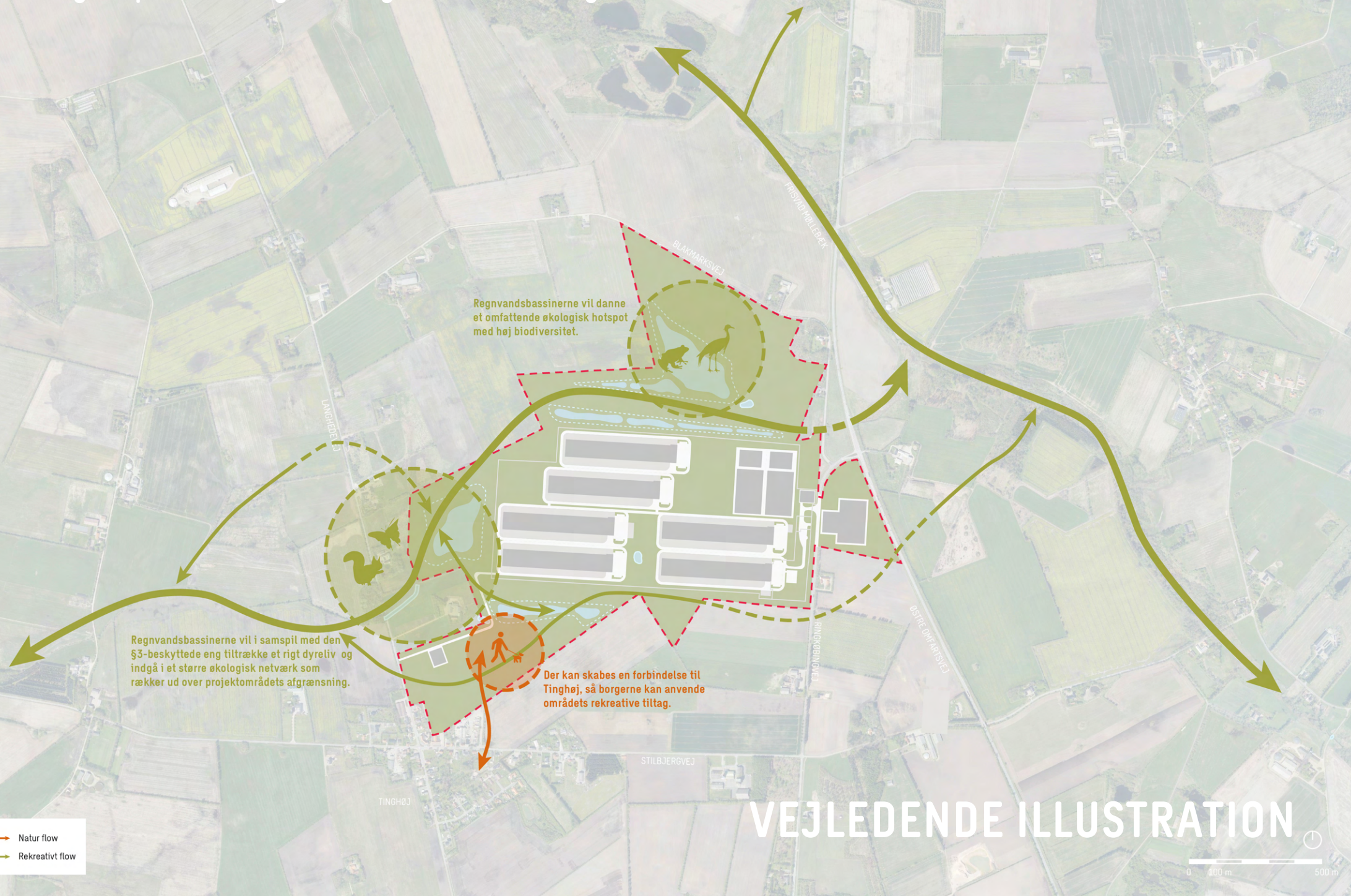


	Eksisterende beplantning		Veje
	Ny beplantning		Parkering
	Vilde græsser		Teknisk anlæg
	Regnvandsbassin, vandspejl		Bygning
	Regnvandsbassin, max kapacitet		Transformestation
	Existerende vandløb og søer		Hegn
	Ledninger		Fotostandpunkter

VEJLEDENDE ILLUSTRATION



Bilag 4 - potentielle grønne og rekreative tiltag



Bilag 5 - vejledende visualiseringer
Projektområdet set fra sydvest mod nordøst



VEJLEDENDE ILLUSTRATION

Bilag 5 - vejledende visualiseringer
Projektområdet set fra nordøst mod sydvest



VEJLEDENDE ILLUSTRATION

Bilag 5 - visualiseringer
Fotostandpunkt a, eksisterende



Bilag 5 - vejledende visualiseringer
Fotostandpunkt a, projekt

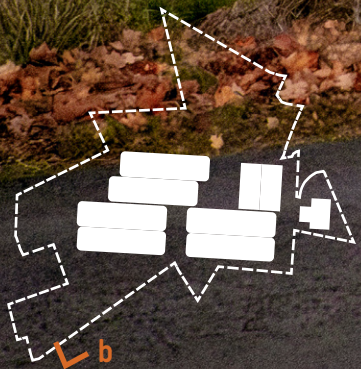


VEJLEDENDE ILLUSTRATION

Bilag 5 - vejledende visualiseringer
Fotostandpunkt b, eksisterende



Bilag 5 - vejledende visualiseringer
Fotostandpunkt b, projekt



VEJLEDENDE ILLUSTRATION

Transparens, Tillid & Dialog

Nærværende dokument er et bilag til Microsofts ansøgning om opstart af lokalplanproces.

Helt overordnet ønsker Microsoft med ansøgningsbilaget at understøtte Varde Kommunes ambitioner om ansvarlig projektudvikling. Med etableringen af to datacentre i Varde Kommune har vi ambition om at være en åben, konstruktiv og langsigtet nabo og partner, som aktivt deltager i kommunens udvikling. Borgerinddragelse, fælles udvikling og gennemsigtighed vil være rettesnore i alle faser af projektet – fra planlægning til drift. Vi ser frem til et partnerskab, hvor datacentrene bliver en integreret del af Varde Kommunes fremtidige udvikling.

Microsoft har været en del af Danmarks digitale rejse siden 1989 og beskæftiger i dag knap 1.000 medarbejdere i landet. Vi samarbejder med omkring 3.500 lokale partnere, herunder omtrent 400 startups. I 2020 annoncerede Microsoft sin hidtil største investering i Danmark – en bæredygtig datacenterregion med 100 % vedvarende energi, der leverer sikre cloudtjenester og lokal dataopbevaring til danske virksomheder og myndigheder. Microsoft har understøttet digital opkvalificering for mere end 200.000 danskere og investeret over 1 mia. kroner i kvanteforskning, hvilket positionerer Danmark som en global leder inden for kvanteteknologi. Som medstifter af Danmarks AI-pagt er Microsoft med til at sikre, at en million danskere udrustes med anvendelige AI-kompetencer frem mod 2028.

Dokumentet indeholder følgende temaer:

- Arbejdsforhold
- Borgerinddragelse og samskabelse
- Visionen ”Vi i Naturen”
- Store arealer og fysisk placering i kommunen
- Sektorkobling og udvikling af grønne industrier

Neden for følger Microsofts tilgang til de enkelte temaers anbefalinger og tilkendegivelser. Vi deler målsætningen om at skabe en langsigtet strategiplan for dialog med lokalsamfundet, hvor gennemsigtighed, klar kommunikation og reel inddragelse er i centrum.

Arbejdsforhold

Microsoft anerkender Varde Kommunes forventning om, at virksomheder, der etablerer sig i kommunen, skal sikre ordnede, sunde og trygge arbejdsforhold for alle medarbejdere – uanset om de er fastansatte, midlertidige eller tilknyttet gennem underentreprenører.

Microsoft efterlever alle gældende regler og lovgivning og forventer det samme af vores partnere. Vores hovedentreprenør og underleverandører er ansvarlige for at sikre overholdelse af al relevant dansk lovgivning, gældende overenskomster, regler for arbejdsmiljø og sikkerhed samt forpligtelser vedrørende registrering af udenlandsk arbejdskraft og skatteforhold.

Vi lægger stor vægt på at føre en åben og tillidsfuld dialog med myndigheder og tilsynsinstanser på både kommunalt og statsligt niveau. Formålet er at sikre, at arbejdet udføres under ordnede forhold, og at projektet samtidig understøtter kommunens ambition om et sundt og attraktivt arbejdsliv i Varde Kommune.

Microsoft deler Varde Kommunes ønske om at bruge større projekter som en løftestang for uddannelse og kompetenceudvikling. Derfor stiller vi krav til vores hovedentreprenør om at inddrage lærlinge og elever, hvor det er muligt, og vi arbejder aktivt for at skabe samarbejder med lokale uddannelsesinstitutioner inden for teknologi, energi og drift.

Vi vil prioritere ansættelse af lokale medarbejdere, hvor det er muligt, for at støtte den lokale økonomi og beskæftigelse. Under byggefasen vil der også være udenlandsk arbejdskraft tilknyttet projektet, hvorfor Microsoft stiller krav om, at eventuelle midlertidige boliger lever op til gældende danske standarder.

Vi anerkender og støtter den danske model, hvor dialog og forhandling mellem arbejdsgivere og arbejdstagere danner grundlag for stabile, fair og ansvarlige forhold. Vores ambition er, at datacentre-projektet bliver et eksempel på, hvordan internationale investeringer kan forenes med danske værdier om ordentlighed, samarbejde og respekt.

Borgerinddragelse og samskabelse

Microsoft anerkender, at etableringen af to datacentre vil være et omfattende projekt, som naturligt vækker både forventninger og spørgsmål i lokalsamfundet. Vi vil løbende *informere* om projektets fremdrift og aktivt *engagere* borgere, virksomheder, foreninger og myndigheder aktivt i en proces, hvor perspektiver kan mødes og løsninger udvikles i fællesskab.

Vi vil være en nabo, der tager ansvar for miljø og lokal udvikling. Derfor betragter vi Varde Kommune som en partner og ønsker at bidrage til et samarbejde, hvor tillid, transparens og ansvar er bærende principper. Datacentrene skal ikke alene opfylde tekniske og miljømæssige standarder, men også skabe lokal værdi.

Strategisk faseinddeling af dialog og samskabelse

For at sikre sammenhæng og kontinuitet i kommunikationen foreslår Microsoft en faseopdelte tilgang. Hver fase bygger på klare principper, der kan danne ramme for den konkrete udmøntning i samarbejde med kommunen og lokale aktører. Denne tilgang sikrer, at kommunikationen ikke blot sker lejlighedsvis, men følger projektets rytme – fra planlægning til drift

1. Planlægnings- og projekteringsfase

I denne fase er princippet åbenhed om projektets overordnede retning og rammer. Vi vil sikre, at væsentlige oplysninger er let tilgængelige, og at der etableres en dialog, hvor lokalsamfundets input kan indgå i den videre planlægning. Formålet er at skabe tidlig klarhed, styrke tilliden og etablere fundamentet for et langvarigt samarbejde.

Som et konkret initiativ, vil der allerede her etableres en dedikeret hjemmeside med oplysninger om projektets rammer, forventet tidsplan og milepæle. Hjemmesiden vil indeholde en sektion med ofte stillede spørgsmål, oversigt over planlagte aktiviteter og direkte kontaktoplysninger til en dansksproget kontaktperson.

Vi vil gennemføre indledende borgermøder i samarbejde med kommunen, hvor borgerne kan stille spørgsmål, dele bekymringer og komme med input.

2. Etableringsfase

Her er hovedprincippet gennemsigtighed i fremdriften og tydelighed i kommunikationen omkring de forhold, der kan have betydning for lokalsamfundet. Det handler om at holde offentligheden orienteret om væsentlige milepæle, at sikre forståelse for de samlede rammer og at fastholde en løbende dialog om projektets udvikling. Formålet er at bevare åbenhed og imødekomme spørgsmål og bekymringer på et tidligt tidspunkt.

Konkret vil vi i denne fase fortsætte de løbende borgermøder og tilføje temamøder om særlige emner som miljø, trafik, arbejdspladser eller uddannelsessamarbejder.

Hjemmesiden vil i denne fase blive udbygget med statusopdateringer om projektets milepæle, fx byggetilladelser, opstart af anlægsarbejde og afslutning af større byggetaper.

3. Driftsfase og langsigtet samarbejde

Når datacentrene er etableret, flyttes fokus til vedvarende partnerskab. Princippet her er kontinuerlig dialog og samskabelse på områder, hvor datacentrene har indflydelse på lokalsamfundet, f.eks. miljø, uddannelse, erhvervsudvikling og sociale initiativer. Formålet er at sikre, at relationen mellem Microsoft og lokalsamfundet ikke afsluttes med byggeriet, men udvikles og forstærkes over tid.

Fælles udvikling som grundlæggende tilgang

Microsofts tilgang bygger på idéen om, at projekter skal udvikles i samarbejde med lokalsamfundet.

Med vores “Datacenter Community Pledge” ønsker vi at sikre, at datacentre skaber varige fordele for de lokalsamfund, hvor de etableres. Vi understøtter lokal vækst gennem jobskabelse, træning og uddannelsesinitiativer. Vores tilgang fokuserer på at opbygge langsigtede partnerskaber med lokalsamfund, uddannelsesinstitutioner og virksomheder for at fremme teknologi, digitalisering og kompetenceudvikling. Vi samarbejder også tæt med lokale virksomheder og foreninger for at styrke det økonomiske og kulturelle liv.

Målet er, at borgerinddragelse og samskabelse ikke kun er et krav i projekteringsfasen, men en fast forankret del af datacentrenes samlede livscyklus.

Gennemsigtighed og tydelig kommunikation

For at skabe tillid forpligter Microsoft sig til, at kommunikationen omkring de to datacentre i Varde Kommune skal være præget af klarhed, tilgængelighed og konsekvens. Det indebærer, at information gives på en måde, som er forståelig og brugbar for borgere, myndigheder og erhvervsliv, og at vi er konsekvente i vores opfølgning.

Vi lægger vægt på:

1. **Klarhed i budskaberne** – oplysninger formidles i et sprog, der er let at forstå.
2. **Tilgængelighed** – alle væsentlige oplysninger om projektets udvikling gøres offentligt tilgængelige, ligesom der hele vejen igennem skal være en dansktalende kontaktperson.
3. **Konsekvent opfølgning** – når der stilles løfter eller principper i udsigt, følges der op med tydelig dokumentation.

Bemærk venligst, at ikke alle oplysninger er tilgængelige i projektets indledende faser, da detaljer udvikles løbende gennem planlægningsprocessen og input fra interessenter.

Langsigtet perspektiv

Microsoft ser etableringen af de to datacentre som begyndelsen på et mangeårigt partnerskab med Varde Kommune. Vi ønsker at være en ansvarlig aktør, der ikke blot bringer investeringer og teknologi, men også deltager aktivt i at skabe sociale og miljømæssige forbedringer.

Det langsigtede perspektiv bygger på tre kerneområder:

1. **Bæredygtighed** – at drive datacentrene med høje miljøstandarder og i overensstemmelse med Microsofts globale mål om at være CO₂-negativ, vandpositiv og affaldsfri.
2. **Lokalt bidrag** – at sikre, at projektet understøtter arbejdspladser, kompetencer og erhvervsmuligheder i Varde Kommune.
3. **Vedvarende dialog** – at relationen til lokalsamfundet fastholdes som en dynamisk proces, hvor erfaringer, nye behov og ønsker kan bringes i spil gennem hele anlæggenes levetid.

”Vi i Naturen”

Microsoft deler Varde Kommunes vision om, at naturen skal indgå som en integreret del af kommunens udvikling – både som ramme for livskvalitet og som forudsætning for bæredygtig erhvervsudvikling. I den forbindelse arbejder Microsoft målrettet på, at datacentre designes og placeres med respekt for det omkringliggende landskab, natur og kulturmiljø. Formålet er at sikre, at projektet udvikles i balance med Varde Kommunes natur- og klimamæssige mål, herunder afsøge og støtte initiativer, der styrker den lokale natur, fremmer biodiversitet og skaber rekreative muligheder omkring datacentre.

Vores tilgang bygger på den overbevisning, at teknologisk infrastruktur og naturhensyn ikke er hinandens modsætninger, men kan styrke hinanden, når de tænkes sammen fra begyndelsen. Datacentre i Varde skal være et eksempel på, hvordan teknologi kan sameksistere med natur og landskab – til gavn for både lokalsamfund og klima.

Store arealer og fysisk placering i kommunen

Microsoft er bevidst om, at etableringen af datacentre påvirker både landskab og nærområde. Vi anerkender Varde Kommunes forventning om, at sådanne projekter skal planlægges med omtanke for naboer, trafik og omgivelser. Det æstetiske udtryk er en central værdi, og projektets udvikling vil tage udgangspunkt i at bevare det nuværende visuelle præg. Samtidig bliver naturen omdrejningspunktet, så løsningerne harmonerer med omgivelserne og understøtter en bæredygtig helhed.

Placeringen af datacentrene er valgt ud fra hensyn til eksisterende infrastruktur, adgang til energiforsyning og minimal påvirkning af sårbare områder. Microsoft er indstillet på at bidrage konstruktivt til de trafikale og infrastrukturelle løsninger, som også kommer lokalområdet til gavn.

Målet er, at anlæggene skal opleves som naturligt indpassede i kommunens geografi og som en integreret del af Varde Kommunes fremtidige erhvervs- og energilandskab.

Sektorkobling og udvikling af grønne industrier

Microsoft deler Varde Kommunes ambition om at fremme sektorkobling og udviklingen af grønne industrier som led i den bæredygtige omstilling. Konkret undersøger vi mulighederne for at udnytte overskudsvarme fra datacentrene i lokale fjernvarmenet. Vi betragter i forbindelse med sektorkoblingen Varde Kommune som en strategisk partner i denne udvikling og ønsker at bidrage til den grønne omstilling ved at kombinere global teknologisk erfaring med lokale ambitioner og muligheder.