

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af datacenter ved Ringkøbingvej

BAGGRUND

Varde Kommune har modtaget en ansøgning for igangsættelse af planlægningen for et datacenter ved Ringkøbingvej 169, lige nord for Tinghøj. Afgrænsningen af det ønskede planområde fremgår af kortet nedenfor.



Planområdets placering nord for Tinghøj.

Forud for nærmere sagsbehandling af de fremtidige planforhold for området, indkaldes hermed til idéer og forslag, der kan anvendes som input i den videre planlægning. I denne fase har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med forslag og idéer, herunder til indholdet i den VVM-redegørelse samt miljøvurdering, som efterfølgende skal udarbejdes.

Det ansøgte projekt har endnu ikke været behandlet indgående af Varde Kommune og har ligeledes ikke været behandlet politisk.

BESKRIVELSE AF PROJEKTET

Microsoft ønsker at udvide deres digitale infrastruktur i Danmark. Projektområdet ved Ringkøbingvej 169 har et areal på 151 ha. I området planlægges der opført seks datahaller med tekniske anlæg, så som transformerstationer, køleenheder, skorstene m.m. Den maksimale bebyggelsesprocent for området planlægges fastsat til 50 %.

De sydligste to datahaller, der er placeret nærmest Tinghøj, planlægges opført i en lavere højde end de fire nordforliggende. I tabellen nedenfor kan rammerne for bygningshøjder ses:

To sydlige datahaller	10 m høje i én etage + 10 m tekniske anlæg på taget – sammenlagt 20 m.
Fire nordlige datahaller	20 m høje i to etager + 10 m tekniske anlæg på taget – sammenlagt 30 m.
Øvrige tekniske anlæg	Skorstene og lynafledere kan opføres i en højde op til 40 m.

Datahallerne planlægges at fremstå i facader beklædt med metalplader samt beton. Den specifikke ydre fremtræden af facaderne kan tilpasses på baggrund af dialog med Varde Kommune og lokalbefolkningen.

På de efterfølgende sider kan ses **bilag** som viser et foreløbigt byggefelt for området, vejledende situationsplan, samt vejledende visualiseringer.

Det er hensigten, at der i forbindelse med projektet skal udføres rekreative og naturmæssige tiltag samt gives mulighed for offentlig adgang. For at sikre tilgængelige opholdsarealer, placeres hegn så tæt på erhvervsområdets bygninger og faciliteter som muligt. Dette sikrer en ydre ramme rundt om projektområdet, hvor der er mulighed for at skabe arealer for ophold og rekreation. Samtidig er det hensigten at genplante træer og buske i nye læhegn, der flyttes fra læhegn, som nedlægges pga. byggeri.

Ovenstående rammer og vedlagte bilag er et indledende forslag til, hvordan området kan disponeres. Udformningen af datacenteret samt rekreative og naturmæssige tiltag skal derfor konkretiseres og kvalitetssikres i den videre planproces i samarbejde med Varde Kommune, naboer og lokalbefolkningen.

Anvendelse af overskudsvarme

Datacentrenes overskudsvarme vil kunne genanvendes til fjernvarme, herunder opvarmning af boliger og erhverv. Mulighederne for dette skal undersøges nærmere i lokalplanprocessen.

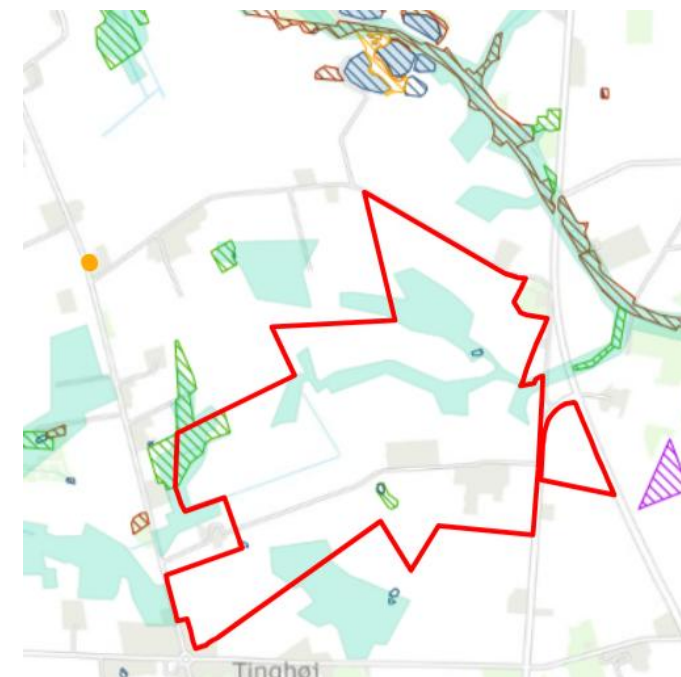
OMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

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 vådområder og lavbundsareal.

Hovedparten af det omkringliggende landskab er landbrugsjord med læhegn mellem skel og marker, der opdelers landskabet i mindre områder. Mod syd ligger Tinghøj.

Der er §3 beskyttede områder inden for området, som placering af byggeri tager hensyn til. 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 midtsyd med en omkringliggende eng.

Nord og vest for projektområdet løber Varde Å/ Frisvad Møllebæk med flere udpegninger af beskyttet natur langs dens linjeføring.



Eksisterende beskyttet natur inden for og nær planområdet (stiplet) samt lavbundsarealer

På tværs af den nordlige del af projektområdet løber en olieledning og på tværs af den sydlige del løber to



gasledninger. Begge ledninger her en sikkerhedszone på 200 meter. Bygninger og tekniske anlæg skal planlægges af hensyn til begge ledninger og i dialog med ledningsejere og myndigheder, hvor den nøjagtige sikkerhedsafstand skal fastslås.

Ved udvikling af området til datacenter, vil eksisterende landbrugsbygninger blive nedrevet.

EKSISTERENDE OG KOMMENDE PLANLÆGNING

Projektområdet er beliggende i landzone og er hverken omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan. Realisering af projektet kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor der vil blive fastlagt retningslinjer og rammebestemmelser for området, samt en ny lokalplan med detaljerede bestemmelser for erhvervsområdets disponering.

Planlægningen omfatter en række hensyn til øvrige interesser i nærområdet, blandt andet:

- § 3 beskyttet natur og Natura 2000 områder.
- Landskab og terrænregulering.
- Landskab den visuelle påvirkning af omgivelser og naboer.
- Naboer i forhold til støj, trafik, belysning, emissioner.
- Oversvømmelser fra nedbør og skybrud.
- Højststående grundvand i forhold til byggeri og regnvandshåndtering samt videre udledning.
- Eksisterende ledninger og infrastruktur på tværs af området.

Energiinfrastruktur

For at sikre tilstrækkeligt med el til brug for datacentrene er der behov for at etablere transformestationer samt nye ledninger til området. Ansøger er derfor i dialog med netselskaberne om etablering af elforsyning til området.

Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD).

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af datacenter ved Ringkøbingvej

LOV- OG PLANGRUNDLAG

Projektets realisering forudsætter politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg, en lokalplan og miljøvurdering af planerne og det konkrete projekt, miljøtilladelser m.v.

DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag af Byrådet i forbindelse med principbe-handlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommu-neplantillæg og lokalplan for området. Beslutter Byrådet, at planarbejdet kan igangsættes, udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt tilhørende miljø-vurderinger. I en 8 ugers høringsperiode får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger til planforsla-gene og miljøvurderingerne. Indkomne bemærkninger fra den 8 ugers høringsperiode vil indgå i Byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.

For at projektet kan realiseres, er det en forudsætning, at der gives en VVM-tilladelse (§25), miljøgodkendelse, samt at Bygningsmyndigheden kan udstede en byggetil-ladelse til projektet.

HVILKE FORHOLD MENER DU SKAL UN-DERSØGES NÆRMERE I DEN VIDERE PLANLÆGNING?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg, f.eks.:

- Landskabelige forhold: Der planlægges udarbejdet en landskabsanalyse, der belyser de konkrete landskabe-lige forhold inden for planområdet og fastlægger ret-ningslinjer for, hvordan der kan tages hensyn til landska-bet og omgivelserne i planlægningen.
- I tråd med landskabsanalysen skal der ses nærmere på terrænregulering, beplantning og rekreative arealer.
- Trafik og trafikafvikling
- Naboer og mulige gener (støj, emissioner, belysning og trafik)
- Regnvandshåndtering
- Natur, miljø, vandløb og grundvand inden for planområ-det og i nærområdet

- Natura 2000 områder, bilag IV-arter/fredede arter, og fuglebeskyttelsesområder

- Bebyggelsens placering, højde og udseende i forhold til ovenstående opmærksomhedspunkter.

- Bygge- og anlægsfasen

HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i **X uger fra dato den XX. måned 202X til dato den XX. måned 2026.**

FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune **senest den XX. måned 202X**. Bemærkningerne skal være skriftlige, mærkes med **"sagsnavn"** og sendes til:

E-mail: planogby@varde.dk

eller

Varde Kommune
Plan og Vækst
Bytoften 2
6800 Varde

OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVEN-DELSE TIL:

Plan og Vækst, Varde Kommune

Telefon: 7994 **7431** eller e-mail planogby@varde.dk



**Varde
Kommune**