

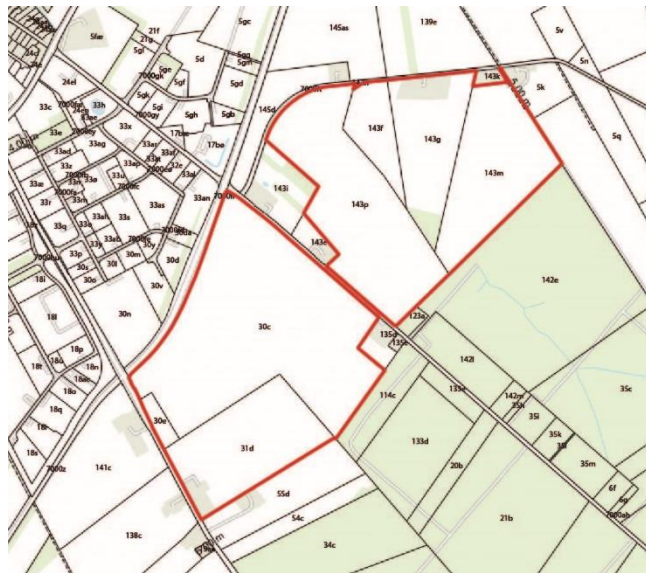
Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning for område til datacentre i Varde syd

BAGGRUND

Varde Kommune oplever stor interesse for etablering af datacentre. Der er derfor igangsat forarbejde til planlægning for datacentre på et større areal i Varde syd. Planområdet, som fremgår af kortet herunder, omfatter matr.nr. 30c, 30e, 31d, 143f, 143g, 143m og 143p alle Varde Markjorder.

Området afgrænses mod nord af Knoldeflodvej, mod nordvest af Østre Omfartsvej, mod sydvest af Ribevej og mod sydøst af Søndre Plantage. Området deles af Roustvej i en nordlig og sydlig del. De to områder udgør til sammen et areal på 99,2 ha.



Planområdet med matrikelskel.

Forud for nærmere sagsbehandling af de fremtidige planforhold for området indkaldes hermed idéer og forslag til den videre planlægning, jf. planlovens § 23 c.

EKSISTERENDE PLANLÆGNING OG ØVRIGE BINDINGER

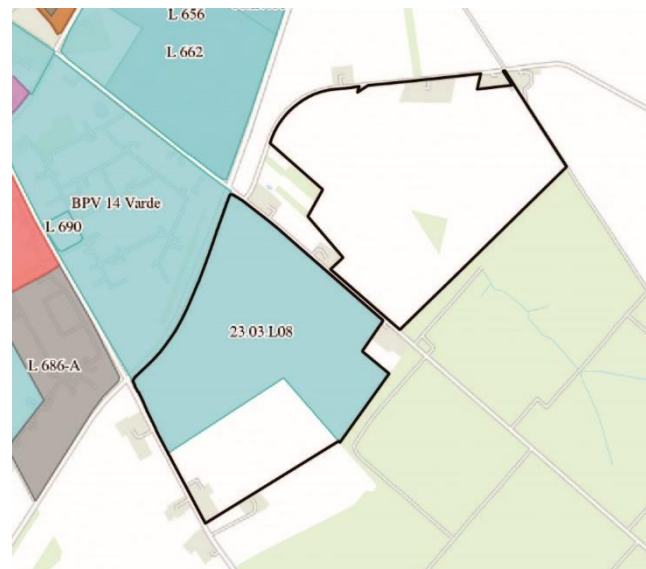
Lokalplan

Størstedelen af planområdet syd for Roustvej er omfattet af lokalplan 23.03.L08. Lokalplanen blev vedtaget i august 2021 og udlægger området til erhvervsområde til datacentre.

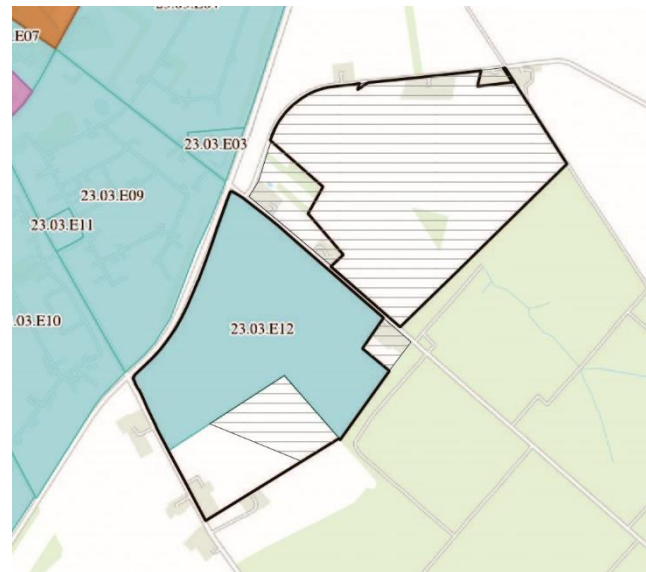
De enkelte datacentre i området må have et etageareal på maks. 40.000 m². Bebyggelsesprocenten for den

enkelte grund må være maks. 120, og bygningshøjden maks. 20 m. Området skal vejbetjenes fra Roustvej, og der skal etableres afskærmende beplantning langs Roustvej.

Den øvrige del af planområdet er ikke lokalplanlagt.



Lokalplaner. Lokalplaner for erhvervsområder er vist med blå og grå, for blandet bolig og erhverv med rød, for centerområder med lilla og for boligområder med brun.



Kommuneplanrammer og perspektivarealer. Kommuneplanrammer for erhvervsområder er vist med blå, for centerområder med lilla og for boligområder med brun. Perspektivarealer er vist med vandret skrævering.

Kommuneplan 2021

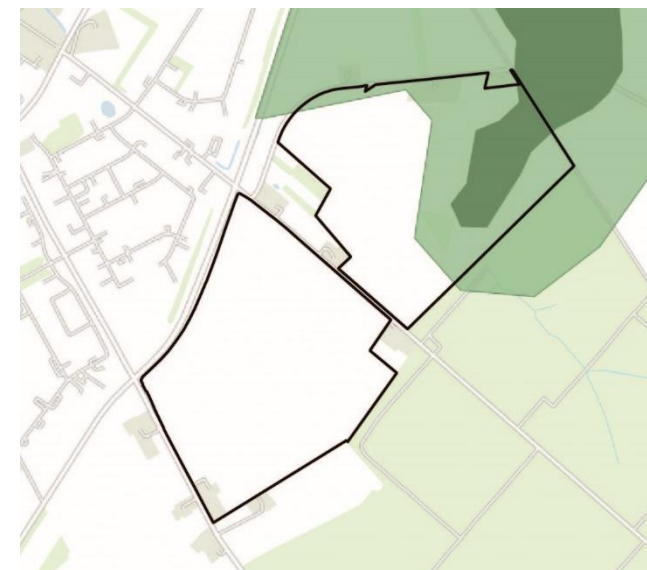
Kommuneplanrammer og perspektivarealer

Størstedelen af planområdet syd for Roustvej er omfattet af kommuneplanramme 23.03.E12, der udlægger området til erhvervsområde. Området kan kun anvendes til datacentre med tilhørende funktioner. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 120 % for den enkelte grund. Bygningshøjden må være maks. 20 m og etageantallet maks. 3.

Hele den nordlige del af planområdet samt halvdelen af den resterende del af det sydlige planområde er udpeget som perspektivarealer i Kommuneplan 2021.

Landskab

Den nordøstlige del af planområdet ligger inden for landskabsudpegninger til dallandskab og overgangslandskab i Kommuneplan 2021. Områderne er således omfattet af kommuneplanens retningslinjer 19.4, 19.5 og 19.9, der bl.a. fastsætter, at "større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg." Inden for overgangslandskaber skal "nye bygninger, anlæg og beplantning, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg."



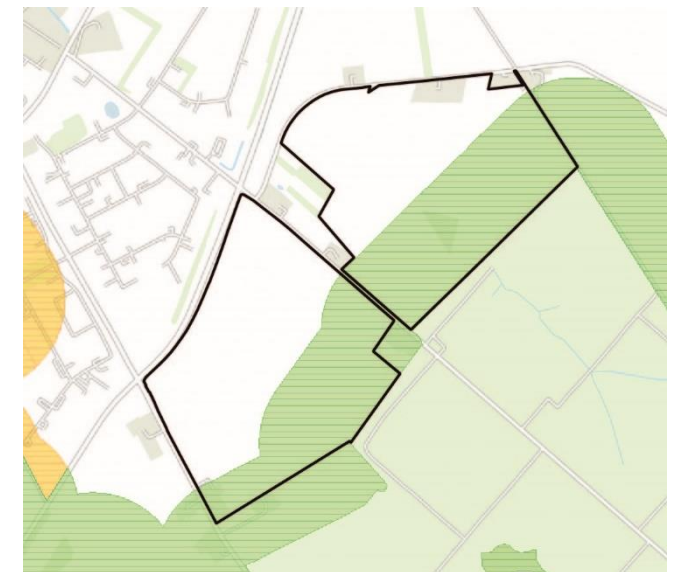
Landskab. Udpegede dallandskaber er vist med mørkegrøn, og overgangslandskaber med lysegrøn.



**Varde
Kommune**

Skovbyggelinje

Sydøst for planområdet ligger Søndre Plantage, der kaster en skovbyggelinje på 300 m inden for planområdet. Skovbyggelinjer er fastlagt for at sikre det frie udsyn til skovene samt for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.



Skovbyggelinje. Gældende skovbyggelinjer er vist med grøn, og ophævede skovbyggelinjer med gul.



Drikkevandsinteresser. Område med drikkevandsinteresser er vist med lyseblå; område med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder for grundvandsbeskyttelse er vist med mørkeblå.

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning for område til datacentre i Varde syd

Drikkevandsinteresser

Den sydligste del af planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), mens den øvrige del af planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Den del af området, som ligger inden for OSD er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Området er således omfattet af indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse i OSD Forum-lund og retningslinjerne i kapitel 24. Grundvandsbeskyttelse i Kommuneplan 2021.

Energiinfrastruktur

På tværs af planområdets nordlige del er en højspænding, mens der løber en 40 bar gasledning nordsyd gennem hele planområdet. Der er desuden en biogasledning langs Roustvej og Søndre Plantage. Såvel el- som gasledninger skal respekteres eller omlægges ved etablering af ny bebyggelse inden for planområdet.

Øvrige forhold

Planområdet er belastet af trafikstøj fra Østre Omfartsvej og Ribevej. Datacentre er ikke en støjfølsom anvendelse, og trafikstøj vurderes derfor ikke at have betydning for den forestående planlægning.

Østre Omfartsvej og Ribevej er statsveje, og der er vejbyggelinjer langs vejene. Der skal tages hensyn til vejbyggelinjerne i den forestående planlægning.

Den nordlige staldlænge på Ribevej 69 er udpeget som bevaringsværdig bygning i Kommuneplan 2021. Der skal tages hensyn til dette i den forestående planlægning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området fremstår på begge sider af Roustvej som dyrket mark med enkelte grønne læhegn på tværs. Der er desuden beplantningsbælter langs Knoldeflodvej og Ribevej, der afgrænser området mod hhv. nord og syd. Centralt i området nord for Roustvej er en mindre træbeplantning.

Terrænet er let bølgende. Området syd for Roustvej skråner let mod nordvest, hvor Østre Omfartsvej er hævet over planområdet, og dermed fungerer som en dæmning for regnvand fra området.

Området nord for Roustvej skråner let mod nordøst, hvor der er et mindre dalstrøg som en sydlig udløber fra Varde Ådal. Dalstrøget er dyrket mark som det øvrige planområde, og der er derfor ingen vegetativ forskel. Dalstrøget opleves derfor alene terrænmæssigt.



Dalstrøg. Dalstrøget set fra syd. Dalstrøget opleves som en let fordybning i landskabet.

PROJEKTFORSLAG

Varde Kommune har modtaget konkrete forespørgsler på etablering af datacentre i "hyperscale", dvs. datacentre på op til 150.000 m².

Bygningshøjden er i lokalplan 23.03.L08 fastsat til maks. 20 m. I de fremtidige rammer for området fastsættes bygningshøjden for til 30 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 120 %, lige som i den gældende lokalplan 23.03.L08.

Såvel den nordlige som den sydlige del af planområdet skal vejbetjenes fra Roustvej. Der skal i forbindelse hermed tages hensyn til den planlagte cykelsti langs Roustvej – mellem Østre Omfartsvej og Søndre Plantage.

Eksisterende afskærmende beplantning langs Ribevej og Knoldeflodvej skal fastholdes og udvides, og der skal etableres afskærmende beplantning på begge sider af Roustvej.

Der skal ved placering af bebyggelse tages hensyn til skovbrynet omkring Søndre Plantage. Der skal foretages yderligere vurdering af de landskabelige forhold, før der

fastsættes bestemmelser for den fremtidige bebyggelses placering og omfang.

Ved planlægningens realisering vil området blive befæstet, hvilket vil forøge afstrømningen af regnvand fra området. Det skal sikres, at den øgede afstrømning ikke vil påvirke naturområderne ved Varde Å. Det skal samtidigt undersøges, hvordan regnvandshåndtering og landskabsbearbejdning kan understøtte naturen i det udpegede dalstrøg samt muligheden for at skabe en økologisk forbindelse mellem Søndre Plantage og Varde Ådal.

HVILKE FORHOLD MENER DU SKAL UNDERSØGES 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 skal udarbejdes en landskabsanalyse, der belyser de konkrete landskabelige bevaringsværdier inden for planområdet samt giver retningslinjer for, hvordan der kan tages hensyn til landskabet i planlægningen.
- Drikkevand: De lokale drikkevandsinteresser skal sikres i planlægningen.
- Regnvand: Der skal tages hensyn til såvel natur og landskab som bebyggelse i regnvandshåndteringen i området. Det skal undersøges nærmere, hvordan regnvand skal håndteres samt planlægningens mulige påvirkning af beskyttede naturtyper og vandløb nedstrøms planområdet.
- Trafik og støj
- Bebyggelsens placering, højde og udseende i forhold til ovenstående opmærksomhedspunkter.

LOV- OG PLANGRUNDLAG

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

DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag. Beslutter byrådet, at planarbejdet kan



**Varde
Kommune**

fortsættes, udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Med et eventuelt kommuneplantillæg vil hele planområdet blive omfattet af kommuneplanrammer, der udlægger området til erhvervsformål i form af datacentre. Der er endnu ikke taget stilling til om eventuel lokalplanlægning for området vil være i form af en eller flere lokalplaner.

I en efterfølgende otte ugers høringsperiode får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger til plan-forslagene, miljøscreeningen og eventuel miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering (VVM). Indkomne bemærkninger fra den otte ugers høringsperiode vil indgå i byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.

Såfremt der vælges at lave ny planlægning for området, vil der skulle gennemføres en vurdering af planerne og projektets påvirkning af miljøet. Det kan i den forbindelse forventes, at der skal foretages nærmere undersøgelser af bl.a. landskabet og anlæggets påvirkning af omgivelserne i forhold til støj m.m., samt eventuel miljøpåvirkning i form af trafik, støj m.m. ved anlæggets etablering. Der kan være flere emner, der skal undersøges.

HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i 7 uger fra onsdag den 28. juni til og med søndag den 13. august 2023.

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 13. august 2023**.

Bidrag kan sendes via høringsportalen på Varde Kommunes hjemmeside eller som brev til Plan & GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Datacentre i Varde syd".

OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:

Plan & GIS, Varde Kommune

Email: planogby@varde.dk