

LOKALPLAN

24.10.L03

Sektorkoblet anlæg ved Krageris,
Ølgod

~~FORSLAG~~

~~I offentlig høring~~

~~fra XX. måned XXXX~~

~~til XX. måned XXXX~~



VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 24.10.L03 i offentlig høring i 8 uger, fra den XX. XXX 20XX til den XX. XXX 20XX.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres et sektorkoblet anlæg i form af datacenter og drivhuse.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Xxxdag den XX. MMMMM 20XX

Bidrag kan sendes via høringsportalen på hjemmesiden eller som brev til Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling, **Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan XX.XX.LXX, Varde Kommune"**.

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Efter den endelige behandling vil ejere og bidragydere blive orienteret om beslutningen.

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.....	6

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	9
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. UDSTYKNING.....	12
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	12
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	15
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	17
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	23
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	33
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	34
§ 11. SERVITUTTER	34
§ 12. RETSVIRKNINGER	35
§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	35

VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	37
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	39
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	47
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	54
SERVITUTTER	54

Kortbilag 1: Matrikelkort
Kortbilag 2: Eksisterende forhold
Kortbilag 3: Lokalplankort
Kortbilag 4: Naturstrategi og vejforhold

Kortbilag 5: Terrænregulering
Kortbilag 6: Illustrationsplan
Bilag 7: Plantelister

LOKALPLANENS INDHOLD

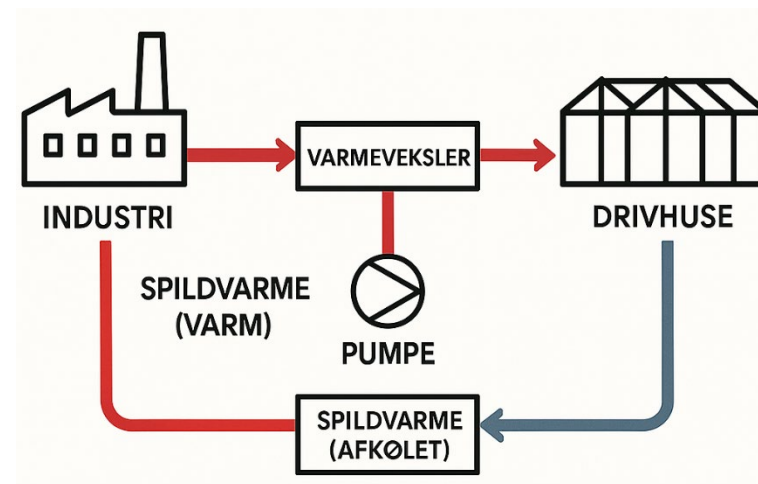
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre etablering af et sektorkoblet anlæg med datacentre og drivhuse. Der er mulighed for at etablere datacentre på op til 275.000 m² og op til 475.000 m² drivhuse.
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og udseende, beplantning og vejadgang til området.
- + Naturområderne udenfor planområdet i form af skov mod vest og hede mod øst planlægges inddraget i området, så der etableres skov omkring de vestlige bygninger, mens planområdets østlige del skal syne af hede og overdrev.
- + Der gives mulighed for etablering af de for området nødvendige tekniske anlæg, herunder transformatoranlæg og varmegenvindingsanlæg, samt anlæg til håndtering/opsamling af regnvand og oppumpning af grundvand.

Derudover kan der etableres bygninger til administration, service og besøgscenter.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at kunne muliggøre et projekt for datacentre og drivhuse i et område nordøst for Ølgod.

Lokalplanen giver mulighed et sektorkoblet anlæg, hvor industrierne indenfor planområdet har glæde af nærheden til hinanden, i form af at overskudsvarme fra datacenteret kan nyttiggøres til at opvarme drivhusene, der herved kan holde et stabilt vækstklime hele året igennem.



Figur 1 Princip for sektorkoblet anlæg.

Lokalplanen giver mulighed for op til 275.000 m² datacentre og op til 475.000 m² drivhuse foruden nødvendige tekniske anlæg og bygninger. Der udlægges i lokalplanen byggefeltet til de forskellige funktioner, hvor datacentre placeres mod sydvest og drivhuse mod nord. Datacentre vil kunne opføres med en højde på op til 25 m, mens drivhuse og administrative bygninger kan opføres i en højde på op til 10-15 m.

Lokalplanen fastsættes bestemmelser om områdets beplantning, regnvandshåndtering m.m.

Datacentre

Datacentre er designet til at opbevare og behandle store mængder data, der er kritiske for samfundets og for organisationernes drift. Datacentre kan variere i størrelse fra små serverrum op til store faciliteter, der dækker tusindvis af kvadratmeter.

De er udstyret med funktioner som backup strømforsyninger, miljøkontrol til at regulere temperatur og fugtighed, brandslukningssystemer og sikkerhedsforanstaltninger til at beskytte opbevaret data.

Datacentre er forbundet med netværk, der muliggør kommunikation mellem servere og til omverdenen. De anvender redundante systemer, dvs. systemer med backup, for at minimere risikoen for nedetid og sikre kontinuerlig drift. Datacenteroperatører siger typisk mod industriens bedste praksis og standarder for at opretholde høje niveauer af ydeevne, sikkerhed og pålidelighed, da det er vigtigt for deres klienter.

Samlet set spiller datacentre en afgørende rolle i at understøtte samfundet digitale infrastruktur ved at datalagring, -behandling og -distribution.

Et datacenter består dels af serverrum, kaldet white space, køler anlæg, transformere til konvertering af strøm, nødgeneratorer med tilhørende skorstene samt backup batterisystemer. Bygningsmassen varierer i højde fra lave transformatorstationer til selve serverbygningerne med skorstene, lynafledere og tilsvarende, der er højere. Skorstene er alene til brug for nødgeneratorer, der sikrer at området kan være operationelt selv i tilfælde af strømsvigt.

Datacentre forventes at kunne rumme arbejdspladser for ca. 100 personer, der primært arbejder i administrationsbygninger til kontrol og overvågning.

Drivhuse

Det danske klima er godt egnet til at dyrke grøntsager i drivhuse. Ved at sammenkoble drivhusene med overskudsvarmen fra nedkøling af datacentre vil der kunne dyrkes i drivhusene hele året. De grøntsager, der typisk vil kunne produceres, er bl.a. agurker og tomater, der ellers skal fragtes hertil fra bl.a. Holland og Spanien. Der er derfor

potentielt en stor klimamæssig gevinst ved at kunne producere varerne lokalt, herunder en fordel ved at kunne udnytte restproduktet fra datacentret i form af overskudsvarme.

Da dyrkning af grøntsager dels er en arbejdskrævende proces og dels en proces, hvorved der er behov for at sende de færdigproducerede varer ud til forbrugerne, må der fra drivhusdelen forventes en større mængde trafik.

Det estimeres, at der tilknyttes ca. 100 ansatte i produktion og administration pr. 10 ha drivhus og ca. 2-4 lastbiler pr. dag til fragt af varer ind og ud. Drivhusdelen vil således potentielt kunne medføre op til ca. 400 arbejdspladser i planområdet.

En væsentlig forudsætning for grøntsagsdyrkning i drivhuse er muligheden for vanding. Det samlede behov for vanding afhænger i høj grad af hvilke grøntsager, der dyrkes i drivhusene og vil derfor kunne skifte fra år til år. På de ubebyggede arealer omkring datacentre etableres interne køreveje, bassiner til regnvandshåndtering og andet teknisk udstyr.

Datacentrenes overskudsvarme vil ikke blot kunne anvendes til opvarmning af drivhuse, men overskudsvarmen vil også kunne anvendes til fjernvarme, herunder opvarmning af boliger og erhverv på et senere tidspunkt. Ligeledes vil der kunne være andre associerede industrier, der i fremtiden vil kunne opnå en fordel af en direkte tilkobling, evt. via et forædlingssystem, for at kunne genanvende overskudsvarme.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ca. 4 km nordøst for Ølgod jf. figur 1. Det omfatter matr.nr. 1ab, 1v, 2aa, 2ab, 2ac, 2ap, 22o, 2z, 2æ, 2ø, 6e, 6h samt del af 2i og 7000b, Vognslund By, Ølgod og ligger mellem Herningvej i øst og Stejlundvej i vest. Området vejbetjenes i dag fra Kragerisvej, der løber gennem området.



Figur 1: Lokalplanområdet og omgivelser, primært i relation til Ølgod.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Området benyttes til landbrugsformål og bærer primært præg af markarealer og læhegn samt flere landejendomme, der planlægges nedlagt ved realisering af lokalplanen.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 174 ha og omfatter 10 forskellige landbrugsejendomme og nedlagte landbrug. Der er indenfor området 9 forskellige bygningssæt. Alle ejendomme forudsættes nedlagt ved en fuld realisering af lokalplanen.

Bygningerne omfatter både stuehuse til landbrugsejendomme, samt egentlige produktionsfaciliteter, hvor det mest markante er staldanlæggene på Kragerisvej 5b, hvor der er aktivt landbrug med opdræt af grise.



Figur 2 Kragerisvej 5b

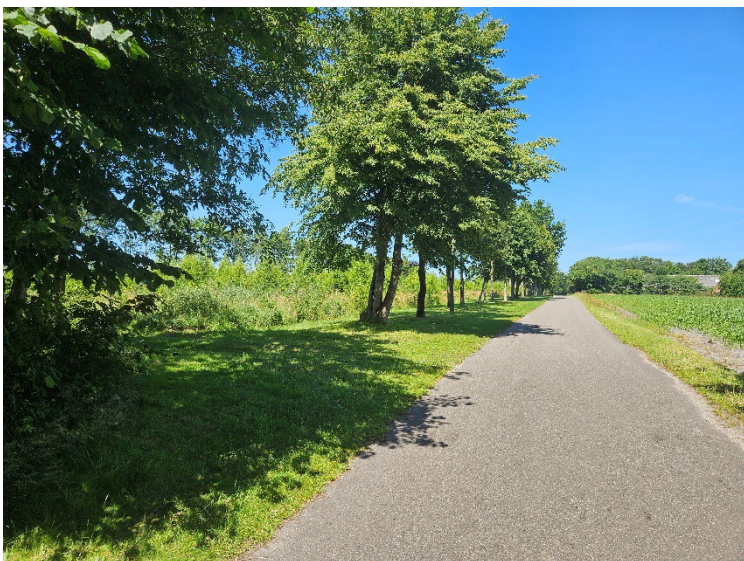


Figur 3 Kragerisvej 9

Den største del af lokalplanområdet udgøres af marker i omdrift. Markerne er adskilt af læhegn, typisk 1-rækkede nåletræshegn eller nyere flerrækkede løvhegn. Der findes desuden flere mindre skovområder indenfor planområdet, herunder særligt omkring havearealerne samt på afskærne markarealer.



Figur 4 Beplantningen indenfor planområdet består primært af læhegn, hvor der både findes typisk ældre nåletræshegn og yngre løvbeplantninger.



Figur 5 Kragerisvej igennem området med beplantning omkring Kragerisvej 10 i billedets venstre side.

Derudover går Kragerisvej gennem området fra Stejlundvej mod vest og Herningvej mod øst. I planområdets nordlige del ligger et mindre areal med beskyttet natur i form af eng og sø, mens en

mindre del af et hedeareal øst for området går ind over planafgrænsningen. Området skråner overordnet fra ca. kote 50 m i det sydvestlige hjørne til ca. kote 34 m mod nordøst.



Figur 6 Skråfoto af en del af området. Set fra syd. Kilde SDFE

Lokalplanområdet ligger i landzone og er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af en kommuneplanramme. Der udarbejdes samtidig med denne lokalplan et kommuneplantillæg nr. 2, der regulerer de overordnede rammer for området. Området overføres med denne lokalplan til byzone.

Omkringliggende områder

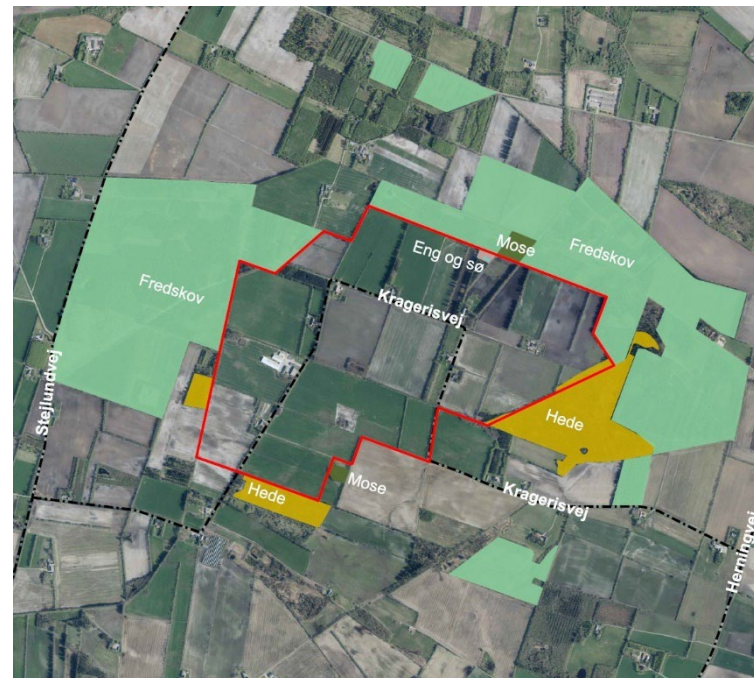
Mod vest og nord afgrænses store dele af planområdet af nåletræsplantager, mens arealet mod øst afgrænses af et registreret hedeområde i forbindelse med Vognslund Plantage, der fremstår med tæt træbeplantning. Mod sydvest grænser området ligeledes op til to mindre hedearealer samt et mindre moseareal, men derudover

INDLEDNING

grænser planområdet mod syd primært op til det åbne land med marker.

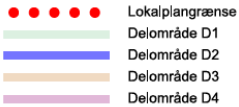
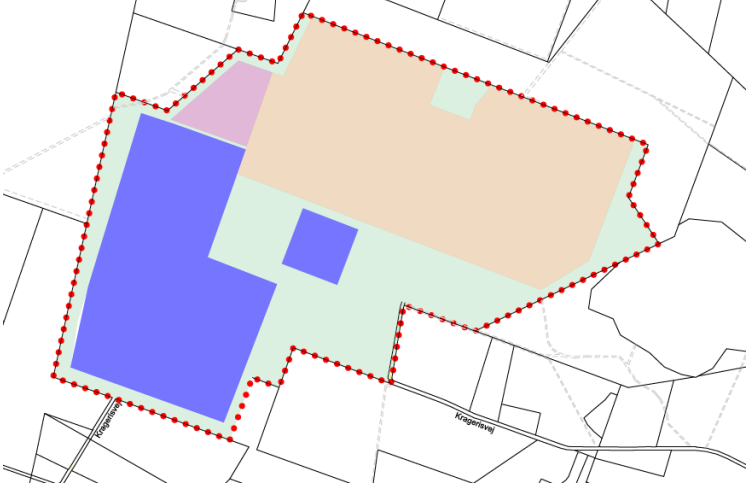
Øst for området ligger Herningvej, og vest for området ligger Plantagevej og Stejlundvej, der forbindes gennem området af Kragerisvej. Ølgod ligger ca. 4 km sydvest for området.

Lokalplanområdet ligger ca. 325 m fra kommunegrænsen til Ringkøbing-Skjern Kommune.



Figur 7 Fredskov og beskyttede naturtyper i og omkring planområdet.

	I henhold til lov om planlægning (2024-05-29 nr. 572) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.		
	§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL		
1.1	Lokalplanen har til formål: at fastlægge lokalplanområdet til erhvervsområde i form af datacentre, drivhusgartneri samt offentlige og almene forsyningsanlæg, at fastlægge omfanget og placering af ny bebyggelse, at sikre offentligt tilgængelige forbindelser igennem områder, at fastlægge principper for områdets beplantning og grønne områder, og at sikre muligheder for afvanding af området.		SEKTORKOBLET ANLÆG Der gives mulighed etablering af datacentre og drivhuse samt dertilhørende funktioner i form af administrationsbygninger, transformatorstation, nødstrømsanlæg og besøgscenter. Området vil i fremtiden også kunne rumme anlæg tilhørende offentlige og almene forsyningssekskabers anlæg, f.eks. fjernvarmeanlæg og anlæg til forædling, oplag og distribution af energi. Den primære vejadgang vil være fra sydøst, mens der mod sydvest og nordvest kan etableres sekundære vejadgange dels for bløde trafikanter og dels for at sikre redningsveje . Bygningerne skal stå i et varieret landskab, der mod vest lader sig præge af det tilgrænsende skovareal og mod øst vil fremstå mere som et hede- og græshedeareal.
	§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS		
2.1	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1ab, 1v, 2aa, 2ab, 2ac, 2ap, 22o, 2z, 2æ, 2ø, 6e, 6h samt del af matr.nr. 2i og det offentlige vejareal matr.nr. 7000b, Vognslund By, Ølgod.		LOKALPLANOMRÅDET Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 174 ha og omfatter 10 forskellige landbrugsejendomme og nedlagte landbrug. Der er indenfor området 9 forskellige bygningssæt. Alle ejendomme forudsættes nedlagt ved en fuld realisering af lokalplanen.
2.2	Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.		
	§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE		

3.1	Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde til datacentre og drivhusgartneri med dertilhørende service-, administration-, logistikfunktioner og lignende, herunder mindre tekniske installationer, som er nødvendige for virksomhedens drift, samt fællesarealer, herunder vej- og opholdsarealer. Der må indenfor lokalplanens område desuden etableres nødstrømsanlæg, anlæg til oplagring og udnyttelse af overskudsenergi, transformatorer, områder til vandhåndtering og lignende anlæg til drift af datacenter og drivhusgartneri samt anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi, samt telemaster. Der må desuden etableres besøgsfaciliteter i området. De dele af lokalplanområdet, der ikke er bebygget kan desuden anvendes til skov, afskærmende beplantning, natur mv.		OMRÅDET ANVENDELSE Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde til datacentre, drivhusgartneri, besøgscenter samt øvrige nødvendige tekniske installationer for områdets drift. Udover bygninger skal der etableres transformatorstationer, områder til håndtering af overfladevand, bygninger og installationer, der kan give mulighed for at genanvende overskudsvarmen fra datacentre til opvarmning af drivhusene/drivhusene. mv.
3.2	Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, således som vist på bilag 3.	 ● ● ● ● ● Lokalplangrænse — Delområde D1 — Delområde D2 — Delområde D3 — Delområde D4	 <i>Figur 8 Lokalplanområdets opdeling i delområder. Udklip af bilag 3.</i>

3.3	Delområde D1 må kun anvendes til ubebygget område med afskærmende beplantning samt naturarealer. Der må i området føres veje, stier og ledning igennem, ligesom der må etableres områder til håndtering af overfladevand og underjordiske tekniske installationer samt anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi.		DELORMÅDE D1 Delområde D1 er et ubebygget og uegnet område, der kan anvendes til både vandhåndtering, etablering af ny natur, nye veje og stier men også underjordiske anlæg til områdets drift og funktionalitet i øvrigt. Delområdet omfatter arealer direkte op til planafgrænsningen og de arealer, hvor der er krav om beplantning, de arealer hvor veje og stier rammer de omkringliggende arealer. Delområdet omfatter generelt de arealer, der umiddelbart vil definere området visuelle fremtoning, da delområdet dels omfatter den yderste rand af området og herved omslutter de øvrige delområder ligesom delområde D1 er det største areal. Delområde D1 omfatter et areal på ca. 62,8 ha.
3.4	Delområde D2 må kun anvendes til datacenter med tilhørende tekniske installationer, herunder f.eks. nødstrømsanlæg, anlæg til oplagring og udnyttelse af overskudsenergi, transformatorer, områder til vandhåndtering og lignende anlæg til drift af datacenter samt service-, administration- og logistikfunktioner tilknyttet hertil. Der må i delområdet desuden anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi.		DELORMÅDE D2 Delområde D2 omfatter de bygningsnære arealer omkring datacenteret samt besøgsfaciliteter for besøgende til området. Delområdet har et samlet areal på ca. 43,6 ha. Det er alene indenfor delområde D2, D3 og D4 at der må etableres hegn og parkeringsarealer.
3.5	Delområde D3 må kun anvendes til drivhuse med tilhørende tekniske installationer, herunder f.eks. nødstrømsanlæg, anlæg til oplagring og udnyttelse af overskudsenergi, transformatorer, områder til vandhåndtering og lignende anlæg til drift af områdets bygninger samt service-, administration- og logistikfunktioner tilknyttet hertil samt anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi.		DELORMÅDE D3 Delområde D3 er de bygningsnære arealer omkring drivhuse og de tilknyttede servicefunktioner. Delområdet er det næst største område og har et samlet areal på ca. 62,4 ha.
3.6	Delområde D4 må kun anvendes til transformatorstationer, nødstrømsanlæg og andre tekniske installationer samt anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi.		DELORMÅDE D4 Delområde D4 er beliggende i planområdets nordvestlige hjørne. Delområdet er udlagt, så det kan forbindes til de strømkabler, der kobler området op på elnettet ved en transformatorstation, men

			også andre kabel- og ledningsforbindelser ind- og ud af området, f.eks. overskudsvarme. Delområdet har et areal på ca. 5,2 ha.
	§ 4. UDSTYKNING		
4.1	Der må i lokalplanområdet foretages udstykninger omkring bygninger, byggefeltet og tekniske anlæg.		UDSTYKNING
4.2	I området må der ikke foretages matrikulære ændringer, hvorved bebyggede grunde har et areal på mindre end 2.500 m ² .		Indenfor lokalplanområdet må der ske udstykninger af de enkelte funktioner med henblik på at sikre en hensigtsmæssig ejendoms-mæssig opdeling af de enkelte funktioner, bygninger og området.
4.3	Grunde til tekniske anlæg må dog udstykkes med en mindste-grundstørrelse på 100 m ² .		
	§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING		
	VEJADGANG		VEJBETJENING
5.1	Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra Kragerisvej mod øst til Herningvej, i princippet som vist på bilag 3 ved V2 og V3.		Lokalplanområdet skal kobles til Kragerisvej og trafikken skal ledes mod Herningvej. Der skal i den forbindelse ske en forbedring af tilkørselsforholdene udenfor planområdet, for at sikre den nødvendige infrastruktur til brugerkravene i forhold til anvendelsen og sikkerheden. Efter idriftsættelse af det enkelte datacenter forventes der varetransport til og fra stedet i mindre omfang men som er kostbar, tidskritisk og essentiel for datacentrenes kontinuerlige drift. Drivhusene vil generere en større trafikmængde i form af lastbiler og medarbejdere.
5.2	Kragerisvej nedlægges som offentlig vej igennem planområdet.		NEDLÆGGELSE AF OFFENTLIG VEJ Kragerisvej nedlægges som offentlig vej igennem planområdet. Alle veje i planområdet er enten private veje eller private fælles veje. Der fastsættes ikke nærmere bestemmelser i lokalplanen for de interne veje i området, da dette netop er interne veje i et

			erhvervsområde, alle ejet, anlagt samt ren- og vedligeholdt af ejere og brugere indenfor området. Selvom veje er private eller private fælles veje, vil der til enkelte af dem være offentlig adgang, ligesom flere af vejene vil være omfattet af færdselslovens regler.
5.3	Der må kun etableres vejadgange som vist på bilag 3 og bilag 4 med følgende funktioner. - Fra V1 må der kun etableres stiadgang, redningsveje samt mulighed for markoverkørsel til V6 fra Kragerisvej. - Fra V2 må der kun etableres primær vejadgang til planområdet - Fra V3 må der kun etableres sekundær vejadgang til planområdet. - Fra V4 må der kun etableres stiadgang samt redningsvej. - Fra V5 må der kun etableres stiadgang samt markoverkørsel. - Fra V6 må der kun etableres markoverkørsel.		VEJADGANGE OG TYPER Planområdet vil have en række adgange til offentlige og private veje udenfor planområdet. En stiadgang må anvendes til bløde trafikanter, mens en markoverkørsel må bruges af landbrugsmaskiner. En redningsvej er en vej, der kan bruges i tilfælde af brand, evakuering eller tilsvarende tilfælde. Der må således ikke være hverdagstrafik.
	VEJE		Den primære vejadgang er den vejadgang, der skal bruges af personale, gæster, lastbiler mv. i forbindelse med driften indenfor området. Det er her, hvor al trafikken på almindelige hverdage vil forekomme. Primær vejadgang omfatter alle typer af trafikanter.
5.4	Der skal etableres offentligt tilgængelige veje mellem punkterne V2, V3 samt de enkelte byggefelt, i princippet som vist på bilag 4 og illustrationsplanen bilag 6. Blinde veje afsluttes med vendeplads i hht. vejreglerne.		Den sekundære vejadgang er en nødvendighed for at opretholde et vejssystem, hvor der også i tilfælde af ulykke, er mulighed for at komme til og fra området.
5.5	Der må omkring bygninger etableres interne veje mv.		En markoverkørsel er en vejadgang, der kun må bruges med den landbrugsmæssige drift af markerne. Den typiske trafik er traktorer, mejetærskere og lign. Interne veje er f.eks. servicevej og andre arbejdsveje, hvor der kun er adgang for ansatte i området og hvor der som udgangspunkt ikke vil være offentlig adgang og hellere ikke forbindes direkte til offentlige veje.
	BELÆGNING		BELÆGNING

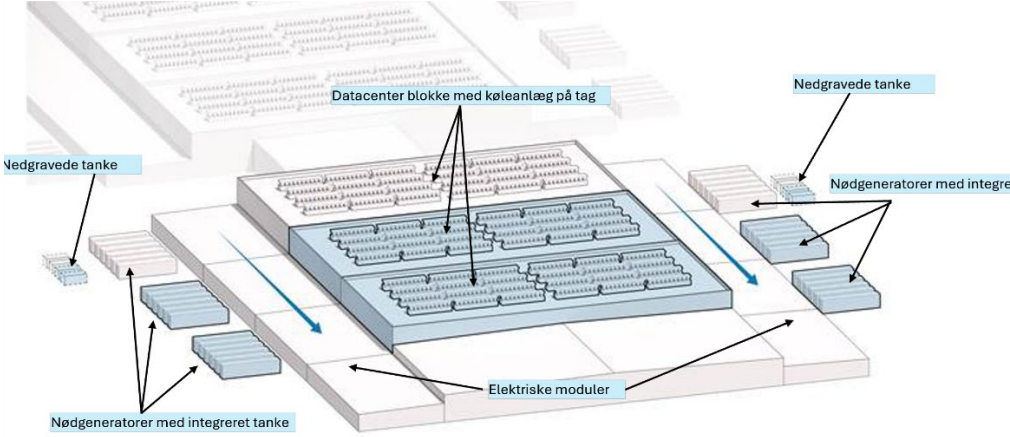
5.6	Offentligt tilgængelige veje skal anlægges med en kørebanebredde dimensioneret i forhold til den fremtidige hastighed på vejene og skal asfalteres.		Lokalplanen fastsætter ikke en mindste kørebanebredde, men angiver dog at vejene skal dimensioneres i forhold til vejreglerne. Der vil være mange forskellige typer af veje – offentlige veje, private fællesvej, interne veje, pladser, ensrettede veje, hegn omkring områder mv. Lokalplanen har derfor ikke konkrete bestemmelser om vejenes størrelse eller udformning generelt, det dette skal håndteres i forbindelse med godkendelse af vejprojekter for de enkelte områder, herunder i forhold til hastighedsgrænsen indenfor området.
5.7	Offentligt tilgængelige stier skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og med kørefast belægning, der tillader brug af kørestole og barnevogne, f.eks. ved asfalt, belægningssten eller slotsgrus.		Offentligt tilgængelige stier, der krydser igennem planområde skal anlægges på en sådan måde, at det er praktisk muligt at gå og cykle på dem, herunder at belægning og anlæg tillader dette.
	BELYSNINGSARMATUR		BELYSNING
5.8	Belysning langs veje i delområde D1 må ikke overstige 6,5 m. Lyspunkthøjde langs veje, stier, pladser, parkeringsarealer mv. i delområde D2, D3 og D4, må ikke overstige 4,5 m.		Langs de største veje indenfor lokalplanområdet vil der være behov for at kunne etablere gadebelysning. Gadebelysningen skal begrænses absolut mest. Langs parkeringsarealer og vejene indenfor delområderne D2, D3 og D4, vurderes der ikke at være behov for helt så høje lamper, da der her er tale om område med en forventet lavere hastighed. Derfor begrænses lyspunkthøjden her til 4,5 m.
5.9	Belysning skal være afskærmet og nedadvendt og må alene oplyse arealerne under lampen og må ikke lyse ud af lampens sider.		
	PARKERING		PARKERING
5.10	Varde Kommune skal godkende antallet af parkeringspladser under hensyn til bygningernes anvendelse og byggelovens almindelige bestemmelser. Der må ikke parkeres på offentligt tilgængelige veje og stier. Parkeringspladser indenfor byggefeltene må overdækkes.		Varde Kommune skal godkende antallet af parkeringspladser. Antallet vil blive fastlagt på baggrund af den konkrete anvendelse af bygningerne, herunder antal medarbejdere, besøgende mm. Der er på tegningerne vist ca. 270 parkeringspladser til datacenter, 80 til besøgscenter og ca. 400 parkeringspladser til drivhuse mv., dvs. i alt ca. 750 parkeringspladser. Pga. områdets placering, vurderes der ikke risiko for, at områdets gæster, ansatte eller øvrige parkerer udenfor området og herved flytter problemet til andre områder. Derfor fastsættes der i forbindelse med byggesagen et passende antal pladser.
	OFFENTLIGT TILGÆNGELIGE FORBINDELSER		OFFENTLIGT TILGÆNGELIGE FORBINDELSER

5.11	Der skal sikres offentligt tilgængelige cykel- og gangstier igennem området således, at der er mulighed for færdsel for min. gående og cyklister mellem punkterne V1, V2, V4 og V5, således som vist i princippet på bilag 4.		Efter anlægsfasen er overstået, vil der være flere offentligt tilgængelige veje og stier indenfor planområdet. De offentligt tilgængelige veje og stier skal dels opretholde de eksisterende gennemgående veje og stier samt kunne give mulighed for nye forbindelser igennem området. Som en del af den samlede plan for de nye natur- og skovområder kan der desuden etableres yderligere stiforløb, så både medarbejdere, besøgende og offentligheden kan opleve de nye naturområder. Disse mindre stier er ikke reguleret af lokalplanen, men vil kunne blive det af anden lovgivning.
5.12	Fra vejadgang V5 til V4 skal der etableres en vejadgang til brug for markkørsel, således at vejadgangen for Kragerisvej 15 kan opretholdes efter en omlægning. Vejadgangen skal udlægges med en bredde på min. 5 m og anlægges med en bredde på min. 3 m.		I lokalplanen har Varde Kommune besluttet, jf. privatvejslovens §72, at den private fællesvej fra den offentlige del af Kragerisvej til Kragerisvej 15 kan nedlægges. Vejen er i dag registreret som 6 meter bred i skellet mellem matr.nr. 2ab og 2as, Vognslund By, Ølgod. I praksis ligger vejen dog langs skellet mod Kragerisvej 11 og udelukkende på matr.nr. 2as. Den faktiske placering af vejen er ikke endeligt fastlagt, og den vil kunne have et andet forløb end vist på kortbilag, dog således af funktionaliteten og forbindelsen mellem V5 og V4 opretholdes.
	§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING		
	NEDRIVNING		NEDRIVNING AF EKSISTERENDE BYGGERI
6.1	Den eksisterende bebyggelse indenfor planområdet vist på kortbilag 2 må nedrives.		Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet må nedrives. Der er ikke bevaringsværdige bygninger eller bygningsdele, og alle eksisterende bygninger og bygningsdele forventes nedrevet i forbindelse med den fulde realisering af lokalplanen.

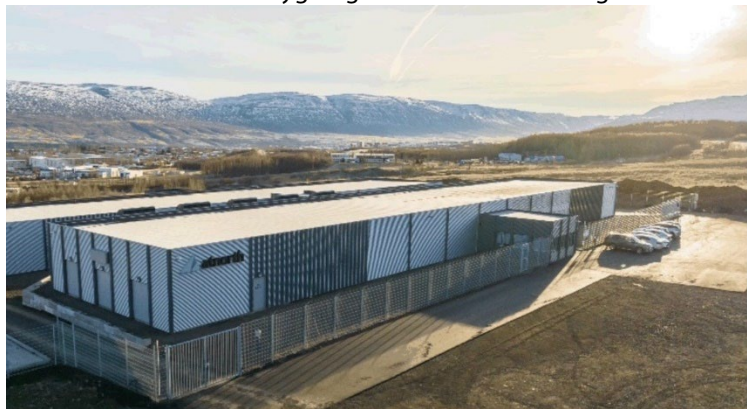
	BEBYGGELSENS PLACERING		BYGGEFELTER																				
6.2	Bygninger skal placeres inden for byggefeltene B1, B2, B3, B4 og B5 som vist på bilag 3.		Byggefeltene er fastsat tæt omkring de bygninger, der er vist på lokalplanens illustrationsplan.																				
6.3	Transformatorstationer mindre end 15 m², områder til vandhåndtering og øvrige underjordiske anlæg, parkeringspladser uden overdækning mv. må desuden placeres udenfor byggefeltene i delområde D2, D3 og D4. Underjordiske anlæg, herunder pumpebrønde, må desuden etableres i delområde D1.		Byggefeltene er fastsat med en mulighed for, at bygningernes endelige placering kan justeres en smule i forbindelse med en endelige ansøgning om byggetilladelse.																				
6.4	BEBYGGELSENS OMFANG		BEBYGGELSENS OMFANG																				
6.4.1	I byggefelt B1 og B2 må der opføres bebyggelse med et samlet bebygget areal på 250.000 m ² , etageareal på maks. 275.000 m ² og med en højde på maks. 25 m for B1 og maks. 15 m for B2.		Byggefelt B1 er fastsat med en mindste afstand til skel på 65 m, skel mod syd ved Kragerisvej og dermed en afstand på ca. 190 m til nærmeste skel ved Kragerisvej 3. Byggefelt B1 har et samlet areal på ca. 33 ha. Byggefelt B2 har et areal på ca. 7,6 ha. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Byggefelt</th><th>Bebygget areal (m²)</th><th>Etageareal (m²)</th><th>Højde (m)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td><td rowspan="2">250.000</td><td rowspan="2">275.000</td><td>25</td></tr> <tr> <td>B2</td><td>15</td></tr> <tr> <td>B3</td><td rowspan="2">475.000</td><td rowspan="2">475.000</td><td>10</td></tr> <tr> <td>B4</td><td>15</td></tr> <tr> <td>B5</td><td>5000</td><td>5.000</td><td>8,5</td></tr> </tbody> </table> <i>Figur 9 Oversigt over byggemuligheder</i>	Byggefelt	Bebygget areal (m ²)	Etageareal (m ²)	Højde (m)	B1	250.000	275.000	25	B2	15	B3	475.000	475.000	10	B4	15	B5	5000	5.000	8,5
Byggefelt	Bebygget areal (m ²)	Etageareal (m ²)	Højde (m)																				
B1	250.000	275.000	25																				
B2			15																				
B3	475.000	475.000	10																				
B4			15																				
B5	5000	5.000	8,5																				

6.4.2	I byggefelt B3 og B4 må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 475.000 m ² og med en højde på maks. 10 m for byggefelt B3 og maks. 15 m for byggefelt B4.		Byggefelt B3 er fastsat med en afstand på min. 50 m til det nordlige skel mod skoven mod nord. Byggefeltet er mod vest afgrænset ca. 43 m fra plangrænsen og mod øst 30 m på det smalleste sted og mere end 100 m de fleste øvrige steder. Byggefelt B3 har et samlet areal på ca. 50 ha mens byggefelt B4 har et areal på ca. 7,8 ha.
6.4.3	I byggefelt B5 må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 5.000 m ² og med en højde på maks. 8,5 m samt fritstående master, lynafledere med en højde på op til 15 m.		Byggefeltet er beliggende i det nordvestlige hjørne. Området må kun anvendes til transformatorstation samt til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi
6.4.4	Skorstene, master, lynafledere samt tekniske anlæg ovenpå bygningerne medregnes i bygningshøjden.		Bebyggelsens højder beregnes med udgangspunkt i et niveauplan fastsat efter byggemodningen er tilendebragt, svarende til principperne vist på bilag 5. Niveauplan kan ikke endeligt bestemmes før end efter byggemodningen er færdig for det enkelte område.
	§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN		
7.1	GENERELLE BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEFELTER		GENERELLE BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEFELTER
7.1.1	Facader skal på den enkelte ejendom fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv.		Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede krav til materialevalg, men angiver nogle overordnede principper, der skal sikre en god arkitektonisk indpasning i området.
7.1.2	Der må ikke etableres vinduer eller glasarealer placeret mere end 15 m over byggemodnet terræn. Redningsåbner er ikke omfattet af forbuddet.		For at skabe sammenhæng i det samlede udtryk, er det vigtigt, at også administrationsbygninger og lignende tænkes ind som en integreret del af projektet. Bygningerne må gerne placeres med afstand mellem sig, så længe de deler et fælles arkitektonisk formsprog og fremstår som en visuel helhed.
7.1.3	Der må kun anvendes nedadrettet belysning af facaderne. Nedadrettet facadebelysning må ikke placeres med en lyspunkt-højde på mere end 3 m og skal være orienteret mod jorden, være afskærmet så lys alene oplyser under lampen og ikke ud gennem lampens sider.		Materialerne kan varieres, så længe de indgår i et gennemtænkt samspil eller kontrast. For eksempel kan f.eks. en administrationsbygning i mindre skala, placeret og udformet med omhu i forhold til det øvrige bygget, opføres i andre materialer og samtidig give en god helhedsvirkning. .

			Der er tale om erhvervsbyggeri, som primært skal forholde sig til hinanden indbyrdes og til det landskab, det indgår i. Byggeriet skal samtidig leve op til de tekniske krav, der følger af de funktioner, det skal rumme, herunder de sikkerhedsmæssige krav der stilles til f.eks. indhegning og oplysning af nærområderne ved datacentre. Igennem planområdet er der flere, fremtidige offentligt tilgængelige stiforbindelser, og byggeriet skal derfor også i et omfang forholde sig til dette, ligesom byggetekniske krav om LCA, varmetabsberegninger, dagslysforhold mv. skal kunne opfyldes.
7.2	FACADEMATERIALER OG -FARVER BYGGEFELT B1 OG B2		FACADEMATERIALER, BYGGEFELT B1 og B2
7.2.1	Indenfor byggefelt B1 og B2 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:		Indenfor byggefelt B1 kan opføres datacentre med de tilhørende tekniske funktioner, herunder mindre administrationslokaler, nødstrøms- og backup-anlæg, skorstene, og andre tekniske anlæg.
	<i>Facadematerialer og -farver</i>		
7.2.1.1	Facadematerialer skal bestå af enten: • Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet). Der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation indenfor samme type sten. • Træ • Paneler i f.eks. paroc, eternit, beton, mat eller malet metal, samt energiproducerende paneler. • Pudset facade • Glas (maks. 30 % af facadearealet på den enkelte facade) Eller som en kombination heraf. Øvrige materialer kan desuden tillades, såfremt det efter Varde Kommunes vurdering skønnes foreneligt med lokalplanens formål.		Byggefeltets primære bygningsmasse forventes at blive datahallerne, der er store haller, hvori der står servere, kaldet serverracks. Serverracks er produktionsapparatet, mens selve hallen primært tjener som klimaskærm. Hver datahal forventes at være ca. 20.000 m²/2 ha, mens der på hver side findes supplerende elektroniske moduler også på forventet ca. 20.000 m² sammenlagt. Yderligere etableres der nødgeneratorer, der i tilfælde af strømsvigt kan træde til og sikre driften. Til nødgeneratorer opføres skorstene. Omkring datahallerne findes mindre administrationsbygninger til brug for personalet i bygninger. Såfremt der ønskes anvendt andre materialer end de nævnt i bestemmelsen, kan Varde Kommune dispensere hertil, såfremt det vurderes at være hensigtsmæssigt.

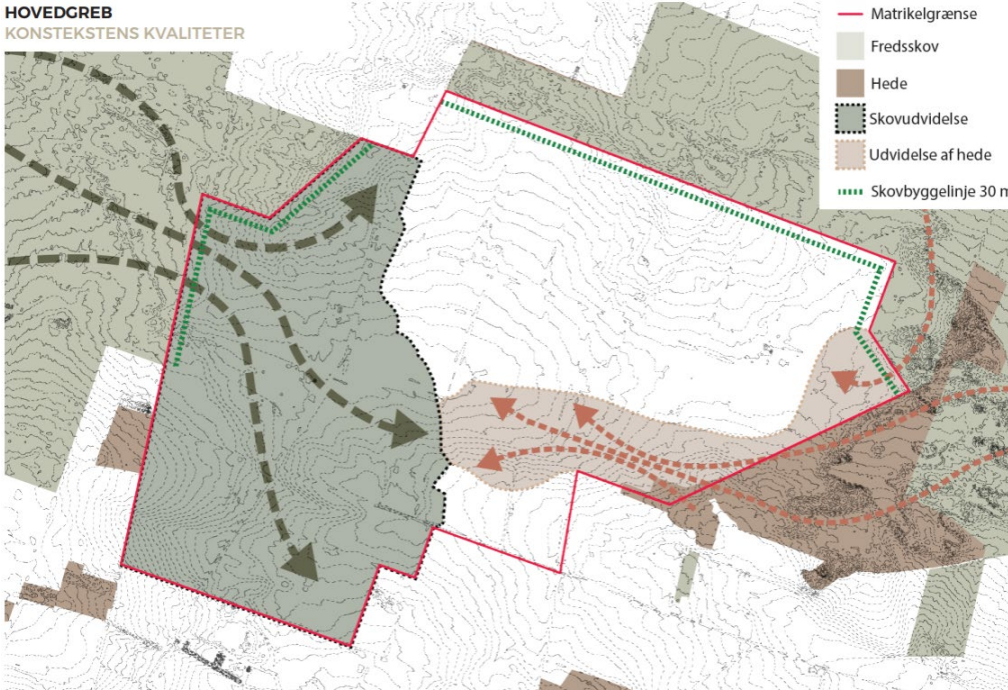
7.2.1.2	Facadefarver skal holdes i dæmpede farver og må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 30.	 <i>Figur 10 Opbygning af datacenteret</i>
		Byggefelt B2 omfatter et område til datacentre og tilhørende administrationsbygninger, men hvor der må bygges i op til 15 m, mod 25 m i byggefelt B1. Byggeriet forventes at omfatte datacentrenes primære administrationsbygninger men også besøgscenter til området samt faciliteter til varmegenindvinding samt andre tekniske faciliteter til områdets brug og drift. Der forventes en fælles administrationsbygning, der opføres ved indkørslen til delområde D2, hvor datacentrene er placeret. Det er desuden indenfor byggefeltet, at der forventes opført et besøgscenter, hvor faciliteterne kan fremvises og principperne formidles. Det er også i dette byggefelt, at hjertet i det sektorkoblede projekt tænkes placeret – varmegenindvindingen. I denne bygning sikres det, at overskudsvarmen fra datacenterafsnittene kan opkvalificeres og anvendes til opvarmning i drivhusene.

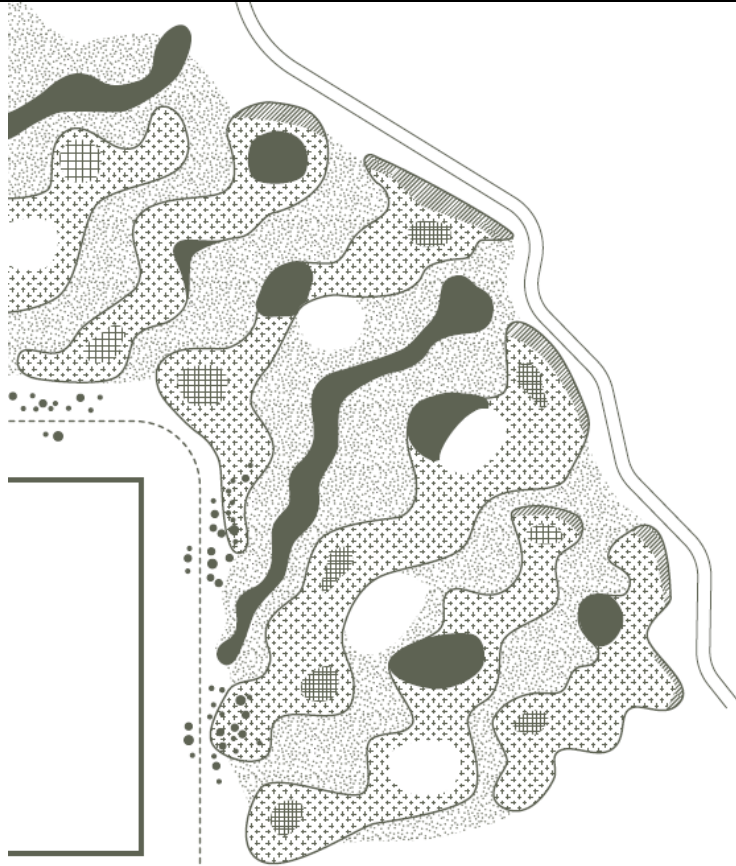
			Varmepumper hæver temperaturen og overfører energien fra data-centrenes overskudsvarme, der kan fremføres til drivhusene med en forventet temperatur på mere end 40°C. Vandet føres i nedgravede rør. Udformningen af varmedistributi-onssystemet mellem datacentret og drivhusene svarer grundlæg-gende til et lavtemperatur-fjernvarmesystem.
		 <i>Figur 11 I venstre side ligger datacenteret og forlængelsen af Kragerisvej fra Herningvej, mens administrationsbygningen ses i midten af billede samt besøgscenter og varmegen-indvindingen ses i højre side. Set fra øst mod vest ved Kragerisvejs udmundning i planområ-det.</i>	
	<i>Tagform og -materialer</i>		Facadernes udformning vil i høj grad være bestemt af de funktioner, der findes i bygningerne, hvor der også vil være funktionskrav i for-hold til både at overholde energirammen for byggeriet men også i
7.2.1.3	Tage på bygninger skal være flade eller som tage med ensidig hældning på maks. 20 grader eller som saddeltag med en hældning på op til 50 grader.		
7.2.1.4	Der må indenfor området anvendes tagpaneler, solceller, tagsten og tagpap samt sedumtage eller andre "grønne tage".		
7.2.1.5	Tekniske installationer på tage skal afskærmes med en fast/solid skærm, hvis afstanden fra anlægget til facaden er mindre end anlæggets højde over facaden/kronekanten.		

			forhold til bl.a. bygningernes brandmæssige forhold.
			 Figur 12 Eksempel på datacenter.
	Skorstene		Skorstene
7.2.1.6	Skorstene må kun placeres indenfor byggefeltene.		Til nødgeneratorer er det behov for at opfører skorstene. Disse skal følge de samme bestemmelser som for den øvrige bebyggelse.
7.3	FACADEMATERIALER OG -FARVER BYGGEFELT B3 OG B4		FACADEMATERIALER, BYGGEFELT B3 OG b4
7.3.1	Indenfor byggefelt B3 og B4 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:		Byggefelt B3 og B4 omfatter drivhusene med tilhørende servicebygninger og tekniske installationer.
	<i>Facadematerialer og -farver</i>		
7.3.1.1	Facadematerialer skal bestå af enten: • Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet). Der må ikke benyttes mursten med stor farvevariation indenfor samme type sten. • Træ • Paneler i f.eks. paroc, eternit, beton, mat eller malet metal, samt energiproducerende paneler. • Pudset facade • Glas		Delområdet består primært af de store drivhuse/væksthuse, men også af service- og logistikbygningerne til sortering, pakning og administration af området. Der skal ikke beregnes glanstal for glasfacader.

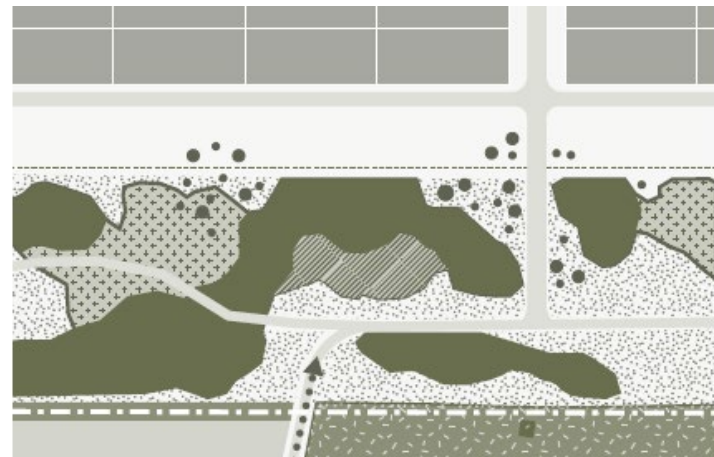
	Eller som en kombination heraf. Øvrige materialer kan desuden tillades, såfremt det efter Varde Kommunes vurdering skønnes foreneligt med lokalplanens formål.			 <i>Figur 13 Eksempel på storskala drivhus på ca. 10 ha. Til højre i billedet ses administration og logistikdelen.</i> Der er behov for et større logistik- og pakkesystem, herunder behov for lokaler til de forventede ca. 400 medarbejdere i drivhusene. Derfor skal der etableres kontorer og logistikfaciliteter til området.
7.3.1.2	Facadefarver skal holdes i dæmpede farver og må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 30.			
	<i>Tagform og -materialer</i>			
7.3.1.3	Tage på bygninger skal være flade eller som tage med ensidig hældning på maks. 20 grader eller som saddeltage med en hældning på op til 50 grader.			
7.3.1.4	Der må indenfor området anvendes glas, sorte tagpaneler, tagsten, solceller og tagpap samt sedumtage eller andre "grønne tage".			 <i>Figur 14 Eksempel på indretningen af drivhusenes produktionsområder.</i>
7.3.1.5	Tekniske installationer på tage skal afskærmes med en fast/solid skærm, hvis afstanden fra anlægget til facaden er mindre end anlæggets højde over kronekanten/facadens skæring med taget.			Der vil til drivhusene være behov for muligheden for at opmagasinere varmtvand til opvarmning af drivhusene, men også for at opbevare råstoffer og materialer til produktionsfaciliteterne. Dette forventes at ske i byggefelt B4.

7.4	FACADEMATERIALER OG -FARVER BYGGEFELT B5		FACADEMATERIALER, BYGGEFELT B5
7.4.1	Indenfor byggefelt B5 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:		
7.4.1.1	Nye teknikbygninger skal udføres med facader i tegl eller med beklædning i grøn eller jordfarvede nuancer i et ikke-reflekterende materiale. Øvrigt udstyr og master skal holdes i farver og materialer tilsvarende det eksisterende anlæg, så stationsanlægget som helhed i videst mulige omfang tilpasses det eksisterende anlæg og hensynet til landskabet.		Transformatorstationer består af mange forskellige komponenter i mange forskellige materialer og farver. Lokalplanen fastsætter derfor ikke nærmere bestemmelser om udseende eller materialevalget. Byggeriet skal dog primært relatere sig til skoven som baggrund pga. den lavere bygningshøjde end i de øvrige byggefelter.
7.4.1.2	Tage skal udføres som flade tage, saddeltage eller valmtage. Tagbeklædning må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på mere end 30.		Der skal ikke angives glanstal for glasfacader.
7.5	SKILTE PÅ BYGNINGER		SKILTNING PÅ BYGNINGER
7.5.1	På bygninger må der alene opsættes henvisningsskilte samt opsættes ét skilt pr. bygning. Ingen skilte må placeres med overkanten mere end 5 m fra terræn.		Lokalplanen indeholder dels bestemmelser om skiltning på terræn i §8 og dels om nærværende bestemmelser om skiltning på bygningernes facader.
7.5.2	Skilte må ikke overstige 1 m i højden og må alene indeholde firmanavn og logo.		På bygninger må der opsættes skilte med en højde på op til 1 m og placeret op til 5 m fra terræn. Skiltningen skal ikke reklamere i forhold til forbipasserende på Herningvej, men i forhold til de trafikanter der er på vej til området, f.eks. varelevering eller gæster.
7.5.3	Skilte må kun belyses med bagudvendt belysning. Enkelte bogstaver må gennemlyses, men hele skilte må ikke gennemlyses.		
	§ 8. UBEBYGGEDE AREALER		

8.1	NATURSTRATEGI		NATURSTRATEGI
8.1.1	De ubebyggede arealer i lokalplanområdet skal etableres enten med skovkarakter eller med hede og overdrevskarakter, jf. principperne i §§ 8.1.2-8.1.5.1 og således som vist på kortbilag 4 og beplantet jf. bilag 7.		Fra vest trækkes skoven med ind på sitet, omkranser datacentrene og skaber en 'by i skoven' - hvor skovrejsning medvirker til at skærme bygningsvolumenerne fra indsyn. Fra øst breder heden sig og danner en åben slette med lange kig, hvor drivhusene som store lave strukturer ligger åbent, så man har mulighed for at opleve anlæggets skala og særegenhed. HOVEDGREB KONSTEKSTENS KVALITETER  — Matrikelgrænse ■ Fredsskov ■ Hede ■ Skovudvidelse ■ Udvidelse af hede ■ Skovbyggelinje 30 m Udvidelse af skoven fra vest og heden fra øst. <i>Figur 15 Princip for hvordan de tilgrænsende landskabstyper videreføres indenfor planområdet.</i>
8.1.2	Skovarealer		Skovarealer

8.1.2.1	Skovarealer indenfor byggefeltene, men uden for de bebyggede områder, må enten henligge som græsarealer eller områder med beplantning.		
8.1.2.2	Skovarealer indenfor delområde D2, D3 og D4 må kun beplantes med enkelte samt grupper af træer beskrevet på plantelisten, bilag 7. Skoven skal etableres i takt med ibrugtagningen af området, herunder efter at terrænbearbejdningen i forbindelse med bygge-modningen er tilendebragt.		
8.1.2.3	Indenfor områderne til afskærmende beplantning, således som vist på bilag 3 og 4 med en bredde på 45 m, skal der som en betingelse for ibrugtagning etableres beplantning i et areal på 40-60 % af arealet for den afskærmende beplantning. Beplantningen skal være overlappende, så den vil danne en sluttet afskærmende beplantning mod omgivelserne.		
8.1.2.4	Afskærmende beplantning skal etableres som blanding af hjemmehørende skovplanter. Herunder etableres mindst et træ med tydeligt gennemgående stamme (heister) pr. 5 m ² , der på		

Figur 16 Princip for beplantning i "øer" og med forskellig tæthed.

	plantetidspunktet har en højde på minimum 1 meter. Det plantes i grupper med et areal på min. 500 m ² , således at grupperne danner en afskærmende mosaik mod plangrænserne, i princippet således som vist i redegørelsen.		Skoven må ikke plantes helt til, da der fortsat skal være mulighed for lysninger inde i områderne og mulighed for at skoven kan udvikle sig gennem naturlig succession.
8.1.2.5	Skovarealer indenfor delområde D1 skal etableres med en blanding af hjemmehørende, løvfældende træer og buske opført på plantelisten, bilag 7.		
8.1.2.6	Der må maksimalt plantes træer i 60 % af de ubebyggede skovarealer vist på bilag 4. De øvrige arealer skal udvikles til skov gennem naturlig succession.		 Figur 17 Princip for etablering af afskærmende beplantning syd for byggefelt B1, hvor vejadgang V1 ses i bunden og datacentre i toppen.
8.1.3	<i>Hede og overdrev samt våde områder</i>		<i>Hede og overdrev</i>

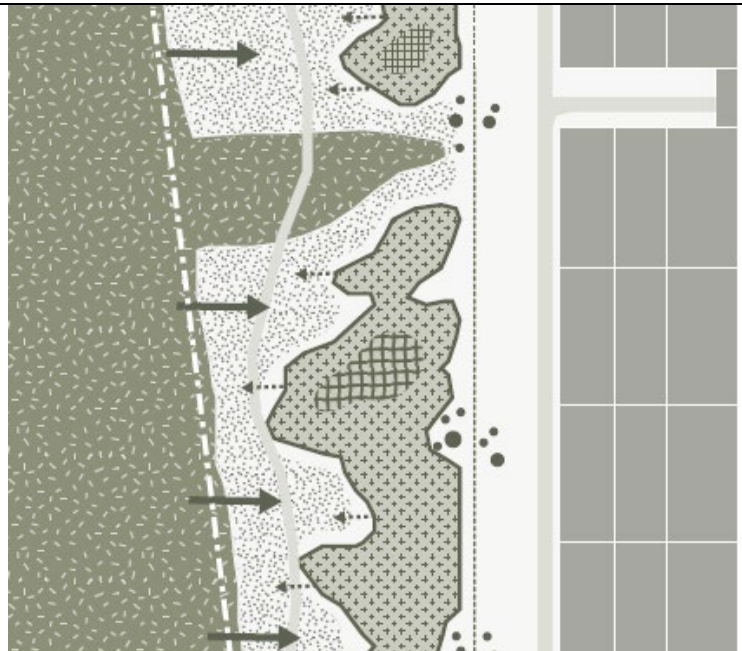
8.1.3.1	Hedearealer og arealer til overdrev med vandoplag må kun beplantes med op til 50 grupper af træer, hvert bestående af op til 5 træer, der skal være anført på plantelisten, bilag 7.		 <i>Figur 18 Eksempel på afgræsning af hedelandskab med mindre grupper samt enkelte solitære træer.</i>
8.1.3.2	På hedearealer og arealer til overdrev og med vandoplag skal der sås vildengblanding med svagt voksende tuedannende græsser.		Heden er en karakteristisk naturtype for området, men det er samtidig en naturtype, der er svær at etablere. I planområdet vurderes det, at de rette jordbundsforhold er til stede for at heden kan udvikles over tid. Ved regulering af terrænet afrømmes det øverste næringsrige muldlag og det næringsfattige grusblandede jord ligger tilbage. Nogle steder efterlades jorden til naturlig succession, hvor lokale frø fra nærliggende naturområder har mulighed for at spredes og etablere sig. Andre steder udsås vildblanding med svagt voksende tuedannende græsser.

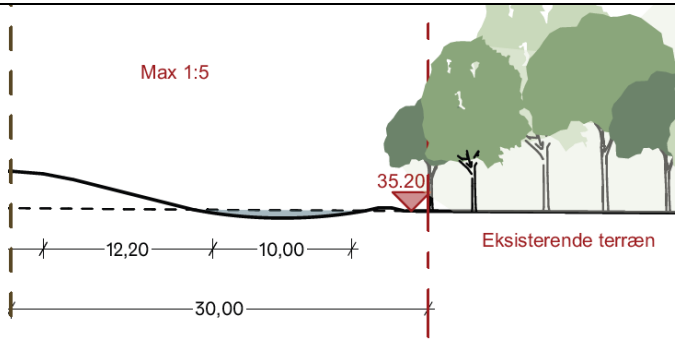
8.1.3.3	Muldlaget indenfor hede- og overdrevsarealerne skal fjernes inden der sås vildengblanding med svagt voksende tuedannende græsser.		 The top photograph shows a cleared, brown, sandy area with some sparse vegetation and a line of trees in the background. The middle photograph shows a similar area but with a small pond formed in the center, surrounded by green grass and trees. The bottom photograph shows the same area with a larger pond, more trees, and two cows grazing in the grassy field. Figur 19 Eksempel på udviklingen fra afgravet område til område med afgræsning. Kilde: Naturoplevelser og friluftsliv i nye skove.
8.1.4	<i>Eksisterende læhegn</i>		<i>Eksisterende læhegn</i>
8.1.4.1	Eksisterende læhegn og skovbevoksning indenfor lokalplanområdet må fjernes.		De eksisterende læhegn forventes som udgangspunkt alle fældet. De steder, hvor det er muligt, er det naturligvis hensigtsmæssigt at lade så mange træer stå som muligt.

BESTEMMELSER

REDEGØRELSE

8.1.4.2	Eksisterende læhegn og skovbeplantning kan indgå som en del af den afskærmende beplantning.		
8.1.5	<i>Ny randbeplantning</i>		<i>Ny randbeplantning</i>
8.1.5.1	Indenfor 10 m, fra skovbevoksede arealer udenfor men langs lokalplanområdet, må der ikke foretages beplantning.		Langs den tilstødende skov skal det nuværende skovbryn bevares, og en naturlig udvikling af skovarealerne sikres. Der må derfor ikke plantes nær skoven, og kun 40-60 % af arealet i båndet 10-30 meter fra plangrænsen langs eksisterende skovarealer må beplantes.  <i>Figur 20 Eksempel på selvsåede træer imellem nåletræers beplantninger.</i>

8.1.5.2	Indenfor 10-30 m, fra skovbevoksede arealer langs lokalplanområdet, skal der foretages beplantning jf. 8.1.2.3.		 <i>Figur 21 Princip for beplantning i områderne langs eksisterende skovarealer udenfor planområdet, hvor der er luft til at skovbryn kan udvikle sig naturligt.</i>
8.2	HEGN		<i>HEGN</i>
8.2.1	Der må alene opføres almindeligt landbrugsmæssigt trådhegn indenfor delområde D1, således at arealerne kan afgræsses.		Hede og overdrevsarealerne skal kunne afgræsses, for sikre, at de ikke springer i skov i fremtiden.
8.2.2	Indenfor delområde D2, D3 og D4 må der etableres sikringshegn omkring bygninger, parkeringsarealer, tekniske installationer mv. Sikringshegn må etableres med en højde på op til 5 m.		For at lokalplanområdet kan afgræsses, kræves der en tilladelse, idet hele planområdet er beliggende i byzone.
8.3	TERRÆNREGULERING		<i>Terrænregulering</i>
8.3.1	Der må indenfor lokalplanområdet foretages terrænregulering på +/- 5 m, i princippet således som vist på bilag 5.		På bilag 5 er angivet principperne for de fremtidige terrænkurver indenfor området efter endt byggemodning.

8.3.2	Terrænregulering indenfor delområde D1 skal foretages i naturlige og organiske former med varierende hældninger og kronekant.		Terrænreguleringerne indenfor området sikrer bl.a. plane byggefelter, områder til håndtering af regnvand, områder til ny natur samt bidrager til at minimere jordkørsel fra området, ved at jord kan nyttiggøres indenfor området.
8.3.3	Terrænregulering indenfor 30 m fra plangrænsen må ikke foretages med større hældning end 1:5.		 Figur 22 Eksempel på regulering af terræn nord for drivhusene. Den stiplede linje viser det eksisterende terræn. I forbindelse med terrænregulering, skal det fortsat sikres, at bygningsreglementets bestemmelser om håndtering af regnvand overholdes.
8.4	SKILTE OG PYLONER		SKILTNING PÅ TERRÆN
8.4.1	Der må ved vejadgang V2 opsættes 1 pylon med en højde på maks. 4 m og en bredde på maks. 1,5 m med henvisning til områdets virksomheder mv. Der må ikke opsættes henvisningsskilte ved øvrige vejadgange men alene færdselstavler.		Når lastbiler mv. ankommer til området, skal der være mulighed for tydelig skiltning med oversigtskort over områdets funktioner og beliggenhed. Der må derfor ved den primære vejadgang opsættes en pylon. Almindelige færdselsskilte er ikke reguleret af bestemmelserne.
8.4.2	Der må indenfor hvert byggefelt kun opsættes en 1 pylon med en højde på maks. 4 m og en bredde på maks. 1,5 m med henvisning til områdets virksomheder mv.		Skiltning indenfor delområde D1 vil desuden efter omstændighederne kunne være omfattet af naturbeskyttelseslovens forbud mod skiltning i det åbne land.
8.4.3	Der må indenfor hvert byggefelt opsættes én flaggruppe med maks. tre flagstænger i tilknytning til virksomhedens administrationslokaler samt besøgscenteret.		Indenfor byggefelterne må der foretages skiltning, rettet mod de der bruger og besøger området, dvs. personale, varetransporter, håndværkere og øvrige gæster. Der vurderes ikke at være behov for almindelige markedsføringsskiltning, men dog skiltning, der klart

8.4.4	Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo på facade.		vejleder gæsterne. Derfor må der kun skiltes ved ankomsten til erhvervsområdet samt inde i byggefeltene.
8.4.5	Digital skiltning, hverken på pyloner eller bygninger, godkendes, medmindre de placeres på steder, hvor de i øvrigt naturligt kan integreres i forhold til bygningers arkitektur og ikke er til gene for omgivelserne. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter. Digital skiltning må ikke placeres på facader eller ved veje.		Der kan kun via særskilt tilladelse og dispensation fra lokalplanen tillades digital skiltning. Digital skiltning kan være meget effektivt i forhold til områdets ansatte, gæster og øvrige med erindre. Dog må skiltningen aldrig komme til at påvirke hverken trafiksikkerheden eller oplevelsen af det omkringliggende landskab.
8.5	UDENDØRS OPLAG		<i>UDENDØRS OPLAG</i>
8.5.1	Udendørs oplag må kun etableres indenfor delområde D2, D3 og D4 og skal afskærmes.		
8.6	REGNVAND		<i>REGNVAND</i>
8.6.1	Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.		Regnvand skal håndteres indenfor planområdet. Dette kan ske via nedsivning eller ved genindvinding af regnvandet til brug i drivhusene. Den primære håndtering forventes at ske i hedeområdet i delområde D1, men der vil også kunne være nedsivning og opstuvning andre steder i området.

		Figur 23 Koncept for forsinkelse og nedsivning af regnvand indenfor planområdet.	
8.7	STØJAFSKÆRMNING		STØJAFSKÆRMNING
8.7.1	Særskilte bygningsværker til støjafskærmning, f.eks. støjmur eller skærm, må kun etableres indenfor byggefeltene og indenfor de bygningsmæssige rammer, der er fastsat her.		Der er foretaget støjberegninger på et konkret projekt. Beregningerne viste, at støjende maskiner, generatorer mv. skal afskærmes, men også at der ikke er behov for særskilt støjafskærmning udenfor byggefeltene.
	§ 9. TEKNISKE ANLÆG		TEKNISKE ANLÆG
9.1	Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse fremføres som jord anlæg.		Indenfor lokalplanområdet forventes fremført en del forskellige forsyningsledninger, både til den interne og eksternt brug. Ledningerne skal fremføres under jorden, for at sikre det landskabelige helhedsindtryk.

9.2	Der må kun etableres solcelleanlæg indenfor byggefelterne.		Overjordiske tekniske anlæg, herunder også solceller, må kun etableres indenfor byggefelterne, mens brønde og også mindre transformatorstation må placeres udenfor.
	§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE AF UBEBYGGEDE AREALER		
10.1	Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før: • Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning samt, at der er godkendt og etableret anlæg til håndtering af overfladevand. • Der er etableret skov i overensstemmelse med § 8.1.2.2 mellem bebyggelsen og planområdet. • Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med § 8.1.2.3 mellem bebyggelsen og planområdet. • Der er etableret stiforbindelser jf. §5.11 i de områder, der er færdigbebyggede og hvor terrænreguleringen og beplantning er tilendebragt.		<i>FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING</i> Byggeriet forventes opført og ibrugtaget ved flere etaper. De vilkår der med lokalplanen stilles for ibrugtagning af byggeri og ændret anvendelse af ubebyggede arealer, relaterer sig derfor til dele af området, således at der f.eks. etableres afskærmende beplantning mellem den opførte bygning og plangrænsen, men ikke de steder, hvor der endnu ikke er opført bygninger. Ligeledes med etableringen af stiforbindelser. Her skal der ikke være stiforbindelser igennem en byggeplads, men de steder hvor byggeriet er til ende bragt, skal stien etableres.
	§ 11. SERVITUTTER		<i>SERVITUTTER</i>
11.1	Det ophæves ingen servitutter ved lokalplanens endelige vedtagelse.		Der er for lokalplanområdet tinglyst i alt 19 servitutter. Der er er tinglyst en række ledningsservitutter igennem området, herunder om respektafstande til Vognslund Plantage mv. Ingen af servitutterne har haft betydning for lokalplanens disponering, men enkelte kan have betydning for realiseringen af lokalplanen. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanens vedtagelse.

	§ 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 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.		
	§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER		

13.1	Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke. Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.		
------	--	--	--

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

Ved plan til endelig vedtagelse

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

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

Skal stå på separat side lige efter vedtagelsespåtegningen

MINDRETALSUDTALELSE

Ved Byrådets behandling af forslag til lokalplan 24.10.L03 d. xx. xxxx 2025 meddelte xxxperson (partibogstav) og xxxperson (partibogstav) de ikke kan stemme for lokalplanforslaget og ønsker en mindretalsudtalelse offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

xxxperson (partibogstav) og xxxperson (partibogstav) ønsker følgende mindretalsudtalelse offentliggjort sammen med lokalplanforslaget:

Vi giver udtryk for betænkelighed ved blablabalbalbalb Vi kan derfor ikke anbefale lokalplanforslaget i sin nuværende udformning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2025, Varde Kommune

RAMMEBESTEMMELSER

Vedtagelse af lokalplan 24.10.L03 forudsætter, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt rammeområde 24.10.E04 og som fastsætter anvendelse til erhvervsformål til virksomheder herunder datacenter og drivhusgartneri.

UDPEGNINGER I KOMMUNEPLANS HOVEDSTRUKTUR

Lokalplanforslaget er lavet i forbindelse med den offentlige høring af Kommuneplan 2025. Lokalplanen forventes vedtaget efter Kommuneplan 2025 er godkendt, men lokalplanen forholder sig både til Kommuneplan 2021 og forslag til Kommuneplan 2025.

Der er henvist til undersøgelser i teksten. Disse kan ses af miljøvurderingen af planerne og projektet.

Erhverv og beskæftigelse

Varde Kommune ønsker jf. forslag til Kommuneplan 2025 at arbejde for, at virksomhederne får de bedste betingelser for at drive virksomhed i Varde Kommune, og at flest mulige borgere har ordi-nær beskæftigelse.

For planlægning for nye erhvervsområder skal særligt retningslinje 3.1, 3.3, 3.4 og 3.10-3.11 iagttages.

3.1 Nye erhvervsarealer skal, som hovedregel, placeres i byer med særligt erhvervspotentiale i tilknytning til eksisterende erhvervsarealer i byzone og overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

3.3 Fremtidige erhvervsområder skal holdes på den bynære side af eksisterende og fremtidige overordnede veje, der forløber uden om Varde by, områdebyer og lokalbyer, medmindre der ikke kan findes andre udbygningsmuligheder.

3.4 Ikke landbrugsrelaterede erhverv skal, som hovedregel, placeres i byzone i tilknytning til eksisterende byer.

3.10 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal placeres således, at eventuelle gener minimeres mest muligt. 3.11 Større pladskrævende erhverv med behov for placering tæt på den overordnede infrastruktur, og erhverv med særlige beliggenhedskrav, skal søges placeret i Roust.

Udlægget af rammeområde 24.10.L03 følger ikke hovedreglen om at udlægge nye erhvervsområder indefra og ud.

Planområdet er ikke beliggende i direkte tilknytning til et eksisterende byområde, og planlægningen er således ikke i overensstemmelse med planlovens §11a stk. 8, samt kommuneplanens retningslinjer for arealudlæg og erhverv med særlige beliggenhedskrav.

Det er undersøgt, men ikke fundet muligt at placere de ansøgte anvendelser indenfor eksisterende arealudlæg, ligesom det ikke er fundet planlægningsmæssig relevant at placere området i tilknytning til eksisterende byområder.

Et sektorkoblet anlæg har behov for god adgang til strømforsyning, datakabler men også et samspil med drivhuse. Drivhuse kan genanvende overskudsvarme fra datacenter og som har behov for direkte adgang til det overordnede vejnet. Der er desuden mulighed for at levere overskudsvarme til andre formål, herunder fjernvarme uden for området.

Hele planområdet har et areal på ca. 174 ha sammenhængende areal, hvilket er en planlægningsmæssig forudsætning for sektorkoblede anlæg. Der er screenet for tilsvarende områder andre steder, men ingen af disse arealer er beliggende i direkte tilknytning til eksisterende byer, herunder Roust. De steder, hvor der er arealer, der er delvist egnede, har forhold omkring hensynet til den almindelige erhvervs- og byudvikling også haft indvirkning, idet et så stort udlæg effektivt vil udfordre yderligere udvikling af både små og store bysamfund.

De alternative arealer der er vurderet på, kunne bl.a. være arealer tættere på de større transformatorstationer, f.eks. i Sønder Felding. Dette areal er dog som minimum omfattet af de samme bindinger, herunder nationale interesser, samtidig med, at der for arealerne findes en række naturudpegninger og arronderingsmæssige forhold, der gør at arealerne ikke vurderes lige så relevant.

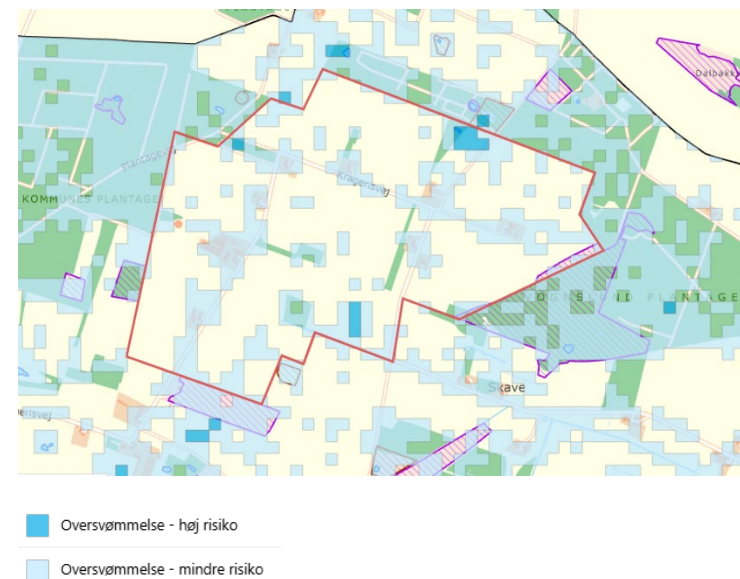
Der vurderes ikke at være sammenhængende arealer af samme størrelse omkring Roust, der samtidig også giver mulighed for etablering af grundvandsboringer og strømforsyning som på det valgte område til 24.10.L03.

Det valgte planområde er samtidig planlægningsmæssigt relevant, da området er forholdsvis fladt og med begrænsede landskabelige, geologiske og kulturhistoriske interesser. Området er dog udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

Det vurderes, efter en samlet vurdering af de landskabelige udpegninger, de naturmæssige forhold i området samt det samlede hensyn til at sikre mulighed for planlægning af sektorkoblede industrier og hensigtsmæssig byudvikling af eksisterende bysamfund, at der er tale om et planlægningsmæssigt relevant område.

Oversvømmelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2025 har flere områder, der har hhv. *Høj* og *Mindre risiko* for at blive oversvømmet.



For planlægning i områderne med risiko for oversvømmelse, skal særligt kommuneplans retningslinje 13.1, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.8, 13.9, 13.10 og 13.11 overholdes.

13.1 I områder, der kan blive udsat for fremtidige oversvømmelser samt kysterosion, må der ikke planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse. I givet fald skal der disponeres, således at fremtidige aktiviteter udformes under hensyn til potentielle fremtidige oversvømmelser og kysterosion.

13.3 Ved lokalplanlægning skal viden om vandets strømningsveje bidrage til at forhindre oversvømmelser, og samtidigt kan dette indtænkes som en rekreativ værdi med et flersidigt formål.

13.4 Ved lokalplanlægning skal lavtliggende områder friholdes for bebyggelse og fortrinsvis udlægges til formål, som er forenelige med oversvømmelse fra vand fra klimatrusler.

13.5 Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til lokal håndtering af regnvand.

13.6 Ved lokalplanlægning i nedsivningsegne områder stilles krav om, at der etableres Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsninger).

13.8 Ved lokalplanlægning skal eksisterende dræn kortlægges og som udgangspunkt bevares for at mindske risikoen for øget oversvømmelse fra grundvand.

13.9 Ved lokalplanlægning kan der, på baggrund af konkrete forhold og relevante forundersøgelser, stilles krav om indretning af området, der sikrer, at fremtidige aktiviteter udformes under hensyn til potentielle fremtidige oversvømmelser fra vand fra klimatrusler.

13.10 Ved tekniske anlæg skal der, så vidt muligt, indtænkes løsninger med et flersidigt formål med henblik på at forebygge skader på byer, bygninger og erhverv fra oversvømmelser fra vand fra klimatrusler.

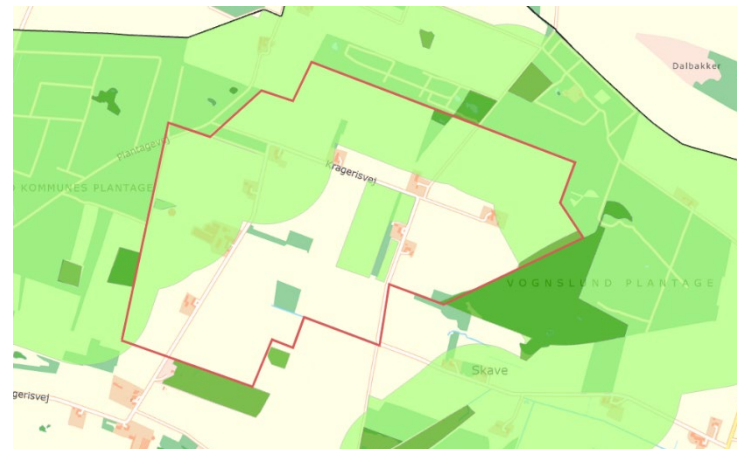
13.11 Vandhåndtering, herunder bassiner og vandveje, skal søges anlagt som grønne og blå strukturer, der bidrager til nye rekreative områder med et flersidigt formål.

Ved planlægningen af området, er der udarbejdet dels en vandhåndteringsplan, der beskriver "vandets vej", en terrænhåndteringsplan for det samlede område, fastsat bestemmelser og principper om at regnvand ikke må aflede hen over plangrænsen, fastsat bestemmelser om at regnvand håndteres lokalt samt udarbejdet en naturstrategi, der beskriver, hvorledes realiseringen af planlægningen positivt kan bidrage til områdets naturmæssige forhold og herved en flersidig anvendelse af området.

Mastezoner

Planområdet er beliggende indenfor dels mastezone 3 (uden farve), mens arealet omfattet af skovbyggelinjer er beliggende indenfor mastezone 2 og eksisterende § 3-beskyttede arealer er udpeget som mastezone 1.

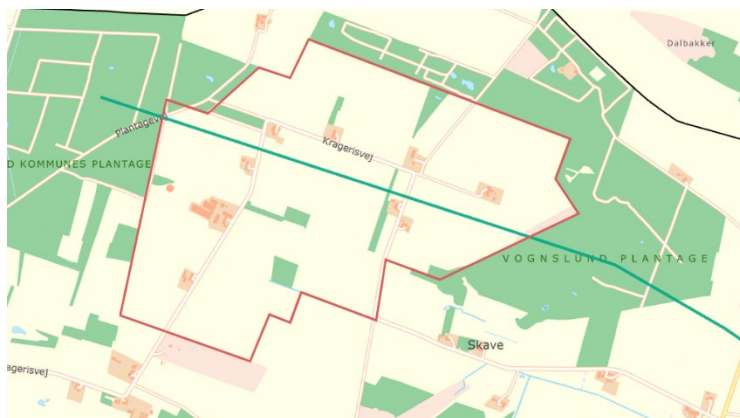
	Rammeområder
	Mastezone 1
	Mastezone 2
	Mastezone 3



I forbindelse med kommuneplantillægget fjernes udpegningerne som mastezone indenfor planområdet.

Det åbne land

Igennem planområdet er der udpeget areal til en strategisk stiplan-ønsket stiforbindelse i øst-vestgående retning.



— Strategisk stiplan - ønsket stiforbindelser

De strategiske stiforbindelser er udlagt for kunne sikre rekreative muligheder, der understøtter den strategiske stiplanlægning, jf. retningslinje 18.9.

Der er i lokalplanen bestemmelser om at eksisterende stiforbindelser skal opretholdes samt at nye skal forbindes, herunder også i øst-vestgående retning, mellem V4 og V2/V3. En kommende sti vil således ikke få den præcise placering som vist i Kommuneplan 2025, men principperne og funktionaliteten etableres.

Område til større solcelleanlæg

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område til større solcelleanlæg.

Udpegningen udgår med Kommuneplan 2025.

Landskabstype

Planområdet er beliggende i et område, der landskabsmæssigt er

udpeget som et åbent landbrugslandskab. I de åbne landbrugslandskaber skal nyt byggeri og anvendelse tilpasses landskabets karakter.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en landskabskarakteranalyse, der angiver retningen og principperne for områdets disponering og beplantning, for at sikre, at retningslinje 19.3, overholdes, igennem områdets samlede disponering og ved at der særligt sker tilpasning af skala, terræn og beplantning generelt.

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Landskabskarakterområde

Planområdet er en del af Ølgod Skov- og landbrugslandskab. Landskabet er særligt karakteriseret ved at være et mindre landbrugslandskab, som adskiller sig fra øvrige landbrugsområder, ved flere mindre skov- og naturområder. Desuden er læhegnene generelt meget tætliggende og domineres af mange ældre, store og en-rækkede nåletræshegn. Dette gør landskabet mere komplekst og med et mindre skalaforhold. Landskabet fremstår lukket og de lange kig afgrænses som regel af beplantning.

På grund af det lukkede landskab uden meget lange kig, vurderes det også at landskabet er robust og godt egnet til dette forholds- mæssigt store udlæg til sektorkoblet industri.

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Grønt Danmarkskort

I lokalplanområdets østlige del overlapper et mindre areal af kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort planafgrænsningen med op til ca. 40 m. Der er tale om et §3-besskyttet hedeområde.

Lokalplanen udlægger ikke byggefelt eller andet i det pågældende areal, men lægger til gengæld op til at inddrage hedeområdets karakter i planområdets beplantning. Grønt Danamrskort er ophævet indenfor lokalplanområdet ved kommuneplantillægt 02 og det vurderes derfor, at planlægningen og den planlagte anvendelse som datacenter og drivhusgartneri ikke har nogen negativ indvirkning på det udpegede område.

Udover det nævnte hedeområde er et mindre areal i planområdets nordlige del udpeget som beskyttet natur i form af sø, hvilket lokalplanens disponering også tager hensyn til.

Lavbundsarealer

Et mindre område af planområdet er udpeget som lavbundsområde, der ikke er omfattet af okkerklasse.



Lavbundsområder skal friholdes for byggeri, anlæg mv., der ikke er i overensstemmelse med potentielle fremtidige oversvømmelser, jf. forslag til retningslinje 21.6.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder.

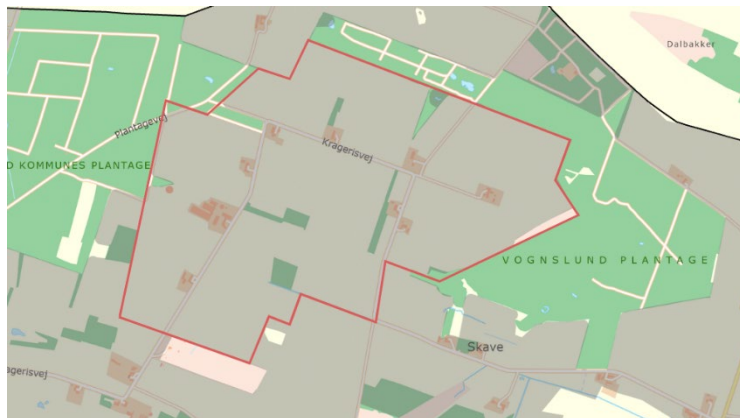
Indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder, gælder retningslinje 22, herunder at der kun må udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme, og
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse. 22.2 I særligt værdifulde landbrugsområder med grundvandsinteresser har foranstaltninger, der mindsker risikoen for forurening af grundvandet, høj prioritet.

22.3 I særligt værdifulde landbrugsområder med skovrejsningsinteresser har skovrejsning høj prioritet.

22.4 I særligt værdifulde landbrugsområder med naturinteresser har foranstaltninger, som fremmer de internationale, nationale og regionale landskabelige og naturmæssige interesser høj prioritet.

22.5 I særligt værdifulde landbrugsområder beliggende i beskyttede landskabstyper, skal etableringen af nye bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugets drift, ske i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype.



Særligt værdifulde landbrugsområder

Retningslinjen skal sikre, at inddragelse af særlig værdifulde landbrugsarealer sker efter en nøjere planlægning, der tager de nødvendige hensyn til landbrugsinteresserne.

Når landbrugsjorder skal overgå til ikke-jordbrugsmæssige formål, fremgår det af kommuneplanen, at der lægges vægt på følgende:

- At forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt.
- At der sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.
- At der bevares større samlede jordbrugsområder med henblik på sikring af jordbrugets fremtidige erhvervsmuligheder.

Det er indlagt som en planlægningsmæssige forudsætning, at der ikke alene er tale om arealer til datacentre, men derimod også med muligheden for drivhuse. Drivhusene er en intensiveret form for

landbrug, hvor der under kontrollerede forhold dyrkes landbrugs-mæssige afgrøder.

Ved at udlægge arealer til drivhuse, fastholdes området delvist til landbrugsdrift, dog i en konverteret form og med fokus på afgrøder, der ellers typisk importeres fra Holland, Spanien samt lande uden for EU. Der vurderes således at være potentiale for en klimamæssig gevinst i forhold til produktion og distribution af f.eks. tomater og agurker.

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Områder til placering af store husdyrbrug

Planområdet er beliggende i et område til store husdyrbrug. I hht. retningslinjerne skal *Områder til placering af store husdyrbrug* som udgangspunkt friholdes for udvikling, der er i modstrid med etablering af store landbrugsbygninger og -anlæg.

Udlæg af et nyt byzoneareal vil kunne påvirke mulighederne for at opnå miljøgodkendelse til husdyrbrug. Det nærmeste større husdyrbrug ligger ca. 875 m syd for planområdet og ca. 800 m nord for området på hhv. Kirkebjergvej 28 samt Barslundvej 15.

Afstandskravene i husdyrgodkendelseslovens § 6 er 50 m.

Udlæg af byzonearealer vil kunne påvirke mindre, erhvervsmæssige husdyrbrugs mulighed for udvidelser.

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Skovrejsning

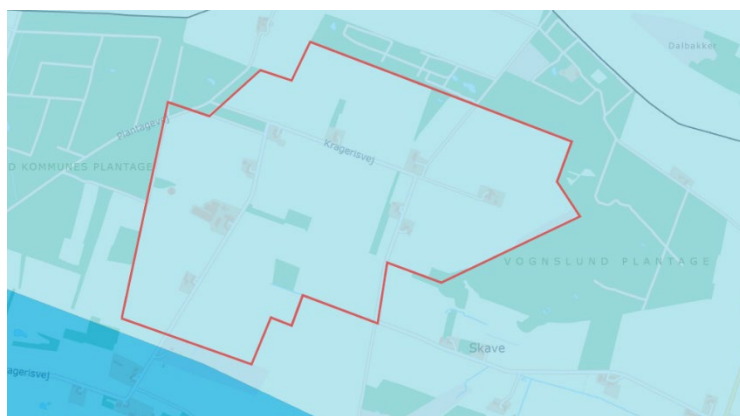
Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er ønsket. Lokalplanen giver mulighed for samt kræver etablering af skov, hvor der er stort fokus på diversitet frem for egentlig produktionsskov.

Planlægningen giver ikke egentligt skovrejsning, men sikrer, at der plantes større områder med skov, herunder at der udlægges til naturlig succesion.

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er beliggende i et område, udpeget med drikkevandsinteresser i Kommuneplan 2025.



Grundvandets kvalitet har stor betydning for miljøtilstanden i vandløb, søer, havet og vådområder samt tilstanden hos dyr og planter. Beskyttelse af grundvandet mod forurening skal sikre borgernes sundhed ved, at der fremover er rigeligt drikkevand af god kvalitet.

Planlægningen omfatter bl.a. at en stor del af området går fra at være ubebygget og ubefæstet til befæstet. Der forventes derfor en ændring i grundvandsdannelsen, ligesom vandforbrug til drivhusene kan have en påvirkning.

Der er derfor opstillet en grundvandsmodel for vurdering af påvirkning af grundvandsressourcen som følge af den ønskede indvinding, inklusiv reduceret regnvandstilførsel. Modellen følger vandforbruget måned for måned over de aktuelle år som er modelleret (2014-2019) og medtager en worst case påvirkning også for tørrer perioder (fx den tørre sommer 2018). Modellen angiver en sænkning i grundvandsmagasinet og der estimeres samtidig en reduceret vandtilførsel til Østerbæk/Gundesbøl Å.

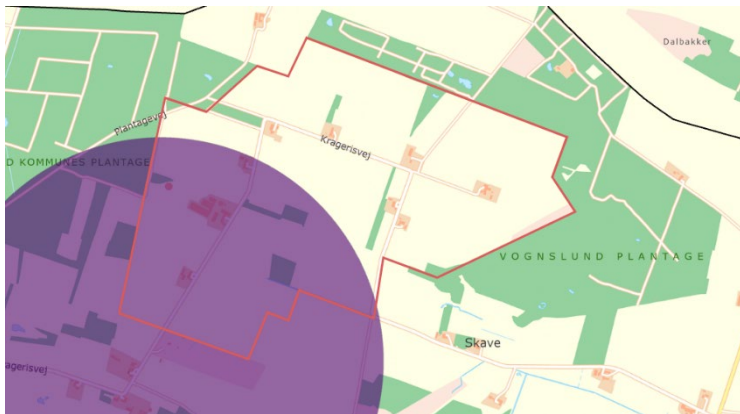
Det vurderes, at den ønskede indvinding generelt set er lav, set i relation til den samlede vandbalance i området. I modelområdet håndteres og beregnes på en vandbalance og strømninger inkluderende 15-20 millioner m³ vand og den aktuelle planlagte påvirkning på 400.000 m³/år (regnvand + grundvand) udgør således ca. 2,5 % af den forekommende ressource i det regionale område.

De høje vandrette strømningsforhold i området, er med til at dæmpe den påvirkning, som den reducerede nedsivning og den sommerlige oppumpning medfører. Grundvandet i naboområderne har god mulighed for at strømme til og dække "hullerne". Ligeledes skaber det aktuelle magasin med dybtliggende vandspejl og med sand til terræn gode nedsivningsmuligheder for nedbøren, som understøtter en høj grundvandsdannelse i området.

Retningslinjerne for grundvandsbeskyttelsen i kapitel 24, herunder særligt retningslinje 24.1, 24.2, 24.3 og 24.5 vurderes på baggrund af grundvandsmodellen at være efterlevet.

Støjkonsekvensområder

En del af planområdet er beliggende indenfor støjkonsekvensområdet fra Ølgod Jagtforeningskydebane.



Planlægningen udlægger hele arealet til erhvervsormåde uden støjfølsomme aktiviteter. Der vurderes derfor ikke at være retningslinjer, der skal overholdes i forhold til støjfølsomanvendedlse mv. ligesom planlægningen ikke forventes at påvirke brugen og driften af skydebanen negativt.

Med udgangspunkt i ovenstående gennemgang af retningslinjer og hensyn herved, vurderes det at lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med både Kommuneplan 2021 samt forslag til Kommuneplan 2025.

SPILDEVANDSPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området skal spildevandskloakeres mens regnvand skal håndteres indenfor lokalplaneområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Varde Kommune har vurderet, at det sektorkoblede anlæg i form af datacenter og drivhuse er omfattet af krav om miljøvurdering, og bygherrerne har ansøgt Varde Kommune om, at der frivilligt udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet, jf. miljøvurderingslovens § 19, stk. 4.

Det er Varde Kommunes vurdering, at planforslagene skal miljøvurderes på baggrund af planernes karakter og omfang. Denne beslutning er truffet efter miljøvurderingslovens § 8 stk. 1.

Datacenteret med tilhørende nødgeneratoranlæg vil i sig selv have en termisk indfyret effekt på ca. 1700 MW. Det samlede sektorkoblede anlæg er således omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering, da det indgår på Miljøvurderingslovens bilag 1:

”Pkt. 2, a) Konventionelle kraftværker og andre fyringsanlæg med en termisk ydelse på mindst 300 MW.”

Miljørapporten giver en samlet beskrivelse af planerne og miljøvurdering af projektet og dets miljøkonsekvenser og skal fungere som grundlag for såvel en offentlig debat som miljømyndighedens endelige beslutning om, hvorvidt planerne kan godkendes, og der kan gives tilladelse til projektet.

AFSTEM AFSNIT MED IKKE-TEKNISK RESUME

Konklusionen af miljørapporten er, at

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Vækst, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

Med udgangspunkt i miljøvurderingen af nærværende planer og af det konkrete projekt, udsteder Varde Kommune tilladelse efter §

25 i Miljøvurderingsloven. I tilladelsen fastsættes vilkår for projektet.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med 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 ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000) er en samlebetegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder. Hvert internationalt naturbeskyttelsesområde består af et eller flere af disse særligt udpegede områder. Nedenfor er de fire nærmeste områder kort beskrevet og deres placering, samt afstand dertil fremgår af nedenstående figur.



Figur 24 Placering og afstand til de nærmeste Natura 2000-områder.

Skjern Å

Skjern Å er Natura 2000-område nr. 68, habitatområde H61 samt fuglebeskyttelsesområde F118. Skjern Å udspringer nord for Vejle, løber mod vest og udmunder med delta i Ringkøbing Fjord. Den vestlige del af åen blev rettet ud i 1966 og senere genslynget igen i et naturgenopretningsprojekt fra 1999-2002. I den forbindelse blev der langs den nederste del af åen skabt en del større søer. Området har et samlet areal på knap 2700 ha, hvoraf de ca. 450 er vandflade i områdets søer.

Området er udpeget som Natura 2000-område bl.a. på grund af naturtyperne vandløb med vandplanter, surt overdrev, tidvis våd eng,

hængesæk og elle- og askeskov. Der er forekomst af arter som vandranke, grøn kølle guldsmed, laks og odder.

Området er udpeget til fuglebeskyttelsesområde bl.a. pga. tilstedeværelsen af trækkende gæs og ænder, som fx blisgås, krikand og sangsvane samt ynglefugle som rørdrum, fjordterne og rørhøg
Borris Hede

Borris hede er Natura 2000-område nr. 67, habitatområde H60 samt fuglebeskyttelsesområde F37. Borris Hede er udpeget for primært at beskytte de store sammenhængende forekomster af tørre og våde heder, særligt vigtige er hedenaturtyperne tør og våd hede. Omme Å gennemstrømmer området på en ca. 7 km ureguleret strækning. Udpegningsgrundlaget udover hedetyperne er bl.a. visse- og revling-indlandsklit, hængesæk, surt overdrev, tidvis våd eng. Udpegningsgrundlag for arter er bl.a. odder, laks og Grøn kølle guldsmed og for fugle bl.a. rørhøg, mosehornugle, natravn og havørn.

Lønborg Hede

Lønborg Hede er Natura 2000-område nr. 73 og habitatområde H196 og er primært karakteriseret ved hedenaturtyper og indlandsklitter, og udpegningsgrundlaget er bl.a. visse-indlandsklit og revling-indlandsklit, tør hede og surt overdrev. Desuden er der flere små søer, bl.a. kransnålalge-sø og brunvandet sø. Tilstanden er god-høj på over halvdelen af de lysåbne naturtyper og i alle småsøerne. Udpegningsgrundlag for arter er alene bæklampret.

Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde

Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde er Natura 2000-område nr. 88 og habitatområde H77. Området er udpeget for at beskytte de store fredede hede- og skovområder, Karlsgårde Sø med omkringliggende arealer samt Varde Å, Ansager Å og Grindsted Å med tilstødende engarealer. Indenfor 15 km zonen fra projektområdet er det Å- og engområderne, der er repræsenteret. Udpegningsgrundlaget for naturtyper er bl.a. Visse-, revling- og græs-indlandsklit, våd og tør hede, vandløb, tidvis våd eng mv.

Udpegningsgrundlag for arter er bl.a. grøn kølle guldsmed, laks og odder.

Der vil ikke foregå anlægsarbejder i eller i nærheden af Natura 2000 områder, og der vil derfor ikke ske en påvirkning heraf som følge af projektets anlægs- eller driftsfase

Bilag IV-arter

Der er derfor foretaget en kortlægning og vurdering af naturværdier og biodiversitet på projektområdet, og undersøgelserne og vurderingerne er udført jf. kravet i Habitatbekendtgørelsens § 10 stk. 2.

Der er gennemført nærmere vurderinger og besigtigelser ved feltbesøg på følgende arter, der vurderes at kunne være relevante for planlægningen; flagermus, odder, ulv, spidssnudet frø, Snæbel, Grøn kølle guldsmed og Vandranke.

Birkemus, markfirben, løgfrø, grøn mosaikguldsmed og vandranke og er ikke vurderet relevante pga. stor afstand til kendte udbredelser, da der ikke er fundet egnede levesteder og/eller deres potentielle levesteder ikke vil blive påvirket af aktiviteterne. De resterende arter listet på bilag IV-arter vurderes på baggrund af deres nationale udbredelse ikke at forekomme indenfor eller nær plan- og projektområdet med tilhørende vej- og ledningsanlæg.

AFVENTER

SPILDEVANDSTILLADELSE

Der udledes spildevand fra både drivhusene og fra datacentrene, og der skal derfor udstedes tilladelse til tilslutning af spildevand til offentligt spildevandsanlæg jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 4.

VANDFORSYNINGSLOVEN

Drivhusene kræver en del vanding, og der er derfor planlagte indvinding af grundvand til brug for vanding i drivhusene. Dette kræver en indvindingstilladelse efter Vandforsyningslovens Kapitel 4.

Krageris-området bliver forsynet med drikkevand fra Ølgod Vandværk

MILJØGODKENDELSE

Etableringen af datacentre vurderes at være godkendelsespligtigt efter Miljøbeskyttelseslovens § 3, da aktiviteterne falder ind under godkendelsesbekendtgørelsens bilag 1, listepunkt pkt. 1.1b: *Forbrænding af brændsel i anlæg med en samlet nominel indfyret termisk effekt på 50 MW eller derover hvor brændslet er andet end kul og/eller orimulsion.*

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov-
byggelinje

En del af området er beliggende inden for skovbyggelinje.

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabs-elementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. For at tage de tilstrækkelige hensyn til skoven er der fastholdes et min. 30 m bredt bælte mod skoven, hvor der fastsættes nærmere bestemmelser om tilplantning, for at tilgode skoven som levested.

Byggeri på arealet mellem det grønne bælte 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.

Det er nødvendigt med enten en reduktion eller en dispensation for at kunne lave en egentlig realisering af lokalplanen.

§ 3-områder

I lokalplanområdets østlige er et mindre areal registreret som beskyttet § 3 natur i form af hedeområde.

Lokalplanen udlægger ikke byggefelt eller andet i det pågældende areal, men lægger til gengæld op til at inddrage hedeområdets karakter i planområdets vegetation. Det vurderes derfor ikke, at planlægningen og den planlagte anvendelse som datacenter og drivhusgartneri har nogen negativ indvirkning på det udpegede område.

Udover det nævnte hedeområde er et mindre areal i planområdets nordlige del udpeget som beskyttet natur i form af en mindre sø, hvilket lokalplanens disponering også tager hensyn til.

Veje og stier

Der er flere veje og stier igennem planområdet, der er åben for offentlig færdsel, herunder veje og stier der leder til og forbinder skovområder.

For at kunne opretholde adgangen mellem områderne, er der i lokalplanen udlagt arealer og fastsat bestemmelser om at veje og stierne må omlægges men ikke nedlægges, så der også i fremtiden skal være offentligt tilgængelige veje og stier igennem området.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: jord@varde.dk

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.

STØJFORHOLD

En del af planområdet mod sydvest ligger inden for støjkonsekvens område for Ølgod Jagtforening. Da der ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser, vurderes dette ikke at have nogen indvirkning på planlægningen.

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

Miljøklasse 3 - 50 m
Miljøklasse 4 - 100 m
Miljøklasse 5 - 150 m

Større datacentre indplaceres typisk i miljøklasse 5, og dermed skal der være min. 150 m afstand til nærmeste bolig. Der er fra byggefeltene mere end 200 m til nærmeste nabobebyggelse med helårshuse og min. 300 m til fritidshuset på Kragerisvej 15.

VEJLOVEN

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

Nye veje udlægges som private veje og private fælles veje.

Kragerisvej lukkes for gennemkørsel fra planafgrænsningen.

I forbindelse med projektets realisering skal Kragerisvej nedlægges som offentlig vej igennem planområdet, jf. Lov om offentlige veje, kap. 9.

Der afholdes særskilt høring på 3 mdr. om vejens nedlæggelse delvist samtidig med lokalplanens offentlighedsperiode.

Med lokalplanen har Varde Kommune desuden truffet beslutning efter privatvejslovens §72 om, at den private fællesvej fra den offentlige del af Kragerisvej til Kragerisvej 15 kan nedlægges. Den private fællesvej er i dag udlagt med en brede på 6 m i skellet mellem matr.nr. 2ab og 2as Vognslund By, Ølgod. Vejen findes dog i dag fysisk langs skellet mod Kragerisvej 11, og alene beliggende på matr.nr. 2as.

UDBYGNINGSAFTALE

Det er for brugerne af området en etableringsbetingelse, at der findes 2 uafhængige vejadgange til det overordnede vejnet.

For at fremme planlægningen i området, har bygherre tilbudt Varde Kommune en udbygningsaftale omkring etablering af nødvendige vejanlæg mellem planområdet og Herningvej.

Bygherre tilbyder således at

- *Planlægge og projektere af vejanlæg*
- *Erhvervelse af jord og*
- *Anlæg af vejen*

Alle nødvendige forbedringer og opgraderinger af tilkørselsvejene, herunder særligt udbygning af Kragerisvej mod Herningvej, evt. behov for kanaliseringsanlæg på Herningvej.

Dette tilbydes som en udbygningsaftale, med det formål at fremme planlægningen for området, jf. planlovens § 21b stk. 2 nr. 2.

Der arbejdes for nuværende med et helt principielt forslag der omfatter dels

- Sideudvidelse af Kragerisvej fra V2 mod Herningvej således at kørebanen være brede på min. 6,5 m
- Etablering af en parallelvej fra V3 til Herningvej.

Den endelige udformning af veje fastlægges ikke ved lokalplanen, da det ligger udenfor lokalplanområdet.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så

fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

HUSDYRGØDNINGSBEKENDTGØRELSEN & MILJØAKTIVITESBEKENDTGØRELSEN

Hele lokalplanområdet overføres til byzone. Etablering, udvidelse og ændring af et dyrehold til afgræsning kræver dispensation fra Varde Kommune.

EKSPPROPRIATION 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

REDEGØRELSE

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

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil.

Der skal således bl.a. opnås tilladelse fra følgende myndigheder:

- Etablering af nye veje og deres tilslutning til Herningvej (Vejdirektoratet, Politiet)
- Reduktion af skovbyggelinjen (SGAV)
- Ophævelse af landbrugspligt (Landbrugsstyrelsen)

Der vil kunne være behov for yderligere tilladelser, alt afhængigt af det enkelte projekt.

Der vil desuden afhængigt af projektet skulle meddeles miljøgodkendelser til projekterne samt dele heraf, ligesom anlæg udenfor

lokalplanområdet kan kræve yderligere tilladelser, bl.a. i forbindelse med tilslutningen til Statsvejen Herningvej samt forhold til evt. fredskovspligtige arealer.

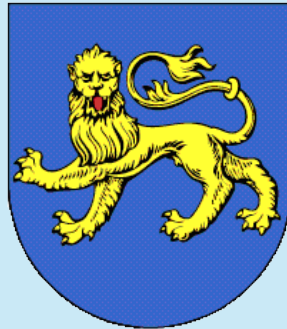
SERVITUTTER

Der er for lokalplanområdet tinglyst i alt 19 servitutter.

Der er er tinglyst en række ledningsservitutter igennem området, herunder om respektafstande til Vognslund Plantage mv.

Ingen af servitutterne har haft betydning for lokalplanens disponering, men enkelte kan have betydning for realiseringen af lokalplanen.

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanens vedtagelse.



VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.