

# Lokalplan

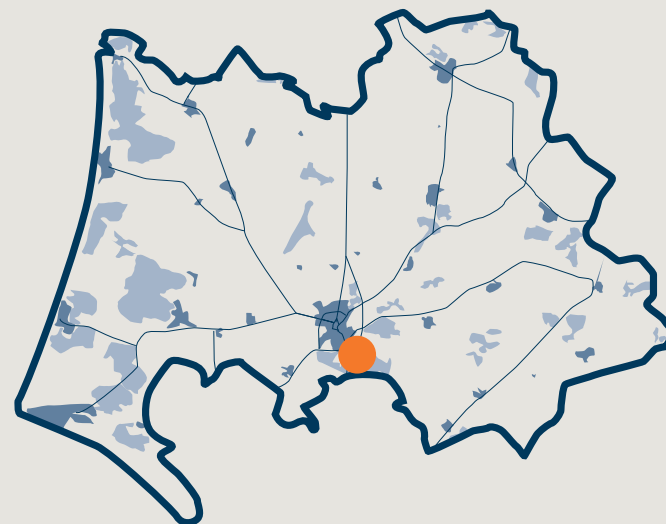
23.03.L08



# Lokalplan

## **23.03.L08**

Erhvervsområde til datacentre



Varde  
Kommune



## **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 25. februar 2021 til 30. april 2021.

## **LOKALPLANENS OPBYGNING**

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder

sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD .....	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. UDSTYKNING.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	19
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	22
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	22
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	23
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	25
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	26
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	30
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	35
SERVITUTTER .....	35

Kortbilag 1 matrikelkort

Kortbilag 2 luftfoto

Kortbilag 3 lokalplankort

Kortbilag 4 bevaring beplantning

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet, så datacentre af varierende størrelse har mulighed for at etablere sig inden for lokalplanområdet. Der er mulighed for at etablere datacentre på op til 40.000 m<sup>2</sup>.
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende, beplantning og vejadgang til området.
- + Der skal inden for lokalplanområdet etableres et grønt bælte ud imod Roustvej, Østre Omfartsvej og Ribevej, herunder afskærmende beplantning langs Roustvej.
- + Byggeri skal etableres under hensyn til en 40 bar gasledning, der løber tværs igennem området.
- + Der bliver mulighed for etablering af strømanlæg for området til sikring af datacentrenes strømforsyning.

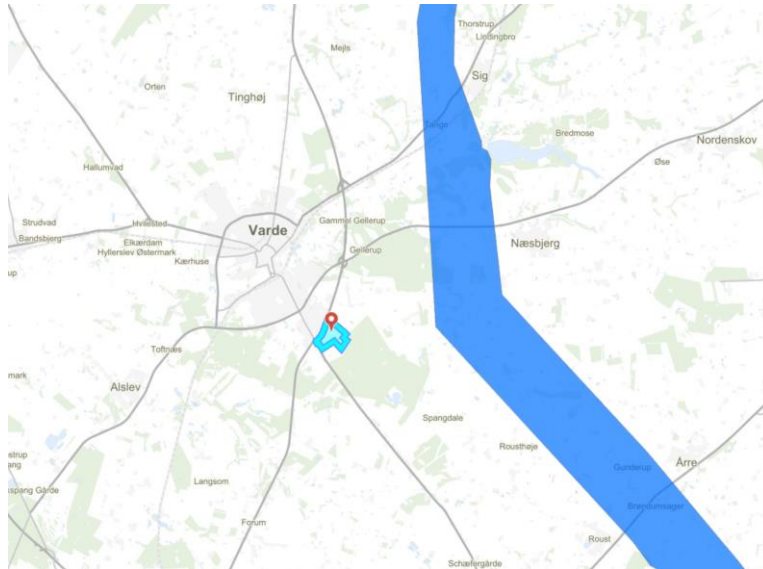
### BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Varde Byråd om at tiltrække pladskrævende virksomheder i form af datacentre.

Størrelsen af datacentrene varierer, så lokalplanen giver mulighed for datacentre på op til 40.000 m<sup>2</sup>. Datacentre vil med denne lokalplan kunne opføres med højde på op til 20 m og i op til 3 etager. Udstykning kan variere i størrelse. Lokalplanen giver mulighed for faciliteter som transformatorer, nødstrømsanlæg og brug af overskudsvarme fra datacentrene. Området ligger op ad Søndre Plantage og vil derfor opleves af forbipasserende, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser for beplantning såvel som bebyggelsens udseende.

I 2022 og 2023 anlægges der en ny 400 kV-ledning, der passerer øst for Varde by. Derudover landede der i slutningen af 2019 og starten af 2020 to store søkabler i Varde Kommune fra hhv. USA og England. I forvejen er der en kabelforbindelse til Irland. Elnettet omkring lokalplanområdet er forberedt til at kunne håndtere et stort elforbrug. Tilsammen giver det gode betingelser for virksomheder som datacentre med stort strømforbrug, og som har brug for hurtig opkobling til internettet.





Figur 1: Projektområdet for Endrup-Idomlund 400 kV-luftledning markeret med blå. Lyseblå markering angiver lokalplanområdet.



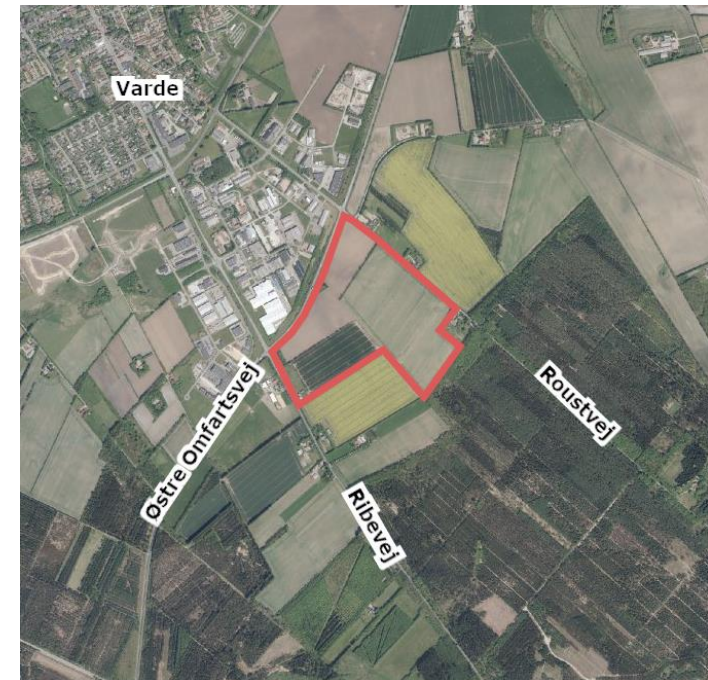
Figur 2: 60 kV-luftledning etableret juni 2020 med forbindelse til nærliggende strømstation.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Varde og udgør et areal på ca. 37 ha. Det omfatter matr.nr. 30c og 30e Varde Markjorder og ligger nordøst for Ribevej, sydøst for Østre Omfartsvej, sydvest for Roustvej og nordvest for Søndre Plantage. Området vejbetjenes fra Roustvej.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet



Figur 3: Lokalplanområdet

Området benyttes ved til landbrugsformål og fremstår delvis omkranset af beplantning. På området er der en række træer, der fungerer som læhegn og adskillelse af markarealer. Det er hensigten, at træer og beplantning langs kanten af lokalplan-

## INDLEDNING

området og læhegn i midten af lokalplanområdet i videst muligt omfang bevares, så fremtidige bygninger ikke bliver for dominerende i det omkringliggende landskab.

Lokalplanområdet ligger i landzone og er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af en kommuneplanramme. Området er en del af perspektivområdet i den sydøstlige del af Varde, der udlægges til større erhverv, boliger og centerområde. Der udarbejdes samtidig med denne lokalplan et kommuneplantillæg nr. 31, der regulerer de overordnede rammer for området. Området overføres med denne lokalplan til byzone.

Omkringliggende områder Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af Østre Omfartsvej. På modsatte side af Østre Omfartsvej ligger et erhvervsområde med blandede virksomheder. Mod øst ligger Roustvej, hvorfra der er adgang til lokalplanområdet. På modsatte side af Roustvej ligger enkelte boliger. Uden for lokalplanens østlige hjørne ligger et mindre landbrug og en bolig. Sydøst for lokalplanområdet ligger Søndre Plantage, som bl.a. indeholder mountainbikespor og gangstier. Mod syd er der markarealer og et mindre landbrug. Mod vest afgrænses området af Ribevej. På modsatte side af Ribevej ligger der ligeledes to landbrug tæt ved lokalplanområdet. Varde bymidte ligger ca. 2,4 km fra lokalplanområdet mod nord.



Figur 4: Lokalplanområdet

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 7. januar 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** give mulighed for etablering af datacentre i en størrelse på op til 40.000 m<sup>2</sup>.

**at** fastsætte bestemmelser for bygningernes fremtræden.

**at** fastsætte bestemmelser for vejadgang fra Roustvej.

**at** fastsætte bestemmelser for områdets beplantning og grønne arealer.

**at** give muligheder for afvanding af området.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 30c og 30e Varde Markjorder.

### FORMÅL

Der gives mulighed etablering af datacentre og tilhørende funktioner i form af administrationsbygninger, transformatorstation og nødstrømsanlæg. Det er meget vigtigt for datacentre, at der ikke er strømudfald, og at udfald i givet fald minimeres. Derfor vil der også være døgnbemanding med forskellig intensitet. Efter idriftsættelse af det enkelte datacenter forventes der varetransport til og fra stedet i mindre omfang. Derudover gives der mulighed for brug af overskudsvarme fra datacentre. Datacentre vil kunne levere overskudsvarme til DIN Forsyning.

Bygningerne skal stå i et landskab med en blanding af naturlig og planlagt beplantning. Eksisterende læhegn bevares så vidt muligt, så den eksisterende flora på stedet vil styrke erhvervsområdets karakter. I det omfang det er muligt er det hensigten, at området skal fremstå som grønne, blomstrende arealer, hvori der er placeret volumener i form af datahaller og administrationsbygninger. Ankomst for bløde trafikanter fra Varde By sker via kommende cykelsti langs Roustvej.

### LOKALPLANOMRÅDETS OPDELING

Området er opdelt i to byggefelter af hensyn til muligheden

## BESTEMMELSER

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.
- 2.3 Inden for lokalplanområdet udlægges to byggefelt, B1 og B2, som vist på kortbilag 3.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde til datacenter med tilhørende service-, administration-, logistikfunktioner og lignende, herunder mindre tekniske installationer, som er nødvendige for virksomhedens drift samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

Der kan indenfor lokalplanens område etableres nødstrømsanlæg, anlæg til udnyttelse af overskudsvarme, transformatorer og lignende anlæg til drift af datacenter.

- 3.2 Der må etableres datacentre inden for miljøklasse 3-5\*.

## REDEGØRELSE

for at etablere datacentre i forskellige størrelser. På den østlige side af lokalplanområdet ligger fredskov, og der er en bebyggelse relativt tæt på. Derfor må der kun etableres bebyggelse i op til 15 m inden for byggefelt B2.

Nødstrømsanlæg, transformatorer og pumper til anvendelse af overskudsvarme placeres individuelt ved hver datacenterenhed. Der kan hentes tilstrækkelig strøm fra N1's elstation, der ligger ca. 600 m fra lokalplanområdet mod nord. Området kan udbygges i etaper, mens infrastruktur med veje, kloakering, belysning, vand, strøm og forsinkelsesbassin etableres inden området er udbygget fuldt ud.

### ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde til datacentre med tilhørende service-, administration- og logistikfunktioner og lignende.

Der kan inden for lokalplanens område desuden etableres tekniske anlæg såsom transformatorer, nødstrømsanlæg og anlæg til udnyttelse af overskudsvarme.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på maks. 120 %, og bebyggelse må etableres i maks. 3 etager inden for byggefelt B1 og maks. 2 etager inden for byggefelt B2.

\*Området planlægges for virksomheder som ligger i miljøklasse 3-5. Dermed er afstandskravet til boliger min. 50 m og fordeles sig således:

Miljøklasse 3 - 50 meter



- 3.3 Inden for område til regnvandsbassin som vist på bilag 3 må der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand.

## § 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der kan ske udstykning inden for byggefeltene B1-B2 som vist på bilag 3.
- 4.2 Der kan ske udstykning af arealer til sti og grønne arealer inden for byggefeltene B1-B2 som vist på bilag 3.
- 4.3 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.
- 4.4 Mellem vejreservationslinjen og lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning som vist på bilag 3 kan der foretages vejmatrikulering.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Roustvej.
- Der udlægges et vejareal i princippet som vist på bilag 3.
- Adgang til lokalplanområdet sker via en stamvej. De enkelte del-

Miljøklasse 4 - 100 meter

Miljøklasse 5 - 150 meter

Større datacentre indplaceres typisk i miljøklasse 5, og dermed skal der være min. 150 m's afstand til nærmeste bolig.

Anlæg til udnyttelse af overskudsvarme skal etableres ved det enkelte datacentre og kobles op på DIN Forsynings forsyningsledninger.

### OMKRINGLIGGENDE VEJE

Roustvej er kommunevej, og Ribevej og Østre Omfartsvej er statsveje. Roustvej ligger på strækningen ud for lokalplanområdet uden for tættere bebygget område, hvor hastighedsgrænsen er 80 km/t. Kørebanelen har her en bredde på 6,4 m. Der på strækning hverken gadelys eller fortove. Der planlægges

## BESTEMMELSER

områder vejbetjenes fra stamvejen. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 3.

Der kan søges om anden tilslutning fra stamvejen end anført på kortbilag 3.

- 5.2 Stamvejen udlægges og anlægges i en minimumsbredde på hhv. 14 m og 7 m.

For enden af blinde veje i området, skal der sikres vendemulighed til de dimensionsgivende køretøjer til området.

- 5.3 Langs stamvejen skal der etableres gangsti.

Gangstier langs veje skal anlægges i min. 1,5 m bredde.

Stier i eget tracé skal udlægges i min. 5 m.

Gangstier, herunder langs veje, skal anlægges i min. 1,5 m bredde, og dobbeltrettede fællesstier i min. 3 m bredde.

- 5.4 Ved vejtilslutning skal der sikres oversigtsarealer.

- 5.5 Langs Roustvej er en vejreservationslinje som vist på bilag 3. Inden for dette område gives mulighed for vejudvidelse og cykelsti. Belægning for cykelsti og vejudvidelse følger Varde Kommunes øvrige lignende veje og grøfter.

### **BELÆGNING**

- 5.6 Veje skal udføres i mørk asfalt.

## REDEGØRELSE

for anlæggelse af cykelsti langs den nordlige del af lokalplanområdet.

Vejadgangen til lokalplanområdet er anlagt mere end 100 m fra Østre Omfartsvej som vist på bilag 3.

### **DIMENSIONSGIVENDE KØRETØJER**

Vendemulighed for de dimensionsgivende køretøjer til området vil sige for de største køretøjer, som forventes at komme i forbindelse med anvendelsen af området. Der kan forventes større lastbiler i forbindelse med levering og servicering af datacentret. Hvis der kun kommer mindre køretøjer, skal vendepladserne som minimum opfylde målene for vendepladser til renovationskøretøjer.

### **STIER**

For at give mulighed for at cykle til området og bevæge sig til fods skal der etableres gangsti langs stamvejen. Der er planer om etablering af cykelsti langs Roustvej i den nordlige del af området.

### **VEJRESERVATIONSLINJE**

Vejreservationen giver mulighed for vejudvidelse + cykelsti og ligger indenfor et 8,5 m bredt bælte fra eksisterende asfaltkant. Samlet dækker det over 1 m vejudvidelse + 3 m grøft + 1 m rabat + 2,5 m cykelsti + 1 m rabat.

### **BELÆGNING**

Forpladser eller rekreative pladser for gående i området udfør-

## BESTEMMELSER

- 5.7 Parkeringsarealer skal udføres i sort asfalt eller belægningssten.
- 5.8 Vej til vedligeholdelse af regnvandsbassin skal være i asfalt eller fint grus.
- 5.9 Pladser og stier skal udføres i belægningssten, granitsten, stenmel eller slotsgrus. Vendepladser udføres i samme belægning som veje.

### **BELYSNINGSARMATUR**

- 5.10 Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.
- 5.11 Belysning skal være afskærmet og nedadvendt.
- Lyspunkthøjde maks. 6,5 m langs stamvej.
- Lyspunkthøjde maks. 4,5 m langs stier og pladser mv.
- 5.12 Facadebelysning skal være bagud vendt.
- 5.13 Facadebelysning må ikke oplyse hele facaden, men det er tilladt at belyse skilte, døre og lignende.

### **PARKERING**

- 5.14 Varde Kommune skal godkende antallet af parkeringspladser under hensyn til bygningernes anvendelse og byggelovens almindelige bestemmelser.
- Der skal som udgangspunkt anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:
- 60 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.
- For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1

## REDEGØRELSE

res i anden belægning end asfalt.

### **FACADEBELYSNING**

Facadebelysning vendes ind imod facade af hensyn til lysforurening for de omkringliggende omgivelser. Af hensyn til omgivelserne er det derfor heller ikke tilladt, at hele facaden oplyses.

### **PARKERINGSPLADSER**

For at området kommer til at fremstå med et grønt præg, fastsættes der bestemmelser for beplantning ved parkeringsarealer. Antallet af parkeringspladser kan variere alt efter bygningernes anvendelse. Det er ikke nødvendigt at etablere 1 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup>, hvis der etableres en større datahal, som ikke kræver et stort antal medarbejdere.

## BESTEMMELSER

handicapparkeringsplads.

For hver 5. parkeringsplads skal der plantes en gruppe af træer på eller i tilknytning til parkeringspladsen. Træerne skal placeres i grupper af 3 stk. Træerne skal være af hjemmehørende arter.

- 5.15 Der skal anlægges beplantning i en højde af min. 80 cm og maks. 120 cm for enden af hver parkeringsplads. Beplantningen skal være sammenhængende.

### **STIER**

- 5.16 Stier langs vejene skal udføres i fast belægning som belægningssten, granitsten eller fortovsfliser adskilt af granitchaussesten.

Stier internt i områdets ubebyggede områder skal udføres i belægningssten, granitsten, fortovsfliser adskilt af granitchaussesten, stenmel eller slotsgrus.

## **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **BEBYGGELSENS PLACERING**

- 6.1 Afstandskravet fra boliger er min. 50 m og fordeler sig således:

Miljøklasse 3 - 50 meter

Miljøklasse 4 - 100 meter

Miljøklasse 5 - 150 meter

- 6.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene B1 og B2 som

## REDEGØRELSE

Af hensyn til gener fra billygter, så de ikke skal lyse ud i de omkringliggende områder eller internt i området, skal parkeringspladser afskærmes med beplantning.

### MILJØKLASSER

Mellemstore datacentre indplaceres typisk i miljøklasse 5 og der skal ved byggeri i denne miljøklasse være minimum 150 m til nærmeste bolig.

## BESTEMMELSER

vist på bilag 3.

- 6.3 Der må ikke placeres bygninger af nogen art inden for grønne arealer som vist på bilag 3.
- 6.4 Der må opføres sekundære bygninger som f.eks. portneranlæg, vagtanlæg, affaldsanlæg og lignende. Sekundære bygninger må have en højde på maks. 8,5 m.
- 6.5 Der må ikke placeres bebyggelse inden for vejbyggelinjerne mod Ribevej og Østre Omfartsvej.

### **BEBYGGELSENS OMFANG**

- 6.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund uden andel af fællesareal må ikke overstige 120 %.
- 6.7 Der kan etableres solenergianlæg på tage. Solenergianlæg medregnes i den maksimale bygningshøjde, jf. § 6.8.
- 6.8 Inden for byggefelt B1 må intet punkt på bygningen være højere end 20 m.  
  
Inden for byggefelt B2 må intet punkt på bygningen være højere end 15 m.  
  
Master må være op til 25 m i højden målt fra terræn. Der må opføres maks. 2 master i tilknytning til det enkelte datacenter.
- 6.9 Bebyggelse må etableres i maks. 3 etager inden for byggefelt B1 og maks. 2 etager inden for byggefelt B2.

## REDEGØRELSE

Til drift af området gives der mulighed for aktiviteter som portneranlæg, affaldsanlæg og lignende aktiviteter.

### FÆLLESAREAL

Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

### MASTER

I forbindelse med opførelse af datacentre kan der opstilles masteanlæg med en højde på op til 25 m. Disse bruges bl.a. til lynafledning.

### ETAGEANTAL OG GASLEDNING

Der løber en gasledning der opgraderes til Class Location 3 igennem lokalplanområdet. Omgivende bygninger inden for Class Location 3 må være maks. 3 etager af hensyn til den samlede sikkerhed i området. Gasledningens placering i området kan ses på bilag 3. Ledningsejer skal underrettes i god tid før etablering af tiltænkt byggeri indenfor lokalplanen.



## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Administrationsbygninger skal fremstå som en visuel og volumenmæssig del af bebyggelsen.

7.2 Bygningers facader mod Østre Omfartsvej og Roustvej skal udformes med facadekarakter.

Facaderne skal fremstå bearbejdede og med glaspartier, så bygningen ikke fremstår tillukket og med bagsidekarakter. Belysning i åbne glaspartier skal kunne dæmpes eller afskærmes med lamelopygning ved nattetid.

### FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.3 Bygningsfacader mod Østre Omfartsvej og Roustvej skal bearbejdes i form af recesser, fremspring eller lignende for mindst hver 5 m facade.

Facader må ikke udføres med tværgående bånd i kontrastfarve.

7.4 Facadematerialer skal bestå af enten:

- Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet) der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation indenfor samme type

### SAMMENHÆNGENDE BYGNINGSANLÆG

For at sikre en sammenhæng i arkitekturen for området er det vigtigt, at administrationsbygninger og lignende indtænkes i det samlede byggeprojekt. Bygningerne kan godt stå med afstand til hinanden, men de skal være i samme arkitektoniske formsprog og derigennem fremstå som en visuel bearbejdet helhed. Materialer kan godt differentieres og stadig stå stærkt i forbindelse eller kontrast med hinanden. F.eks. en muret administrationsbygning placeret omhyggeligt ift. en større datahal i andre materialer.

### BELYSNING

Belysning i åbne glaspartier skal kunne dæmpes, så lysforurening af omkringliggende områder mindskes. Lamelombygning skal ikke lukke facaden helt, men lyset skal dirigeres, så det ikke er generende for omgivelserne.

### FACADER

Bygningsfacader skal bearbejdes for minimum hver 5 meter facade for at undgå lange ubrudte facader.

Mursten skal have samme farve variation for en rolig facade. Der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation.

## BESTEMMELSER

sten.

- Træ
- Paneler i paroc, eternit, fiberbeton, mat eller malet metal
- Pudset facade
- Glas (maks. 30 % af facadearealet på den enkelte facade ved åbne glaspartier og maks. 60 %, hvis de resterende 30 % eller hele glaspartiet afblændes med lameller)

7.5 Facadefarver på puds, paroc, eternit, fiberbeton eller metal skal fremstå i en grå eller grøn tone. Farver skal holdes i dæmpede nuancer med min. 30 % sort.

Træ og metal må være i materialets naturlige farve med et glanstal på maks. 20.

### TAGFORM

7.6 Tage på bygninger skal være flade eller som tage med ensidig hældning på maks. 20 %.

## REDEGØRELSE



Figur 5: Murværk med mindre farvevariation



Figur 6: Murværk med stor farvevariation

For at mindske genskin til omkringliggende områder, er der ikke mulighed for at lave hele facader med glas, men kun 30 % af facadearealet. Det defineres som den enkelte facade dvs. 30 % glasareal på hhv. syd-, nord-, øst- og vestfacade. Der er mulighed for større glaspartier op til 60 % af facadearealet, men for andelen over 30 % skal glaspartiet afblændes med lameller for at mindske genskin ud til omgivelserne.

Da datacenterbygningerne kan komme til at stå som store monolitter, er farver for området afgrænset til dæmpede velkendte nuancer for at lægge sig ind i landskabet på bedst mulig vis.

**TAGMATERIALER**

7.7 Tage på bygninger skal udføres som tag med grøn vegetation.

For tage med grøn vegetation kan der anvendes andre typer af undertag.

7.8 Taginddækning skal udføres i afdæmpede farver som grå, sort eller forpatineret zink, kobber eller tombak.

7.9 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal højere end 20.

7.10 Der må etableres solceller på tage. Solceller skal integreres i det grønne tag og placeres harmonisk i tagfladen. Hele taget kan også etableres med solceller.

Tekniske installationer på tage skal afskærmes med en fast/solid skærm, hvis anlægget ligger tættere end 3,5 m fra facaden, ellers skal facaden forhøjes til højeste punkt på anlægget. Materiale på afskærmning af solceller må være som facadematerialer jf. § 7.5.

Forhøjning af facaden skal udføres sammenhængende med hele den underliggende del af facaden.

**MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.**

7.11 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ, træ/aluminium eller aluminium.

Der må ikke sættes tonede vinduer. Vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Der må sættes lameller foran vinduespartier. Lameller skal være i træ eller metal. Farve på lameller følger bestemmelserne i § 7.6.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller andet me-

## TAGE

Med tag udført som grønt tag, er der mulighed for andre underliggende løsninger som f.eks. tagpap. Grønne tage med f.eks. sedum kan være med til at forsinke afledning af vand for området.

For at sikre et roligt udtryk for bygningerne der opføres i erhvervsparken, skal solceller og tekniske anlæg integreres eller placeres længere inde på taget. Grønne tage med integrerede solceller giver et udtryk og signal om bæredygtighed.



Figur 7: Eksempel på integration mellem solceller og grønt tag

tal.

### **PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**

- 7.12 Parabolantener og andre antenner skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tage hensyn til omgivelserne, således at parabolantenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantener må have en diameter på maks. 1 m. Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn. Parabolantener og andre antenner kan placeres i forbindelse med øvrige tekniske installationer på tag.
- 7.13 Skilte må kun belyses med bagudvendt belysning.
- Enkelte bogstaver må gennemlyses, men hele skilte må ikke gennemlyses.
- 7.14 Digital skiltning godkendes ikke, medmindre de placeres på steder, hvor de i øvrigt naturligt kan integreres i forhold til bygningsarkitektur og ikke er til gene for omgivelserne. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter. Digital skiltning må ikke placeres på facader eller ved veje.
- 7.15 Der må opsættes maks. 1 skilt på facaden. Hvis facaden ligger ud imod 2 veje, må der opsættes 1 skilt på hver facade, der vender mod vej. Der må ikke benyttes selvlysende eller fluorescerende farver. Skilte må udgøre maks. 5 % af facaden.
- 7.16 Der må opsættes 1 pylon i en højde på maks. 6 m og en bredde på maks. 1,5 m pr. grund. Pyloner skal placeres under hensyn til oversigtsforhold og må ikke være digitale.
- 7.17 Der må placeres henvisningsskilte på egen grund. Disse må være maks. 1,5 m i højden og have en skilteflade på maks. 2,5 m<sup>2</sup>. Henvisningsskilte skal placeres under hensyn til oversigtsforhold.

### SKILTNING

For at mindske lysforurening i området, er det ikke tilladt at benytte gennemlyste skilte. Der er dog stadig mulighed for at sætte skilte af en vis størrelse op af hensyn til reklameværdien for virksomhederne.

Skiltning er tilladt på mere end én facade hvis grunden støder op til mere end én vej. Skiltning skal placeres harmonisk ift. facadeelementer som vindues- eller dørpartier, så de kommer til at virke integrerede med bygningen de sidder på.

Skiltensamordning betyder at firmanavne og logoer får ens størrelse og placeres enten over hinanden eller ved siden af hinanden for en ligeværdig placering.

## BESTEMMELSER

7.18 Hvis der er flere firmaer på en ejendom, skal al skiltning samordnes, eller der skal udarbejdes et samlet skiltekoncept.

Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering.

Logofigurer kan opsættes, hvis de samordnes som øvrig skiltning.

7.19 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo på facade.

7.20 Der må opstilles maks. 1 flagstang ved hver virksomhed. Flagstænger må have en højde på maks. 10 m.

### **AFSKÆRMNING**

7.21 Der må etableres trådhegn i en højde på maks. 3 m inden for byggefelt B1 og B2 som vist på bilag 3.

7.22 Udendørs oplag skal afskærmes.

7.23 Afskærmning af udendørs oplag skal udføres i et eller flere af følgende materialer:

- Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet). Der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation inden for samme type sten.
- Træ
- Paneler (paroc, eternit, fiberbeton, mat eller malet metal)
- Pudset facade
- Grønt hegn i form af beplantning eller mur med beplantning.

## REDEGØRELSE

### TRÅDHEGN

Af hensyn til transparens for området kan der etableres trådhegn op til 3 m's højde.

### GRØN AFSKÆRMNING

For at give området et grønt præg er der mulighed for at udendørs oplag afskærmes med mureopbygning med beplantning.



## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### OPHOLDSAREALER OG GRØNNE OMRÅDER

- 8.1 Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 2 % af erhvervsetagearealet.
- 8.2 Der udlægges grønne arealer som vist på bilag 3:
- Inden for vejbyggelinjen for Østre Omfartsvej.
  - Langs Roustvej med en bredde på 30 m
  - Langs Ribevej med en bredde på 25 m
  - Med en bredde på 30 m mod matr. 114c og 135d samt mod den østlige side af lokalplanområdet.
- Inden for de grønne arealer som vist på bilag 3 skal der sås blomstrende urter, vilde markblomster samt egnstypiske, hjemmehørende buske og træer. Bemærk dog §§ 8.6 og 8.7.
- 8.3 Der skal langs Roustvej etableres afskærmende beplantning i form af et beplantningsbælte med en bredde på min. 15 m i princippet som vist på bilag 3.
- Beplantningsbæltet skal foruden buske og andre lave planter bestå af en blanding af f.eks. eg, ask, hassel, almindelig hvidtjørn, hvidtjørn engriflet, skovæble, skovfyr, fuglekirsebær, mirabel, almindelig røn og popler.
- 8.4 Ubebyggede arealer, som ikke befæstes, skal anlægges med blomstrende urter eller vilde markblomster af hjemmehørende art. Arealerne skal holdes uslåede.
- 8.5 Eksisterende beplantning som vist på bilag 4 skal i videst muligt omfang bevares og må kun fjernes i forbindelse med opførelse af og adgang til nyt byggeri, parkeringsarealer eller udefaciliteter.

### DET GRØNNE UDTRYK

Det er intentionen, at området skal fremstå med vilde markblomster og enkelte træer samt de eksisterende læhegn og omkransende beplantning. Bygningerne skal derfor placeres i en passende afstand fra vejene på en grøn bund, som kan være blomstrende urter eller buske med spredte grupper af store løvtræer.

For at have mulighed for at afskærme datacentre for omgivelserne sættes der en grænse for, hvor tæt der kan bygges på lokalplangrænsen. Derudover sørger det grønne bælte også for, at der ikke bliver bygget tættere end 30 m på fredskoven (Søndre Plantage) i den østlige side af lokalplanområdet.

Byggeri på arealet mellem det grønne beplantningsbælte og skovbyggelinjens afgrænsning ind over lokalplanområdet kræver dispensation fra skovbyggelinjen. Varde Kommune agter dog at ansøge Miljøministeriet om at ophæve skovbyggelinjen på dette areal. Alternativt er kommunen sindet at meddele de nødvendige dispensationer.

Der må ikke etableres beplantning med dybdegående rødder ovenpå gasledning, der løber langs Roustvej.

Af hensyn til nedsivning af regnvand, områdets fremtræden og understøttelse af biodiversitet skal ubebyggede areal anlægges med blomstrende urter eller vilde markblomster.

**GASLEDNINGER**

- 8.6 Langs Roustvej og den østlige del af lokalplanområdet løber en tinglyst biogasledning. Der må inden for servitutarealet ikke placeres hegnspæle og lignende med eb dybde over 60 cm.

Læhegn kan plantes på tværs af servitutarealerne, men ikke inden for 2 m afstand fra ledningsmidten. Der må inden for servitutarealet ikke plantes træer og buske med dybdegående rødder. Øvrige bestemmelser herfor findes under tinglyst servitut. Ledningsplacering kan ses på bilag 3.

- 8.7 Der løber en 40 bar gasledning på tværs af lokalplanområdet. Der må ikke bebygges eller beplantes med dybdegående rødder i en afstand på 6,5 m på hver side af rørledningen. Der skal søges om tilladelse til byggeri hos ledningsejer, hvis der bygges indenfor 200 m på hver side af gasledningen. Se bilag 3.

- 8.8 Der må anlægges interne stier og nedgraves ledninger inden for lokalplanområdet, hvor disse ikke er til gene for gasledningerne, der løber i området jf. §§ 8.6 og 8.7.

- 8.9 Der skal til enhver tid søges om tilladelse fra ledningsejere i området i forbindelse med anlægsarbejde.

**TERRÆNREGULERING**

- 8.10 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 2 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må ikke anlægges volde. Terrænregulering er til etablering af byggeri eller regnvandsbassin.

Terrænufligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i

**GASLEDNINGER**

Evida har to gasledninger inden for området. Den ene løber langs den nordlige og østlige del af området. Den anden løber tværs igennem området. Der må ikke bebygges i en afstand på 6,5 m på hver side af gasledningen, der løber igennem lokalplanens område. Gasledningen opgraderes til Class Location 3, hvilket betyder, at der inden for en zone på 200 m på hver side af kablet ikke må bygges i mere end 3 etager.

**TERRÆN**

Området er kuperet. Terrænet varierer fra ca. kote 17,5 til ca. kote 25. Derfor er der også mulighed for at foretage større terrænreguleringer. Der må ikke etableres støjvold, men bestemmelsen er til brug for byggemodning af grunde og etablering af forsinkelsesbassin.

skel.

### RENOVATION OG OPLAG

- 8.11 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vej og parkeringsareal.
- 8.12 Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:
- Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet) der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation indenfor samme type sten.
  - Træ
  - Paneler (paroc, eternit, fiberbeton, mat eller malet metal)
  - Pudset facade
  - Grønt hegn i form af beplantning eller mur med beplantning.
- 8.13 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

### REGNVAND

- 8.14 Regnvand skal afledes til regnvandsledning eller regnvandsbassin.
- Der skal etableres regnvandsbassin inden for det på bilag 3 viste område til regnvandsbassin.
- 8.15 Befæstelsesgraden må ikke overstige 70 % for den enkelte ejendom.
- 8.16 Arealet inden for OSD Forumlund skal friholdes for byggeri.

### RENOVATION

Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Da området har terrænspring, hvor der kan opsamle sig større vandmængder, skal der anlægges et regnvandsbassin på områdets østlige side mod Østre Omfartsvej. Området afvandes via separatkloakering, og regnvand ledes til regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.

En del af det udlagte område til regnvandsbassin ligger inden for vejbyggelinjen for Østre Omfartsvej. Der må ikke etableres anlæg inden for vejbyggelinjen uden Vejdirektoratets forudgående dispensation.



## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Ledninger og kabler til el, fibernet telefon etc. skal så vidt muligt placeres i vejrabatter.
- 9.2 Transformatorstationer må placeres på egen matrikel til brug for elforsyning af datacenter.
- 9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 9.4 Arealer til nødstrømsanlæg skal anlægges med befæstede arealer med tæt bund og afledning af regnvand til regnvandsledning eller grøfter der går til forsinkelsesbassin jf. bilag 3.
- 9.5 Anlæg til udnyttelse af overskudsvarme skal placeres inde på egen matrikel.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte matrikler må ikke tages i brug før:
  - Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.
  - Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer som beskrevet under § 5.
  - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.1.
  - Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med § 8.3.
  - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.12.
  - Der er etableret anlæg til genbrug af overskudsvarme, såfremt det enkelte datacenter vurderes egnet til det.

### GENBRUG AF OVERSKUDSDVARME

Der skal etableres anlæg til genbrug af overskudsvarmen, hvis det skønnes, at det etablerede datacenter er egnet til det. Behandling af overskudsvarme varetages af DIN Forsyning.

- Der er etableret regnvandsbassin jf. § 8.14.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, senest når Varde Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udarbejde en drifts- og plejeplan for området. Planen skal godkendes af Varde Kommune.

## § 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning

### STAMVEJ

Stamvejen fra Roustvej og ind til området anlægges som kommunalt vejstykke.



## BESTEMMELSER

for planens virkeliggørelse.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

## REDEGØRELSE

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 27.01.2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 31.08.2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt ved udarbejdelse af denne lokalplan.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2017, Varde Kommune*

#### Rammebestemmelser

Vedtagelse af lokalplan 23.03.L08 forudsætter, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt rammeområde 23.03.E12, og som fastsætter anvendelse til erhvervsformål til virksomheder herunder datacenter.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Der er ingen borin-

ger i selve planområdet. De fleste ejendomme omkring planområdet bliver forsynet med drikkevand fra DIN Forsyning. Ejendommen på Ribevej 64, som ligger direkte ved planområdet er i BBR registreret som enkeltindvinder. Ejendommen har mulighed for stikledning jf. DIN Forsynings vandledningskort.

#### Landskabskarakterområde

Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområdet Esbjerg Bakkeø.

Esbjerg Bakkeø ligger i den sydvestlige del af kommunen og strækker sig på tværs af kommunegrænsen mod syd/sydvest. Området adskiller sig fra de omkringliggende karakterområder ved at være en afgrænset bakkeø, der mod nord, syd og øst afgrænses af smeltevandsdale og -sletter.

Karakterområdet er en bakkeø med et let bølget terræn og en jordbund, der består af smeltevandssand og -grus.

#### Landskabskarakteren

Landskabskarakteren præges især af et let bølget terræn, der opdeles i overvejende store intensivt dyrkede flader afgrænset af levende hegn, vandløb og enkelte diger. De levende hegn er overvejende lange, sammenhængende løvtræshegn, visse steder dog med en mere fragmenteret karakter. Digerne er overvejende præget af sammenhængende hegnbeplantninger. Større plantageområder og mindre løvskovsområder præger området primært syd for Varde By og områdets vestlige del ved Tranbjerg. Enkelte mindre dalstrøg strækker sig fra bakkeøens centrale dele mod nord og syd til de omkringliggende smeltevandsdale og -sletter. Lavbundsområderne heri udnyttes ekstensivt og er flere steder præget af kratbevoksning.

Bebyggelsen er karakteriseret ved overvejende middelstore gårde og husmandssteder beliggende langs vejene, enkelte let

tilbagetrukket og andre koncentreret i mindre sammenhængene bebyggelser eller landsbyer. Det er karakteristisk, at den mere sammenhængende bebyggelse ligger på overgangen mellem bakker og dalstrøg.

De karaktergivende elementer skaber overordnet set et enkelt jordbrugslandskab. Omkring ådale og plantageområder har mindre delområder en mere sammensat karakter. Området rummer byerne Alslev, Årre, Næsbjerg, Nordenskov og Varde. De ligger alle placeret på overgangen mellem bakkeøen og de omkringliggende smeltevandsdale og -sletter.

### *Arealudlæg til datacentre*

Verdens dataforbrug er i kraftig vækst, og dermed stiger også behovet for dataprocesser og lagring af data. Store globale IT-virksomheder investerer i nye datacentre mange steder på kloden, heriblandt i Danmark. Foreløbigt har flere selskaber planer om at opføre store datacentre på dansk jord til deres globale databehov, og anlægsarbejdet er allerede i gang flere steder. Den danske regering arbejder aktivt gennem Invest in Denmark for at tiltrække datacentre til landet.

Danmark har attraktive vilkår for investorer, der ønsker at opføre og drive store datacentre. Danmark er kendt som et land med politisk stabile rammevilkår, en lav afregningspris på elektricitet, et højt niveau for elforsyningsikkerhed, nem adgang til store internetkabler og en effektiv proces med hensyn til myndighedsgodkendelser. Samtidig har virksomhederne, der ejer datacentre, et stigende fokus på, at elforsyningen skal være baseret på vedvarende energi, hvilket medvirker til at gøre Danmark til en attraktiv placering.

Endelig har den danske regering arbejdet aktivt for at tiltrække datacentre til landet.

Arealet øst for Varde ligger optimalt i forhold til flere parametre, herunder:

- Tilstedeværelsen af stærke fiberforbindelser
- Adgang til den nødvendige strøm
- Mulighed for brug af overskudsvarme

Varde Kommune er begunstiget med, at der går flere af de store transatlantiske fiberkabler ind i kommunen, herunder Havfruen fra New Orleans og North Sea Connect fra Newcastle. Det gør, at en placering øst for byen sikrer datacentre hurtige forbindelser.

Allerede i dag er der et overskud af el via Karlsgårde Værket, hvilket gør, at der umiddelbart kan etableres datacentre med et forbrug op til 20 MW. Fra 2021 stiger denne pulje af strøm til 80 MW. Fra 2022-23 kommer de nye 400 kV-ledninger tæt forbi arealet øst for Varde By.

Der er også blevet undersøgt beliggenhedsmuligheder for datacentre på den bynære vestlige side af Østre Omfartsvej, men pga. tilstedeværelse af en betonknusningsvirksomhed var det ikke muligt at planlægge for datacentre på denne placering. Denne type virksomhed øger støvindholdet i luften, hvilket ikke er hensigtsmæssigt for større køleanlæg. På den nordlige side af Varde er ikke samme gode nærhed til opkobling af strøm, genbrug af overskudsvarme og fiberforbindelse, som ved det valgte område øst for Østre Omfartsvej og syd for Roustvej. Området mod nord indeholder også boligområder, så det er ikke optimalt at bryde udviklingen af disse med et erhvervsområde til datacentre. I den vestlige del af Varde ligger et Natura 2000-område, der sætter en begrænsning for udvidelse med erhvervsområde. Det er derfor den bedste mulighed at lægge det nye erhvervsområde til datacentre i perspektivområdet udpeget i den sydlige del af Varde.

### *Bæredygtig energiforsyning*

Når datacentre anvender elektricitet, genereres der overskudsvarme fra selve driften af servere og IT-udstyr og fra den køling, som er nødvendig for, at datacentret kan fungere optimalt. Overskudsvarmen kan anvendes som en effektiv varmekilde til en varmepumpe, der f.eks. kan levere fjernvarme til et nærliggende fjernvarmenet, og det kan være samfundsøkonomisk billigere, end at producere fjernvarmen på anden vis. En beliggenhed tæt ved Varde By gør, at overskudsvarmen kan anvendes i det fælles fjernvarmenet mellem Esbjerg og Varde Kommune.

### *Naturgas*

Der skal reserveres 200 m brede arealer til fremføring af planlagte transmissionsledninger for naturgas og 100 m brede arealer til fremføring af planlagte fordelingsledninger for naturgas.

Gasledningen er i forbindelse med lokalplanlægning blevet opgraderet til en Class location 3, hvilket betyder, at må der opføres bygninger i op til 3 etager indtil en afstand på 6,5 m på hver side af gasledningen.

### **VANDFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN Forsyning.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra DIN Forsyning.

Der kan dog ikke længere stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning i lokalplaner.

### **SPILDEVANDSPPLAN**

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Der er derfor udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

DIN Forsyning laver separatkloakering i området og kan tage op til en befæstelsesgrad på 70 %. DIN Forsyning anvender bassinet til forsinkelse, inden det ledes videre til deres system på den modsatte side af Østre Omfartsvej. Placering af regnvandsbassin kan ses på bilag 3.

Ud fra jordartskortet og et interpoleret grundvandspejl bør der umiddelbart være gode nedsivningsforhold i området. Jordartskortet viser, at jordbunden hovedsageligt er sandet.

### **GRUNDEVANDSBESKYTTELSE**

Ca. 1,2 ha af det sydvestlige hjørne ligger inden for OSD Forumlund. Arealet er relativt småt, og der vil af hensyn til vejbygge- linje på 25 m fra Ribevej ikke blive bebygget indenfor området. Derudover er der bestemmelser i lokalplanen, der forhindrer byggeri i den resterende del af området.

Det er i forbindelse med opførelse af datacentre vurderet, at de miljømæssigt ikke er af betydning for grundvandsbeskyttelsen.



Figur 9: OSD Forumlund

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Rammeområdet ligger inden for et område udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Der er ingen boringer i selve planområdet. De fleste ejendomme omkring planområdet bliver forsynet med drikkevand fra DIN Forsyning. Ejendommen på Ribevej 64, som ligger direkte ved planområdet er i BBR registreret som enkeltindvindere. Ejendommen har mulighed for stikledning jf. DIN Forsynings vandledningskort.

### VEJNAVN

Med endelig vedtagelse af denne lokalplan gives stamvejen, der går fra Roustvej og ind til lokalplanområdet, samt stikveje herfra, navnet Datavej.

## TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune. Der er sikret oversigtsarealer ved tilslutning til Roustvej, og der etableres en cykelsti, der går forbi lokalplanområdet og videre til Søndre Plantage.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at se, om der er behov for at udarbejde en miljørapport. Konklusionen af screeningen var, at lokalplanen ikke ventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor jf. § 8, stk. 2, nr. 1 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af ændringen.

Området til datacentre giver mulighed for byggeri i op til 20 m. Det vil derfor kunne ses fra de omkringliggende omgivelser som omfatter både skov, boliger og erhvervsområde. Der tages højde for dette ved at sikre afdæmpede farver og varierende facader ud mod hovedveje. Derudover er der fastsat bestemmelser for håndtering af belysning og skiltning, for at mindske lysforurening. Mod fredskov i Søndre Plantage udlægges der byggefelter, hvor der kun tillades en byggehøjde på 15 m.

Området planlægges for virksomheder, som ligger i miljøklasse 3-5. Dermed er afstandskravet til boliger minimum 50 m og fordeler sig således:

Miljøklasse 3 - 50 m

Miljøklasse 4 - 100 m

Miljøklasse 5 - 150 m

Der etableres et grønt beplantningsbælte til fredskoven på den østlige side på 30 m. Langs Roustvej, Ribevej og Østre Omfartsvej etableres der et grønt beplantningsbælte, der følger vejre-

servationslinjen langs Østre Omfartsvej, går 30 m ind fra Roustvej og 25 m ind fra Ribevej. Inden for området må der kun plantes egnstypiske, hjemmehørende og ikke invasive arter.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. Området har indtil udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg været udlagt til landbrugsjord i drift. Det vurderes ikke, at bebyggelse i området får nogen indvirkning på dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed.

Der bliver mulighed for etablering af regnvandsbassin inden for området. På områder, hvor der ikke er belægning, plantes der vilde markblomster. Der skal etableres grønne tage, som også kan forsinke vandmængden. Vand fra køling af anlæg benyttes til genanvendelse af overskudsvarme. Der forventes ikke en større udledning af spildevand, da størstedelen af bygningerne i området vil indeholde datacenterfaciliteter.

Med en overvejende grøn profil i form af genanvendelse af overskudsvarme, sikring af afstand imod omgivelserne og et område med store bygninger med lavt antal personale med deraf mindre trafik til og fra området vurderes det, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

### INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE –

#### NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller øde-

- lagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,3 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

### NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov- bygge- En del af området er beliggende inden for skovbyggelinje. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabslementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. For at tage de tilstrækkelige hensyn til skoven er der oprettet et 30 m grønt beplantningsbælte ind mod fredskoven på den østlige side af lokalplanen. Se bilag 3.

Byggeri på arealet mellem det grønne beplantningsbælte og skovbyggelinjens afgrænsning kræver dispensation fra skovbyggelinjen. Varde Kommune agter dog at ansøge Miljøministeriet om at ophæve skovbyggelinjen på dette areal. Alternativt er kommunen sindet at meddele de nødvendige dispensationer.

### JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknik@varde.dk](mailto:teknik@varde.dk).

Landzone Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og

arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

Byzone Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet. Området overføres efter vedtagelse af kommuneplantillæg 31 og denne lokalplan fra landzone til byzone.

### STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Østre Omfartsvej og Ribevvej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

Området planlægges for virksomheder, som ligger i miljøklasse 3-5. Dermed er afstandskravet til boliger minimum 50 meter og



## REDEGØRELSE

fordeler sig således:

Miljøklasse 3 - 50 m

Miljøklasse 4 - 100 m

Miljøklasse 5 - 150 m

Der udlægges et grønt beplantningsbælte til fredskoven på den østlige side på 30 m. Langs Roustvej, Ribevej og Østre Omfartsvej etableres der et grønt beplantningsbælte på 25 m. Dermed sikres et grønt bælte. På øvrige ubebyggede arealer mellem erhvervsbebyggelse inden for lokalplanen og bebyggelse udenfor lokalplanen beplantes med vilde markblomster.

Ved etablering af erhvervmæssig aktivitet inden for lokalplanområdet, skal det sandsynliggøres i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende, at påvirkningen uden for egen grund og af nærtliggende, mere støjfølsom anvendelse kan overholde de vejledende grænseværdier i henhold til kommuneplanen, og at virksomheden i øvrigt ikke er til belastning for eksisterende lovlig aktivitet.

I erhvervsområdet skal virksomheder overholde 60 dB i skel til nabovirksomheder. I forhold til de fritliggende boliger rundt om erhvervsområdet skal de overholde støjgrænser, der svarer til støjgrænserne for områdetype 3: Blandet bolig og erhverv. Dvs. 55/45/40 dB hhv. dag, aften og nat.

### VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for veje og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

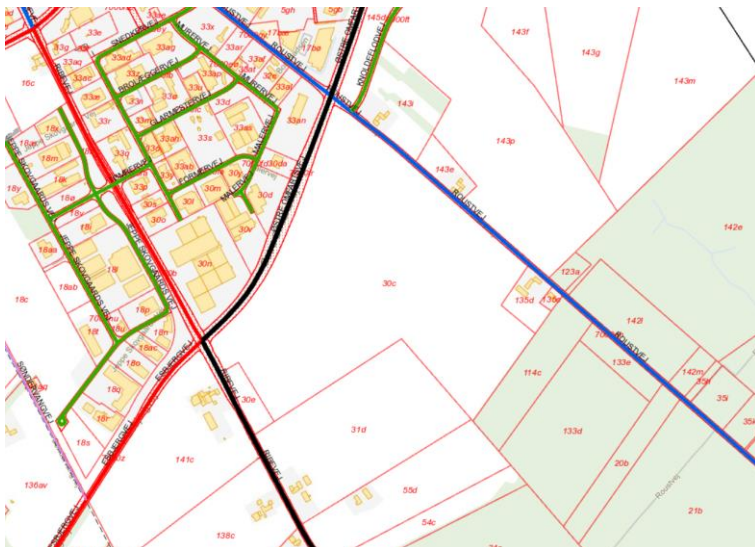
Stamvej udlægges som kommunal vej.

### VEJDIREKTORATET

Etablering af et erhvervsområde på den sydlige side af Østre Omfartsvej giver mulighed for at større datacentre kan etablere sig i Varde. Øvrige placeringsmuligheder nord for Varde var ikke gunstige, da der bl.a. er en betonknuser virksomhed, der bevirker en del støv i luften som kan skade ventilationsanlæggene ved datacentrene. Der kommer forøget trafik langs Roustvej og ind til erhvervsområdet, men da det er datacentre, der skal etableres i området, forventes trafikken ikke at blive tung. Området vil, med en fuld udbygget erhvervsstruktur komme til at indeholde ca. 200 arbejdspladser, da datacentre ikke er bemandingstunge, men indeholder større haller med servere og udstyr til vedligeholdelse og køling.

Varde Kommune har været i dialog med Vejdirektoratet omkring de trafikale forhold i krydset mellem Roustvej og Østre Omfartsvej. Der er udført en trafikanalyse på baggrund af forudsætningsnotat godkendt af Varde Kommune og Vejdirektoratet. Trafikanalysen viser, at lokalplanens realisering ikke vil have væsentlig betydning trafikafvikling og -sikkerhed ved krydsene mellem Østre Omfartsvej og hhv. Ribevej og Roustvej.

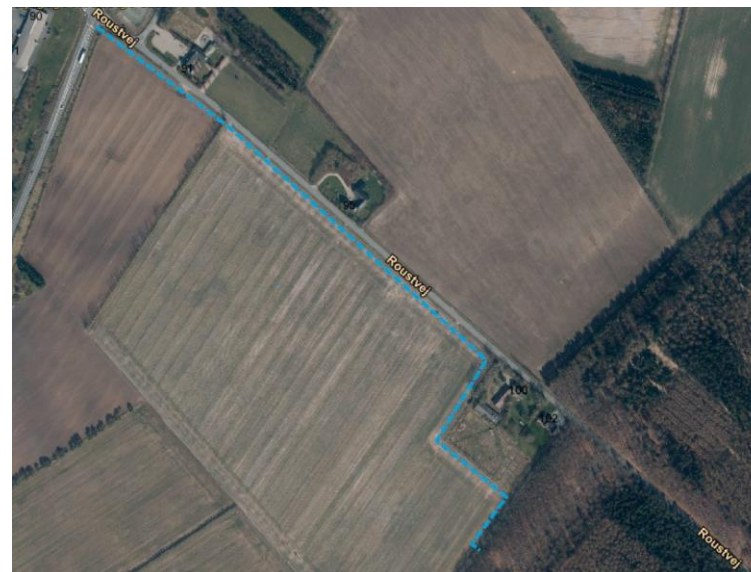
Der er planlagt for anlæggelse af en cykelsti på den nordlige del af lokalplanområdet. Cykelstien vil ligge 1 m bag eksisterende grøft. Stien anlægges i 2,5 m bredde langs med Roustvej.



Figur 10: Lokalplanområdet ligger syd for Østre Omfartsvej, der har status som statsvej

#### Vejklasser

	Statsvej
	Trafikvej - gennemfart
	Trafikvej - fordeling
	Lokalvej
	Boligvej - mindre veje
	Offentlige grusveje
	Private fælles veje
	Militærveje



Figur 11: Blå linje viser forventet stitracé for cykelsti langs Roustvej

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra det middelalderlige Varde, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej

4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk).

Arkæologi Vestjylland har d. 5. november 2019 afsluttet den anden etape af den store undersøgelse med Roustvej i Varde. Museet fandt kun spredte fortidsminder der ikke begrunder en videre undersøgelse.

De sidste etaper for arkæologiske udgravninger blev afsluttet i oktober 2020. Der blev ikke fundet arkæologiske spor, så det samlede område er frigivet i henhold til museumsloven.



Figur 12: Striberne er søgegrøfter og frigivede arealer. De hvide arealer og sidste etape blev undersøgt og frigivet i oktober 2020.

Museet skal underrettes, hvis der under arbejdet bliver konstateret arkæologiske spor, der anses for at være i museets interesse. En sådan henvendelse vil ikke medføre bygherre udgifter, da museet med brev til Varde Kommune har frigivet arealet.

Eventuelle afgifter vil i stedet blive afholdt af Kulturministeren.

### LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

### EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

### GAS- OG BIOGASLEDNINGER

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Evida. Der løber en gasledning igennem området som har en class location 3. Det betyder, at der kan bygges i op til 3 etager i området omkring gasledningen. Der er en sikkerhedsafstand til gasledningen på 6,5 m på hver side af ledningen. Inden for beskyttelseszonen må der ikke bygges, foretages plantning af træer eller buske med dybtgående rødder o.l. som kan være til hinder for adgang til samt vedligeholdelse af gasledningen. Evida skal godkende alt byggeri der ligger indenfor en afstand på 200 m på hver side af ledningen. Se bilag 3.

Evida har desuden en biogasledning der løber langs den nordlige og østlige del af lokalplanområdet. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Evida.

### SKOVBYGGELINJE

En del af området er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabslementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. For at tage de tilstrækkelige hensyn til skoven er der oprettet et 30 m grønt beplantningsbælte ind mod fredskoven på den østlige side af lokalplanen. Se bilag 3.

Byggeri på arealet mellem det grønne beplantningsbælte og skovbyggelinjens afgrænsning kræver dispensation fra skov-

byggelinjen. Varde Kommune agter dog at ansøge Miljøministeriet om at ophæve skovbyggelinjen på dette areal. Alternativt er kommunen sindet at meddele de nødvendige dispensationer.

## SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

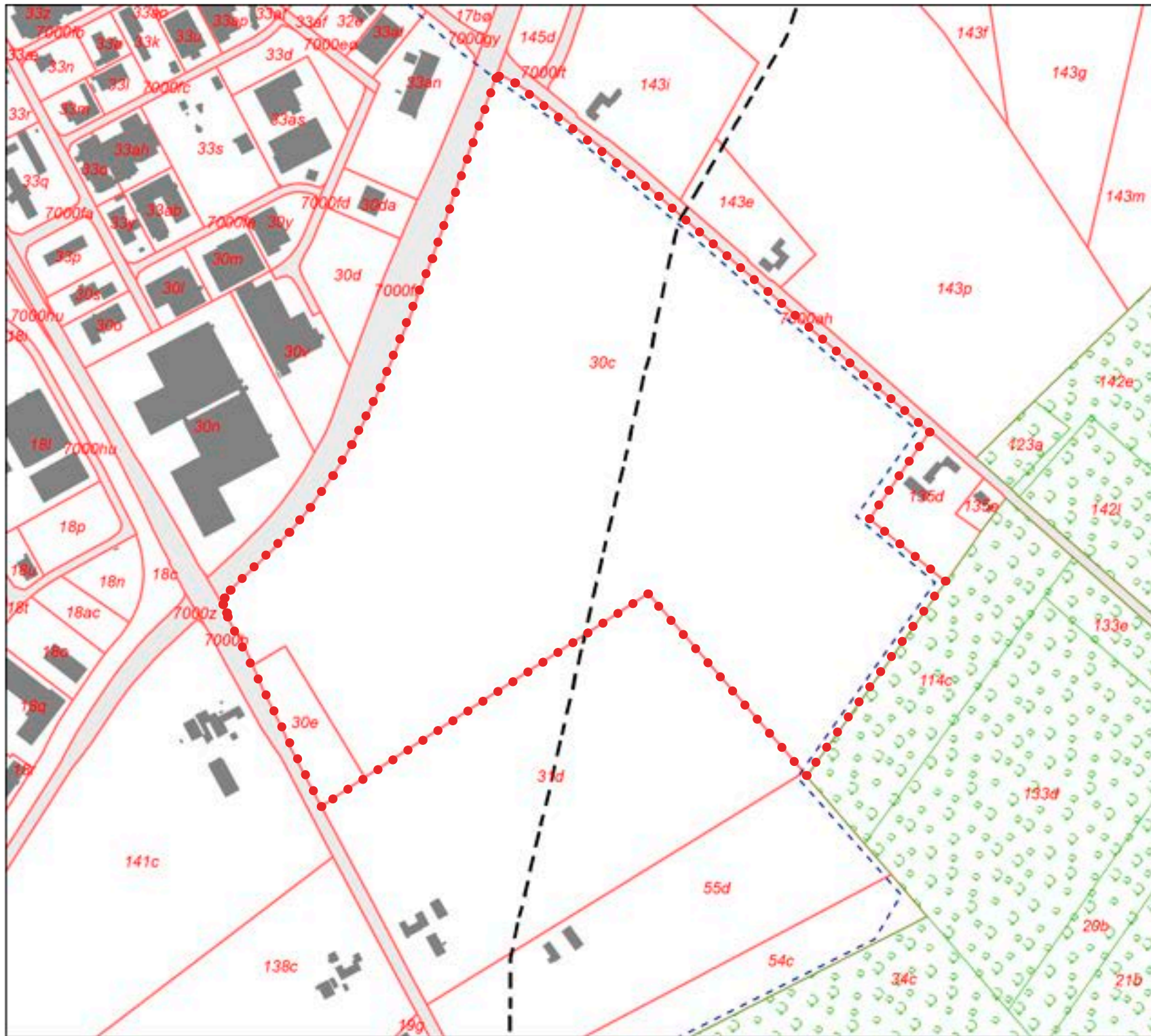
- 2 x nedsivningsanlæg – dato/løbe nr. 23.05.2008-12303-50
- Ikke nye overkørsler til Ribevej – dato/løbe nr. 09.06.1964-4518-50
- Byggelinjer Ribevej 25m fra vejmidte – dato/løbe nr. 28.11.1979-32942-50
- 110mm hovedvandleddning på nordsiden af Ribevej – dato/løbe nr. 15.08.1986-20809-50
- Deklaration om biogasledning – dato/løbe nr. 16.01.2020-1011548192

Øvrige deklARATIONER:

- Dato/løbe nr. 27.12.1984-26884-50
- Dato/løbe nr. 19.06.1985-13864-50
- Dato/løbe nr. 20.06.2005-23917-50
- Dato/løbe nr. 08.01.1971-173-50
- Dato/løbe nr. 23.12.1983-30592-50
- Dato/løbe nr. 18.01.1984-1205-50
- Dato/løbe nr. 18.01.1984-1206-50
- Dato/løbe nr. 18.01.1984-1207-50
- Dato/løbe nr. 22.01.1986-2210-50
- Dato/løbe nr. 09.02.2001-2617-50
- Dato/løbe nr. 06.12.2001-28462-50
- Dato/løbe nr. 25.02.2015-1006128253



# Lokalplan 23.03.L08 Bilag 1 LP afgrænsning Matrikelkort



## Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- - - Biogasledning (Evida)
- Fredskov
- 40 bar gasledning Esbjerg-Ølgod
- BBR-bygningsflader
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej




1:6.000



# Lokalplan 23.03.L08 Bilag 2 Luftfoto



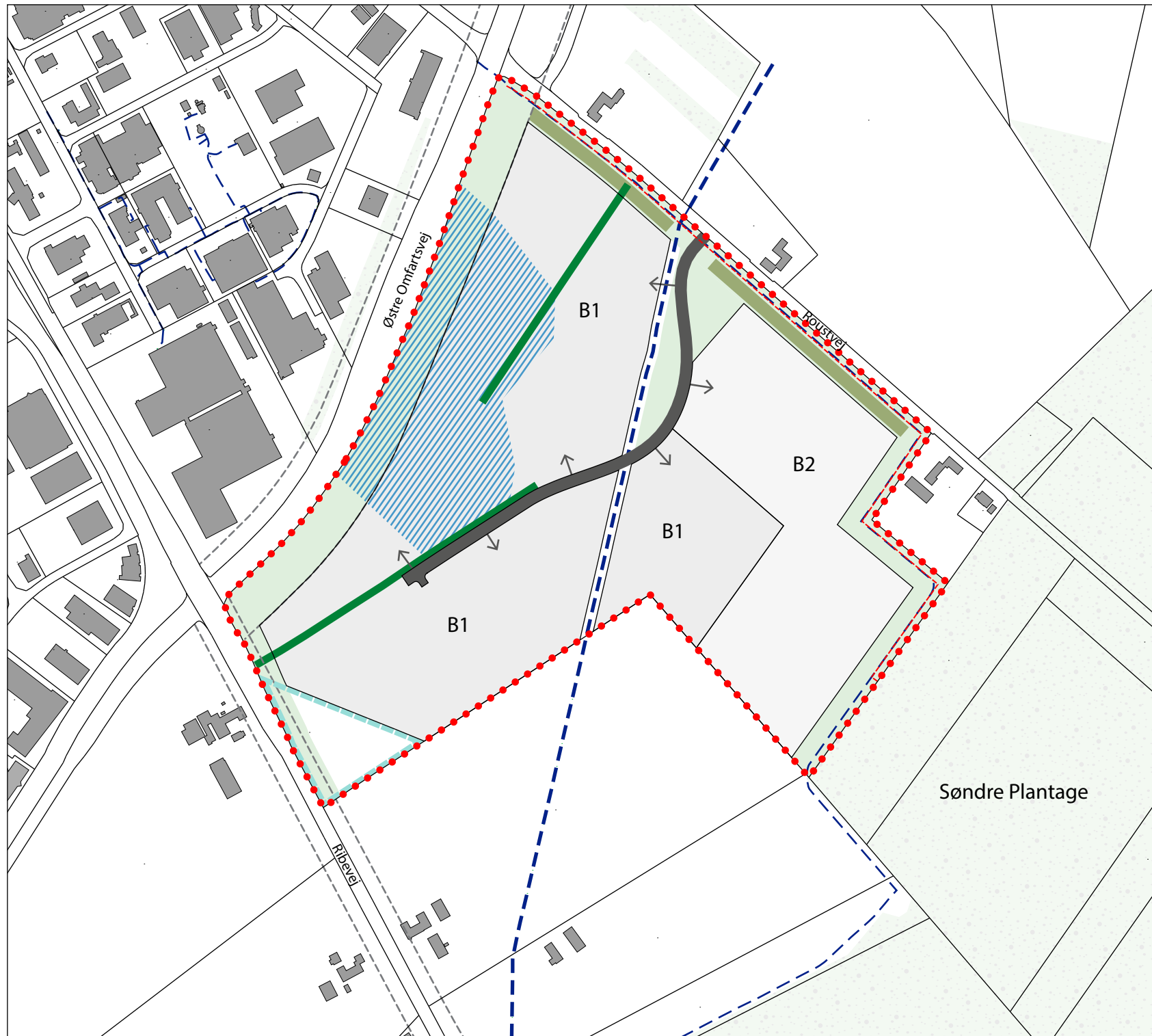
## Signaturforklaring

-  Skovbyggelinje
-  Jordstykke, matrikuleret
-  Lokalplangrænse

# Lokalplan 23.03.L08

## Bilag 3

### Lokalplankort



#### Signaturforklaring

- Byggefelter (B1)
- Byggefelter (B2)
- Vejudlæg
- Grønt areal
- Bepplantningsbælte
- Eksisterende læhegn
- Område til regnvandsbassin
- OSD fra drikkevandsinteresser
- Vejreservationslinje (8,5 m fra matrikelskel)
- Vejbyggelinje
- Biogasledning (Evida)
- 40 bar gasledning (Evida)

1:6.000



**Lokalplan 23.03.L08  
Bilag 4  
Bevaring beplantning**



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- █ Bevaringsværdige træer og beplantning

1:6.000





**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)