

LOKALPLAN

24.10.L03

Sektorkoblet anlæg ved Krageris,
Ølgod

ARBEJDS- DOKUMENT



VARDE KOMMUNE



ARBEJDSDOKUMENT

Nærværende dokument er et udkast til en lokalplan under udarbejdelse. Der er tale om et arbejdsdokument, der fortsat er under redigering, og dokumentets indhold må ikke betragtes som endelig. Dokument har ikke gennemgået endelig interne og eksterne høringer, og dokumentet har ikke været politisk behandlet.

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.....	10
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	10
§ 4. Udstykning.....	13
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	13
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	17
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	20
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	29
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	39
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING.....	40
§ 11. SERVITUTTER.....	41
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	41
§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	42

VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	45
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	57
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	65
SERVITUTTER	65

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

Kortbilag 5A og 5B: Terrænregulering
Kortbilag 6: Illustrationsplan
Bilag 7: Plantelister

LOKALPLANENS INDHOLD

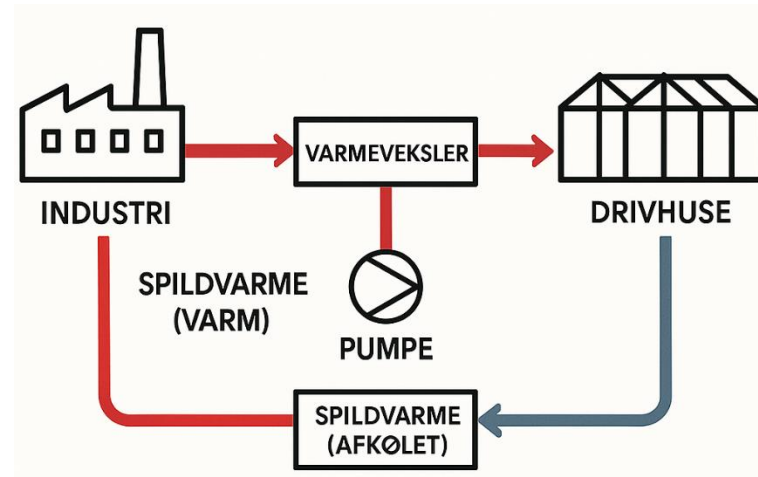
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre etablering af et sektorkoblet anlæg med datacentre og drivhuse. Der er mulighed for at etablere datacentre på op til 225.000 m² og op til 475.000 m² drivhuse.
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og udseende, beplantning og vejadgang til området.
- + Naturområderne uden for planområdet i form af skov mod vest og hede mod øst udvides ind på området, så der etableres skov omkring bygningerne mod vest, mens lokalplanområdets østlige del skal fremstå som 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 datacenter og drivhuse i et område nordøst for Ølgod.

Lokalplanen giver mulighed for et sektorkoblet anlæg, hvor industrierne inden for planområdet har glæde af nærheden til hinanden. Overskudsvarme fra datacenteret kan nyttiggøres til at opvarme drivhusene, der herved kan holde et stabilt vækstklima hele året igennem.

ARBEJDSDOKUMENT

Figur 1: Princip for sektorkoblet anlæg.

Lokalplanen giver mulighed for op til 225.000 m² datacentre og op til 475.000 m² drivhuse foruden nødvendige tekniske anlæg og bygninger. Der udlægges i lokalplanen byggefelter 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 fastsætter 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.

INDLEDNING

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 sigter 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 samfundets digitale infrastruktur ved datalagring, -behandling og -distribution.

Et datacenter består af serverrum, kaldet white space, køleranlæg, 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 tekniske installationer, 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.

Væksthusgartneri 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 færdig-

producerede varer ud til forbrugerne, må der fra væksthushusholdet forventes en større mængde trafik.

Væksthushusholdet består af fire drivhus på hver 100.000 m². Det estimeres, at der tilknyttes ca. 100 ansatte i produktion og administration pr. drivhus, og at der vil ankomme ca. 2-4 lastbiler pr. dag til fragt af varer ind og ud. Væksthushusholdet 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, lavninger og 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. Ligeledes vil der kunne være andre associerede industrier, der i fremtiden vil kunne opnå en fordel af en direkte tilkobling, evt. via et forædlingsystem, 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, 2as, 2o, 2z, 2æ, 2ø, 6e, 6h samt del af 2i og 7000b alle Vognslund By, Ølgod og ligger mellem Herningvej i øst og Stejlundvej i vest. Området vejbetjenes i dag primært fra Kragerisvej, der løber gennem området, samt den mindre vej Plantagevej mod vest.

INDLEDNING



Figur 2: Lokalplanområdet og omgivelser, primært i relation til Ølgod.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Området benyttes til landbrugsformål og fremstår med 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 inden for 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 3: Kragerisvej 5b.



Figur 4: 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 områder med træer ved de eksisterende gårdejendomme inden for planområdet.

INDLEDNING



Figur 5: Beplantningen inden for lokalplanområdet består primært af læhegn, hvor der både findes typisk ældre nåletræshegn og yngre løvbeplantninger.



Figur 6: Kragerisvej igennem området med beplantning omkring Kragerisvej 10 i billedets venstre side.

Derudover går Kragerisvej gennem området mellem 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 lokalplanafgrænsningen. Området skråner overordnet fra ca. kote 50 i det sydvestlige hjørne til ca. kote 34 mod nordøst.



Figur 7: 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 Tillæg 02 til Kommuneplan 2025, der regulerer de overordnede rammer for området. Området overføres med denne lokalplan til byzone.

Omkringliggende områder

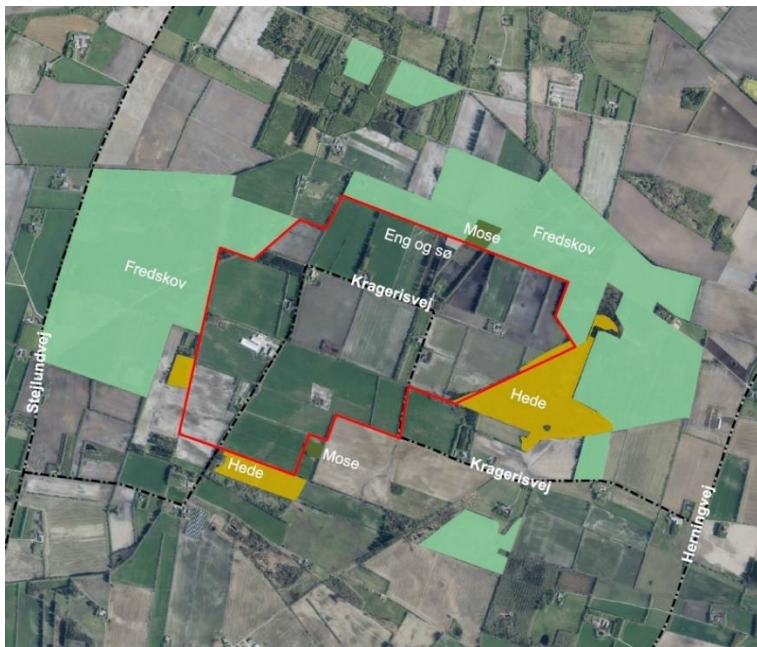
Mod vest og nord afgrænses store dele af lokalplanområdet af nåletræsplantager, mens arealet mod øst afgrænses af et registreret hedeområde i forbindelse med Vognslund Plantage. Hedearealet fremstår tilgroet med tæt træbeplantning. Mod sydvest grænser området ligeledes op til to mindre hedearealer samt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

INDLEDNING

mindre moseareal, men derudover grænser lokalplanområdet 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 8: 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 give mulighed for etablering af et sektorkoblet anlæg bestående datacenter og væksthushavneri med tilhørende faciliteter, herunder besøgscenter og faciliteter til lagring og udnyttelse af overskudsvarme,

at fastlægge lokalplanområdet til erhvervsområde i form af datacentre og væksthushavneri samt offentlige og almene forsyningsanlæg,

at fastlægge omfanget og placering af ny bebyggelse, herunder at sikre, at erhvervsområdet tilpasses landskabet ved at fremstå med afskærmende beplantning og skov- og naturområder mod omgivelserne,

at sikre offentligt tilgængelige forbindelser igennem området,

at fastlægge principper for områdets beplantning og grønne områder, og

at sikre muligheder for afvanding af og regnvandshåndtering i området.

SEKTORKOBLET ANLÆG

Der gives mulighed for etablering af datacentre og drivhuse samt dertilhørende funktioner i form af administrationsbygninger, transformatorstation, nødstrømsanlæg og besøgscenter. Området vil også kunne rumme anlæg tilhørende offentlige og almene forsyningselskaber, f.eks. fjernvarmeanlæg og anlæg til forædling, oplag og distribution af energi.

De primære vejadgange 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 matr.nr. 1ab, 1v, 2aa, 2ab, 2ac, 2ap, 2as, 2o, 2z, 2æ, 2ø, 6e, 6h samt del af matr.nr. 2i og det offentlige vejareal matr.nr. 7000b alle Vognslund By, Ølgod.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 3.

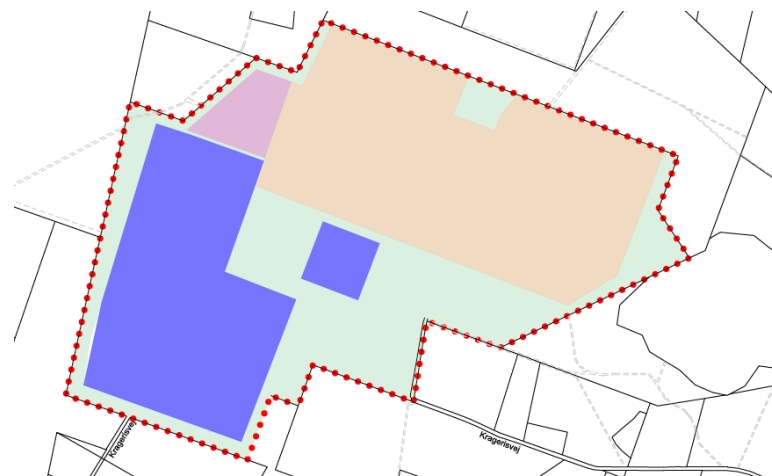
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

GENERELLE BESTEMMELSER

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsområde til datacentre og væksthushavteri med tilhørende service-, administration-, logistikfunktioner og lignende, herunder mindre

LOKALPLANOMRÅDET

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



Figur 9: Lokalplanområdets opdeling i delområde. Se også kortbilag 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde til datacentre, væksthushavteri samt de nødvendige tekniske installationer for områdets drift. Der må i området desuden

tekniske installationer, som er nødvendige for virksomhedernes drift, samt fællesarealer, herunder vej- og opholdsarealer.

Der må inden for lokalplanens område desuden etableres nødstrømsanlæg, anlæg til oplagring og udnyttelse af overskudsenergi, transformatorer, områder til vandhåndtering og lignende anlæg til drift af datacenter og væksthushavtneri samt anlæg til offentlige og almene forsyningsanlægs til forædling, oplag og distribution af energi samt master.

Der må desuden etableres besøgsfaciliteter og rekreative faciliteter i området.

- 3.2 Uanset bestemmelserne i pkt. 3.4-3.7 må der inden for de enkelte delområder etableres anlæg til forædling, oplag og distribution af energi til offentlige og almene forsyningsanlæg samt veje og stier.
- 3.3 Dele af delområde D2, D3 og D4, der ikke bebygges eller anvendes efter de i pkt. 3.5-3.7 fastsatte bestemmelser, skal udlægges til skov og naturområde.

DELOMRÅDER

- 3.4 Delområde D1 må kun anvendes til ubebygget område med afskærmende beplantning samt naturarealer.

Der må i området føres veje, stier og ledninger, lige som der må etableres områder til håndtering af overfladevand og underjordiske tekniske installationer.

etableres besøgsfaciliteter med tilknytning til områdets primære anvendelse i form af datacenter og væksthushavtneri og koblingen herimellem. I besøgsfaciliteterne, der kan være henvendt til både offentligheden og skoler og andre undervisningsinstitutioner, kan mulighederne og potentialerne i sektorkobling, grøn energi, digitalisering, naturgenopretning m.v. præsenteres.

Udover bygninger vil der blive etableret transformatorstationer, områder til håndtering af overfladevand, bygninger og installationer, der kan give mulighed for at genanvende overskudsvarmen fra datacentre til opvarmning af drivhusene m.v. Dette omfatter anlæg til forædling og lagring af energi, f.eks. batterier, varmtvandstanke m.m.

OFFENTLIGE OG ALMENE FORSYNINGSANLÆG

Hensigten med det sektorkoblede anlæg er at udnytte og nyttiggøre overskudsvarmen fra datacentret. Dette vil først og fremmest ske i væksthushavtneriet inden for området, men havtneriet vil ikke udnytte al overskudsvarmen. For at give mulighed for yderligere udnyttelse af overskudsvarmen må der i lokalplanområdet etableres offentlige og almene anlæg til forædling, oplag og distribution af energi, så overskudsvarmen kan udnyttes til fjernvarme eller virksomheder uden for lokalplanområdet, f.eks. i Ølgod.

DELOMRÅDE D1

Delområde D1 er et ubebygget og uegnet område, der kan anvendes til både vandhåndtering, etablering af ny natur, nye veje og stier samt underjordiske anlæg til områdets drift og funktionalitet i øvrigt.

Der må i delområde 1 etableres én sekundær bygning til naturformidling eller lignende, jf. pkt. 6.2.3 og 6.3.5.

- 3.5 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 og besøgsfaciliteter. Endelig må der i området føres veje, stier og ledninger.

Besøgsfaciliteter må have et etageareal på maks. 1.000 m².

- 3.6 Delområde D3 må kun anvendes til væksthushavtneri 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. Endelig må der i området føres veje, stier og ledninger.

- 3.7 Delområde D4 må kun anvendes til transformatorstationer, nødstrømsanlæg og andre tekniske installationer, herunder varmegenerindvinding. Endelig må der i området føres veje, stier og ledninger.

Delområdet omfatter arealerne op til lokalplanafrænsningen og de arealer, hvor der er krav om beplantning, samt de arealer, hvor veje og stier rammer de omkringliggende arealer. Delområdet omfatter generelt de arealer, der umiddelbart vil definere områdets visuelle fremtoning, da delområdet omfatter den yderste rand af området og herved omslutter de øvrige delområder.

Delområdet omfatter et areal på ca. 62,8 ha.

DELOMRÅDE D2

Delområde D2 omfatter arealer til datacenter, herunder datahaller, administrationsbygninger, tekniske anlæg m.m. samt de tilhørende udearealer. Der må desuden etableres besøgsfaciliteter for besøgende til området samt centralt varmeindvindingsanlæg.

Delområdet har et samlet areal på ca. 43,6 ha.

DELOMRÅDE D3

Delområde D3 omfatter arealer til væksthushavtneri, herunder drivhuse, pakningsfaciliteter, administrationsbygninger, tekniske anlæg og øvrige servicefunktioner samt tilhørende udearealer.

Delområdet er det næststørste delområde og har et samlet areal på ca. 62,4 ha.

DELOMRÅDE D4

Delområde D4 er beliggende i lokalplanområdets nordvestlige hjørne og udlægges til transformatorstationer, nødstrømsanlæg m.m. Lokalplanområdet vil blive strømforsynet fra transformatorstationer nordvest for området, og delområdet er således udlagt hensigtsmæssigt i forhold til de elkabler, der kobler området op på elnettet.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må i lokalplanområdet foretages udstykning omkring bygninger, byggefeltet og tekniske anlæg.
- 4.2 I området må der ikke foretages matrikulære ændringer, hvorved bebyggede grunde har et areal på mindre end 2.500 m².
- 4.3 Grunde til tekniske anlæg må udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 100 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra øst ved V1 og V2 i princippet som vist på kortbilag 4.
- 5.1.2 Kragerisvej nedlægges som offentlig vej igennem lokalplanområdet.

Delområdet har et areal på ca. 5,2 ha.

UDSTYKNING

Inden for lokalplanområdet må der ske udstykning af de enkelte faciliteter med henblik på at sikre en hensigtsmæssig ejendoms-mæssig opdeling af de enkelte funktioner, bygninger og områder.

VEJBETJENING

Lokalplanområdet skal kobles til Kragerisvej og trafikken skal ledes mod Herningvej. Der skal i den forbindelse ske en forbedring af tilkørselsforholdene uden for lokalplanområdet for opfylde brugernes krav til infrastruktur i forhold til drift og sikkerhed.

Efter idriftsættelse af det enkelte datacenter forventes der varetransport til og fra stedet i mindre omfang, men som ikke desto mindre er kostbar, tidskritisk og essentiel for datacentrenes kontinuerlige drift. Væksthusgartneriet vil generere en større trafikmængde i form af lastbiler og medarbejdere.

NEDLÆGGELSE AF OFFENTLIG VEJ

Kragerisvej nedlægges som offentlig vej igennem lokalplanområdet. Offentligt tilgængelige veje som vist på kortbilag 4 vil være

5.1.3 Der må kun etableres vejadgange som vist på kortbilag 4 med følgende funktioner:

- Fra V1 må der kun etableres primær vejadgang til lokalplanområdet.
- Fra V2 må der kun etableres sekundær vejadgang til lokalplanområdet.
- Fra V3 må der kun etableres stiadgang og redningsveje.
- V4 og V5 fastholdes med mulighed for gennemkørsel på Plantagevej som vist på kortbilag 4. Der må fra resten af lokalplanområdet kun etableres stiadgang og redningsvej til V4 og V5.
- Fra V6 må der kun etableres stiadgang og markoverkørsel.
- Fra V7 må der kun etableres markoverkørsel.

5.1.4 Alle veje inden for lokalplanområdet skal enten være private veje eller private fællesveje.

Dog fastholdes Plantagevej som vist på kortbilag 4 som offentlig vej.

5.2 VEJE

5.2.1 Der udlægges veje i princippet som vist på kortbilag 4. Vejene skal være tilgængelige for offentligheden.

private fællesveje. Øvrige veje i lokalplanområdet vil være enten private veje eller private fællesveje.

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 inden for området.

Selvom veje er private eller private fællesveje vil der til enkelte af dem have offentlig adgang.

VEJADGANGE OG -TYPER

Der vil fra lokalplanområdet være adgang til en række offentlige og private fællesveje uden for lokalplanområdet. Disse veje og vejadgange vil have forskellig karakter:

- En stiadgang må anvendes til bløde trafikanter, mens en markoverkørsel må bruges af landbrugsmaskiner.
- En redningsvej er en vej, der i tilfælde af ulykker eller lignende kan anvendes til evakuering, beredskabskørsel eller tilsvarende. Redningsvejene vil ellers være forbeholdt bløde trafikanter.
- Den primære vejadgang er den vejadgang, der skal bruges af personale, gæster, lastbiler m.v. i forbindelse med driften inden for området. Det er her, hvor al trafikken på almindelige hverdage vil forekomme. Den primære vejadgang omfatter således alle typer af trafikanter.
- Den sekundære vejadgang er en nødvendighed for at opretholde et vejsystem, hvor der også ved ulykke, særtransport eller vejarbejde på den primære adgangsvej eller i det interne vejsystem er mulighed for at opretholde en almindelig drift af området. Vejen vil som

Veje skal udføres i princippet som vist på kortbilag 6.

Blinde veje skal afsluttes med vendeplads udformet iht. vejreglerne og efter dimensionsgivende køretøjer, min. 12 m-lastbil.

- 5.2.2 Der skal i delområde D1 etableres vejadgang til delområde D2, D3 og D4 i princippet som vist på kortbilag 4.

Der må i delområde D2, D3 og D4 etableres interne veje, manøvrearealer, vendepladser og lignende.

- 5.2.3 Veje skal anlægges med en kørebanebredde dimensioneret i forhold til den fremtidige planlagte hastighed på vejene.

Vejstykket mellem V1 og vejkrydset K som vist på kortbilag 4 skal dog anlægges med en vejbredde på 7,0 m.

- 5.2.4 Veje som vist på kortbilag 4 skal asfalteres.

Dog må Plantagevej som vist på kortbilag 4 fastholdes som grusvej.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

- 5.3.1 Belysning langs veje som vist på kortbilag 4 må have en lyspunkthøjde på maks. 6,5 m, for vejstykket mellem V1 og vejkrydset K som vist på kortbilag 4 dog maks. 4,5 m.

For øvrige veje, stier, parkeringsarealer, manøvrearealer m.v. må lyspunkthøjden være maks. 4,5 m.

udgangspunkt være afspærret, men vil i fornævnte eller lignende tilfælde kunne tages i brug som vejadgang til lokalplan-området. I disse tilfælde vil den daglige færdsel til og fra området foregå via den sekundære vej.

- En markoverkørsel er en vejadgang, der kun må bruges med den landbrugsmæssige drift af markerne. Den typiske trafik er traktorer, mejetærskere og lignende.
- 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, lige som vejene heller ikke forbindes direkte til offentlige veje.

VEJES BELÆGNING OG UDFORMNING

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 m.v. Lokalplanen har derfor ikke konkrete bestemmelser om vejenes størrelse eller udformning generelt, da dette skal håndteres i forbindelse med godkendelse af vejprojekter for de enkelte områder, herunder i forhold til hastighedsgrænsen indenfor området.

BELYSNING

Langs veje inden for lokalplanområdet vil der være behov for at kunne etablere gadebelysning. Af hensyn til omgivelserne skal gadebelysningen begrænses, og der stilles derfor krav til lyspunkthøjde og afskærmning.

- 5.3.2 Belysning skal være afskærmet og nedadvendt og må alene oplyse arealerne under lampen. Der må ikke være lys ud af lampens sider.

5.4 PARKERING

- 5.4.1 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.

- 5.4.2 Parkeringspladser inden for byggefeltene må overdækkes.

5.5 STIER OG MARKVEJE

- 5.5.1 Der udlægges stier og markveje i princippet som vist på kortbilag 4.

- 5.5.2 Stier som vist på kortbilag 4 skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m.

Stierne skal være tilgængelige for offentligheden.

- 5.5.3 Markveje som vist på kortbilag 4 skal udlægges med en bredde på min. 5,0 m og anlægges med en bredde på min. 3,0 m.

- 5.5.4 Stier og markveje skal etableres med kørefast belægning, der tillader brug af kørestole, barnevogne m.m., f.eks. asfalt, belægningssten eller slotsgrus.

Langs de offentligt tilgængelige veje fastsættes lyspunkthøjden til maks. 6,5 m. Langs parkeringsarealer og vejene inden for delområderne D2, D3 og D4 vurderes der ikke at være behov for høje lamper, da der er tale om områder med en forventet lavere hastighed. Derfor fastsættes lyspunkthøjden her til maks. 4,5 m.

PARKERING

Varde Kommune skal godkende antallet af parkeringspladser. Antallet vil blive fastlagt på baggrund af den konkrete anvendelse af bygningerne, herunder antal medarbejdere, besøgende m.m. Der er på kortbilag 6 vist ca. 270 parkeringspladser til datacenter, 80 parkeringspladser til besøgscenter og ca. 400 parkeringspladser til væksthushortneri, dvs. i alt ca. 750 parkeringspladser. Pga. områdets placering vurderes der ikke risiko for, at områdets gæster, ansatte eller øvrige parkerer uden for lokalplanområdet.

STIER OG MARKVEJE

Der udlægges stier og markveje, der som et samlet stisystem, vil være med til både at opretholde eksisterende forbindelser på tværs af området og give mulighed for nye rekreative forbindelser mellem skovene og øvrige arealer omkring lokalplanområdet.

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.

Stierne, der går gennem lokalplanområdet, skal anlægges på en sådan måde, at det er praktisk muligt at gå og cykle på dem, herunder at belægning og anlæg tillader dette. Krydsning af veje skal

- 5.5.5 Der må ikke etableres veje og stier inden for arealer med beskyttet natur som vist på kortbilag 3.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 NEDRIVNING

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 må nedrives.

udføres, så fodgængere og cyklister kan krydse vejene på sikker og forsvarlig vis.

Offentligt tilgængelige stier vil være private fællesstier.

MARKVEJE

Med lokalplanen omlægges den private fællesvej fra den offentlige del af Kragerisvej til Kragerisvej 15. Vejen er i dag udlagt med en bredde på 6 m 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. Vejen flyttes, så den fremover vil være øst om det planlagte væksthushartneri som vist på kortbilagene. Herved sikres fortsat adgang til Kragerisvej 15 fra vejene i lokalplanområdet.

Med lokalplanen deles matr.nr. 2i Vognslund By, Ølgod i to. Den vestlige del af matriklen er en del af lokalplanområdet, mens den østlige del ligger uden for lokalplanområdet og fastholdes til landbrug. For at give vejadgang til den østlige del af matriklen udlægges markvej mellem lokalplanens vejkrøds K og vejadgangen V7.

NEDRIVNING AF EKSISTERENDE BYGGERI

Den eksisterende bebyggelse inden for 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.

6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.2.1 Bebyggelse, herunder skorstene, master, siloer og andre tekniske anlæg samt sekundær bebyggelse, skal placeres inden for byggefeltene B1, B2, B3, B4 og B5 som vist på kortbilag 3.

Undtaget er dog tekniske anlæg, jf. pkt. 6.2.2, og bebyggelse, jf. pkt. 6.2.3.

- 6.2.2 Transformatorstationer mindre end 15 m², områder til vandhåndtering og øvrige underjordiske anlæg, parkeringspladser uden overdækning m.v. må placeres uden for byggefeltene i delområde D2 og D3.

Underjordiske anlæg, herunder pumpebrønde, må desuden etableres i delområde D1, dog ikke inden for arealer med beskyttet natur som vist på kortbilag 3.

- 6.2.3 Der må i delområde D1 etableres én sekundær bygning i form af pavillon, fugleobservationstårn eller lignende konstruktion til naturformidling, dog ikke inden for arealer med beskyttet natur som vist på kortbilag 3.

6.3 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.3.1 Inden for byggefelt B1 og B2 må der opføres bebyggelse med et samlet bebygget areal på 200.000 m² og et samlet etageareal på maks. 225.000 m².

Bebyggelse i byggefelt B1 må have en højde på maks. 25 m.

Bebyggelse i byggefelt B2 må have en højde på maks. 15 m.

Der må etableres maks. 225 fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner højere end 8,5 m inden for byggefelt B1.

BYGGEFELTER

Byggefeltene er fastsat efter de bygninger, der er vist på lokalplanens illustrationsplan på kortbilag 6. Byggefeltene er fastsat med en mulighed for, at bygningernes endelige placering kan justeres en smule i forbindelse med en endelig ansøgning om byggetilladelse.

BEBYGGELSENS OMFANG

Byggefelt B1 er fastsat med en afstand til skel på min. 60-65 m mod syd ved Kragerisvej og dermed en afstand på ca. 190 m til nærmeste skel ved Kragerisvej 3. Byggefelt B1 har et areal på ca. 33 ha. Byggefelt B2 har et areal på ca. 7,6 ha.

Byggefelt B3 er fastsat med en afstand på min. 50 m til skel mod skoven mod nord. Byggefeltet er mod vest afgrænset ca. 43 m fra lokalplangrænsen og mod øst ca. 30 m på det smalleste sted og mere end 100 m de fleste øvrige steder. Byggefelt B3 har et

Der må ikke etableres fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner højere end 8,5 m inden for byggefelt B2.

- 6.3.2 Inden for byggefelt B3 og B4 må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 475.000 m².

Bebyggelse i byggefelt B3 må have en højde på maks. 10 m.

Bebyggelse i byggefelt B4 må have en højde på maks. 15 m.

Der må etableres samlet maks. 15 fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner højere end 8,5 m inden for byggefelt B3 og B4.

- 6.3.3 I byggefelt B5 må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 5.000 m².

Bebyggelse i byggefelt B5 må have en højde på maks. 8,5 m, fritstående skorstene, master, siloer og lignende konstruktioner dog maks. 15 m.

Der må etableres samlet maks. 10 fritstående skorstene, master og lignende konstruktioner højere end 8,5 m inden for byggefelt B5.

- 6.3.4 Skorstene, master, lynafledere, støjskærme og andre tekniske anlæg ovenpå bygningerne medregnes i bygningshøjden.

- 6.3.5 Sekundær bebyggelse efter pkt. 6.2.3 må have en højde på maks. 8,5 m og et bebygget areal på maks. 25 m².

- 6.3.6 Der skal fastsættes niveauplaner for bebyggelsen på baggrund af terrænet og de fremtidige gulvkoter som vist på kortbilag 5B.

samlet areal på ca. 50 ha, mens byggefelt B4 har et areal på ca. 7,8 ha.

Byggefelt B5 er beliggende i det nordvestlige hjørne. Området må kun anvendes til transformatorstation samt til offentlige og almene forsyningsanlæg til forædling, oplag og distribution af energi.

Højder som angivet i bestemmelserne og oversigten herunder gælder for såvel bygninger som fritstående skorstene, master og lignende konstruktion og tekniske anlæg.

Byggefelt	Bebygget areal (m ²)	Etageareal (m ²)	Højde (m)
B1	200.000	225.000	25
B2			15
B3	475.000	475.000	10
B4			15
B5	5.000	5.000	8,5

Figur 10: Oversigt over byggemuligheder.

Bebyggelsens højder beregnes med udgangspunkt i et niveau-plan fastsat, efter byggemodningen er tilendebragt, svarende til principperne vist på kortbilag 5A og 5B. Niveauplan kan ikke endeligt bestemmes, før byggemodningen er færdig for det enkelte område.

NIVEAUPLANER

Bygningshøjder beregnes ud fra de fastsatte niveauplaner.

- 6.3.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 7.1.1 Facader skal på den enkelte ejendom fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v.
- 7.1.2 Der må ikke etableres vinduer eller glasarealer placeret mere end 15 m over det for bebyggelsen fastsatte niveauplan, jf. pkt. 6.3.6. Redningsåbninger er ikke omfattet af forbuddet.
- 7.1.3 Der må kun anvendes nedadrettet belysning af facaderne.

Facadelamper må ikke placeres med en lyspunkthøjde mere end 3,0 m over terræn og skal være orienteret mod jorden og afskærmet, så lys alene oplyser arealet under lampen, og ikke trænger gennem lampens sider.

Niveauplaner fastsættes ud fra den samlede terrænreguleringsplan for hele lokalplanområdet. Terrænreguleringsplan er udarbejdet med henblik på at minimere behovet for terrænregulering inden for området, hvilket vil mindske behovet for jordflytning såvel internt som til og fra lokalplanområdet.

Terrænreguleringsplanen og niveauplanerne er desuden med til at skabe klarhed og sikkerhed for den planlagte bebyggelses visuelle påvirkning af omgivelserne.

GENERELLE BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEFELTER

Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede krav til materialevalg, men angiver nogle overordnede principper, der skal sikre en god arkitektonisk indpasning i området.

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 indbyrdes afstand, så længe de deler et fælles arkitektonisk formsprog og fremstår som en visuel helhed.

Materialerne kan varieres, så længe de indgår i et gennemtænkt samspil eller kontrast. F.eks. kan en administrationsbygning i mindre skala, placeret og udformet med omhu i forhold til det øvrige byggeri, 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

7.2 BYGGEFELT B1 OG B2

Inden for byggefelt B1 og B2 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.2.1 Facadematerialer, der må benyttes i byggefelt B1 og B2:

- Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet). Der må ikke etableres teglstensfacade højere end 10 m over det for bebyggelsen fastsatte niveauplan, jf. pkt. 6.3.6
- Træ
- Paneler, f.eks. i paroc, eternit, beton, mat eller malet metal, samt energiproducerende paneler
- Pudset facade
- Glas (maks. 30 % af facadearealet på den enkelte facade)

Skorstene, master, siloer og lignende tekniske installationer må desuden udføres med facader i metal.

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, lige som byggetekniske krav om LCA, varmetabsberegninger, dagslysforhold m.v. skal kunne opfyldes.

BYGGEFELT B1

Inden for byggefelt B1 kan opføres datacentre med de tilhørende tekniske funktioner, herunder administrationslokaler, nødstrøms- og backupanlæg, skorstene og andre tekniske anlæg.

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, 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 bygningerne.

7.2.2 Facader skal udføres i afdæmpede, matte farver.

Farver skal defineres ved en NCS-kode med mindst 50 % sort-hed og højst 30 % kulør. Dermed sikres, at der kun anvendes neutrale og jordbundne nuancer.

Naturlige materialer som tegl og træ eller andre overflader med en naturlig, ikke-reflekterende karakter kan anvendes, såfremt de fremstår i afdæmpede nuancer uden genskin.

Stærke og rene kulørfarver – herunder klare røde, gule, blå og orange nuancer – er ikke tilladt.

Facader må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 30.

TAGFORM OG -MATERIALER

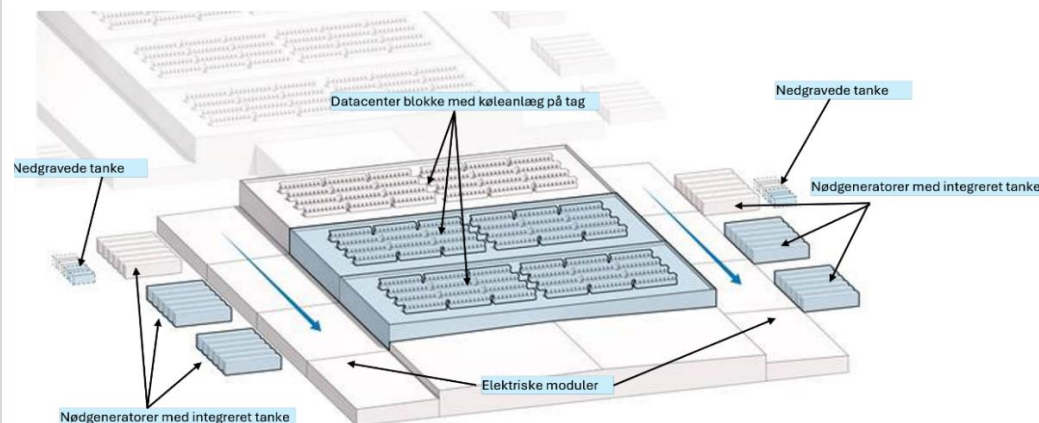
7.2.3 Tage på bygninger skal være fladt tag, tag med ensidig hældning på maks. 20 grader eller sadeltag med en hældning på op til 50 grader.

7.2.4 Tage skal udføres i tagpaneler, solceller, tagsten eller tagpap eller som grønne tage med sedum, græs eller anden tagvegetation.

Tage, der ikke udføres som grønne tage, skal være sorte eller grå.

Tage må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 30.

7.2.5 Tekniske installationer på tage skal afskærmes med en fast, solid skærm. Skærmen skal have mindst samme højde som de tekniske installationer, som den afskærmer, samt udføres i overensstemmelse med pkt. 7.2.1 og 7.2.2.



Figur 11: Opbygning af datacenteret

BYGGEFELT B2

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 og andre tekniske faciliteter.

Der forventes etableret en fælles administrationsbygning, der opføres ved indkørslen til delområde D2, hvor datacentrene er placeret.

Det er desuden inden for byggefelt B2, at der forventes opført et besøgscenter, hvor områdets faciliteter kan præsenteres og principperne i det sektorkoblede anlæg 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 datacentrenes overskudsvarme, der kan fremføres til drivhusene med en forventet temperatur på mere end 40 °C. Vandet føres i nedgravede rør. Udformningen af varmedistributionssystemet mellem datacentret og drivhusene svarer grundlæggende til et lavtemperatur-fjernvarmesystem.

FACADER

Facadernes udformning vil i høj grad være bestemt af de funktioner, der findes i bygningerne, hvor der også vil være funktionskrav i forhold til både at overholde energirammen for byggeriet, men også i forhold til bl.a. bygningernes brandmæssige forhold. Datacentre fremstår oftest med lukkede facader. For at sikre at de lukkede datahaller ikke fremstår tunge, må der ikke etableres teglstensfacade højere end 10 m. Facader må ligeledes ikke fremstå i beton, f.eks. betonelementer. Dog tillades betonpaneler, der er en let facadekonstruktion. Ligeledes må facader udføres i træ

og andre paneltyper, f.eks. i paroc, eternit og metal, eller som energiproducerende paneler.



Figur 12: Eksempel på datacenter.

Farver på facader skal defineres ved en NCS-kode med mindst 50 % sorthed og højst 30 % kulør. Dermed sikres, at der kun anvendes mørke nuancer, der vil have et neutralt udtryk. Bygningerne vil blive oplevet med de omkringliggende skove og ny skovbeplantning som baggrund. De mørke facader sikrer, at facaderne ikke vil fremstå som kontraster til de ofte mørke nåle- og løvtræer, men er tilpasset omgivelserne.



Figur 13: Farver indeholdende 50 % sort, og herved de lyseste farver lokalplanen tillader.

GLANS

Lokalplanen fastsætter et glanstal på maks. 30, hvilket er højere end i øvrige lokalplaner. Lokalplanen giver mulighed for store facader, der vil få et naturligt lys- og skyggespil i løbet af dagen. En helt mat overflade kan forstærke kontrasterne, fordi lyset "hænger fast" i overfladen.

Materialer med et glanstal på 30 reflekterer en lille smule mere lys end mere matte facader, hvilket giver en blødere overgang mellem sol og skygge og dermed et roligere udtryk. Materialer med et højere glanstal afviser skidt og vand bedre end matte materialer, hvorved overfladen bevarer et mere jævnt og rent udtryk. Facaden vil virke roligere og mindre slidt over tid.

Bestemmelsen giver desuden mulighed for at arbejde i et spænd fra helt matte overflader (glanstal ca. 10) til mere halvmatte udtryk (glanstal 20–30). Med dette spænd er der mulighed for, at facader kan udføres med variation inden for samme materiale, der kan være med til at skabe en varieret og oplevelsesrig facade. Herved kan det modvirkes, at store og lange facader fremstår monotone, flade og afvisende.

Der gælder samme bestemmelse om glanstal for tage. Lokalplanen giver således mulighed for at der både kan arbejdes med en variation i farve, materiale og glans. Blankpolerede eller stærkt reflekterende materialer med et glanstal over 30 tillades ikke.

Glanstallet defineres efter ISO 2813, som grænsen mellem mat og halvmat.

7.3 BYGGEFELT B3 OG B4

Inden for byggefelt B3 og B4 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.3.1 Facadematerialer, der må benyttes i byggefelt B3 og B4:

- Tegl (grå, sorte, lys sandfarvet).
- Træ
- Paneler, f.eks. i paroc, eternit, beton, mat eller malet metal, samt energiproducerende paneler.
- Pudset facade
- Glas

Skorstene, master, siloer og lignende tekniske installationer må desuden udføres med facader i metal.

7.3.2 Facader skal udføres i afdæmpede, matte farver.



Figur 14: I venstre side ligger datacenteret og forlængelsen af Kragerisvej fra Herningvej, mens administrationsbygningen ses i midten af billedet samt besøgscenter og varmegenindvindingen ses i højre side. Set fra øst mod vest ved Kragerisvejs udmunding i planområdet.

BYGGEFELT B3 OG B4

Byggefelt B3 og B4 omfatter drivhusene med tilhørende servicebygninger og tekniske installationer. 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.



Figur 1516: Eksempel på storskala drivhus på ca. 10 ha. Til højre i billedet ses administration og logistikdelen.

Farver skal defineres ved en NCS-kode med mindst 50 % sort-hed og højst 30 % kulør. Dermed sikres, at der kun anvendes neutrale og jordbundne nuancer.

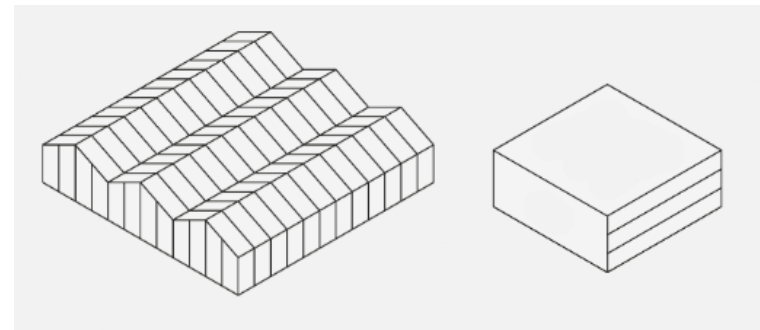
Naturlige materialer som f.eks. træ og beton eller andre overflader med en naturlig, ikke-reflekterende karakter kan anvendes, såfremt de fremstår i afdæmpede nuancer uden genskin.

Stærke og rene kulørfarver – herunder klare røde, gule, blå og orange nuancer – er ikke tilladt.

Facader må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 30.

TAGFORM OG -MATERIALER

- 7.3.3 Tage på bygninger skal være fladt tag, tag med ensidig hældning på maks. 20 grader, sadeltag (herunder sammenhængende sadeltag) med en hældning på op til 50 grader eller shedtag.
- 7.3.4 Tage skal udføres i tagpaneler, solceller, tagsten, glas eller tagpap eller som grønne tage med sedum, græs eller anden tagvegetation.
- Tage, der ikke udføres i glas eller som grønne tage, skal være sorte eller grå.
- 7.3.5 Tekniske installationer på tage skal afskærmes med en fast, solid skærm. Skærmen skal have mindst samme højde som de tekniske installationer, som den afskærmer, samt udføres i overensstemmelse med pkt. 7.3.1 og 7.3.2.



Figur 17: Eksempel bygninger med sammenhængende sadeltag (tv.) og fladt tag (th.).



Figur 1819: Eksempel på indretning af produktionsområde i et drivhus.

Der er behov for et større logistik- og pakkesystem, herunder behov for lokaler til de forventede ca. 400 medarbejdere i væksthushagartneriet. Derfor skal der etableres kontorer og logistikfaciliteter til området.

Der vil i væksthushagartneriet være behov for at kunne etablere faciliteter til opmagasinering af varmt vand til opvarmning af drivhusene, men også for til opbevaring af råstoffer og materialer til produktionsfaciliteterne.

7.4 BYGGEFELT B5

Inden for byggefelt B5 skal byggeri opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

- 7.4.1 Teknikbygninger skal udføres med facader i tegl eller med beklædning i grøn eller jordfarvede nuancer i et ikke-reflekterende materiale.
- 7.4.2 Tage skal udføres som fladt tag eller sadeltage. Tag må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på mere end 30.

7.5 BYGNING TIL NATURFORMIDLING

- 7.5.1 Bygningen, jf. pkt. 6.2.3, skal etableres med facade i træ eller metal. Facaden skal fremstå med materialets naturlige udseende eller i afdæmpede, matte farver.

Farver skal defineres ved en NCS-kode med mindst 50 % sort-hed og højst 30 % kulør. Dermed sikres, at der kun anvendes neutrale og jordbundne nuancer.

7.6 SKILTE PÅ BYGNINGER

- 7.6.1 På bygninger må der alene opsættes henvisningsskilte samt opsættes ét skilt pr. bygning. Ingen skilte må placeres med overkanten mere end 5 m over terræn.
- 7.6.2 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo på facade.

Skilte må ikke overstige 2 m i højden og må alene indeholde firmanavn og logo.

FACADEMATERIALER, BYGGEFELT B5

Transformatorstationer består af mange forskellige komponenter i mange forskellige materialer og farver. Lokalplanen fastsætter derfor ikke nærmere bestemmelser om udseende eller materialer for det tekniske udstyr.

Byggeriet skal dog primært relatere sig til skoven som baggrund pga. den lavere bygningshøjde end i de øvrige byggefelter.

SKILTNING PÅ BYGNINGER

Lokalplanen indeholder dels bestemmelser om skiltning på terræn i § 8 og dels nærværende bestemmelser om skiltning på bygningernes facader.

På bygninger må der opsættes skilte med en højde på op til 2 m og placeret op til 5 m fra terræn. Skiltningen må kun henvendes

- 7.6.3 Skilte må kun belyses med bagudvendt belysning. Enkelte bogstaver må gennemlyses, men hele skilte må ikke gennemlyses.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 NATURSTRATEGI

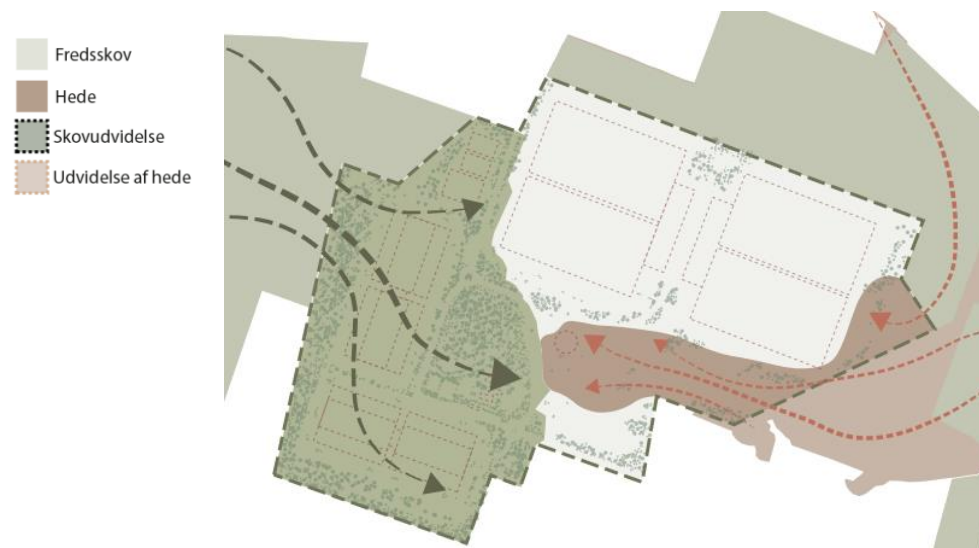
- 8.1.1.1 Der udpeges arealer til hhv. skovbeplantning, hede og overdrev og afskærmende beplantning i princippet som vist på kortbilag 4.
- 8.1.1.2 Inden for udpegningen til skovbeplantning skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, sti, parkering, regnvands-håndtering eller lignende, etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1.2.
- 8.1.1.3 Inden for udpegningen til hede og overdrev skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, sti, parkering, regnvands-håndtering eller lignende, etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1.3.
- 8.1.1.4 Inden for udpegningen til afskærmende beplantning skal ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, sti, parkering, regnvandshåndtering eller lignende, etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 8.1.4.

til de trafikanter, der er på vej til området, f.eks. varelevering eller gæster.

NATURSTRATEGI

Fra vest trækkes skoven med ind på sitet, omkranser datacentre 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.



Figur 2021: Princip for hvordan de tilgrænsende landskabstyper videreføres inden for lokalplanområdet.

8.1.2 SKOVBEPLANTNING

Bestemmelserne gælder for ubebyggede arealer, der udpeget til skovbeplantning på kortbilag 4, jf. pkt. 8.1.1.1 og 8.1.1.2.

- 8.1.2.1 I delområde D1 skal ubebyggede arealer etableres med en blanding af hjemmehørende, løvfældende træer og buske opført på plantelisten, bilag 7.

Der må ikke etableres beplantning nærmere end 10 m fra skovbevoksede arealer, der grænser op til lokalplanområdet.

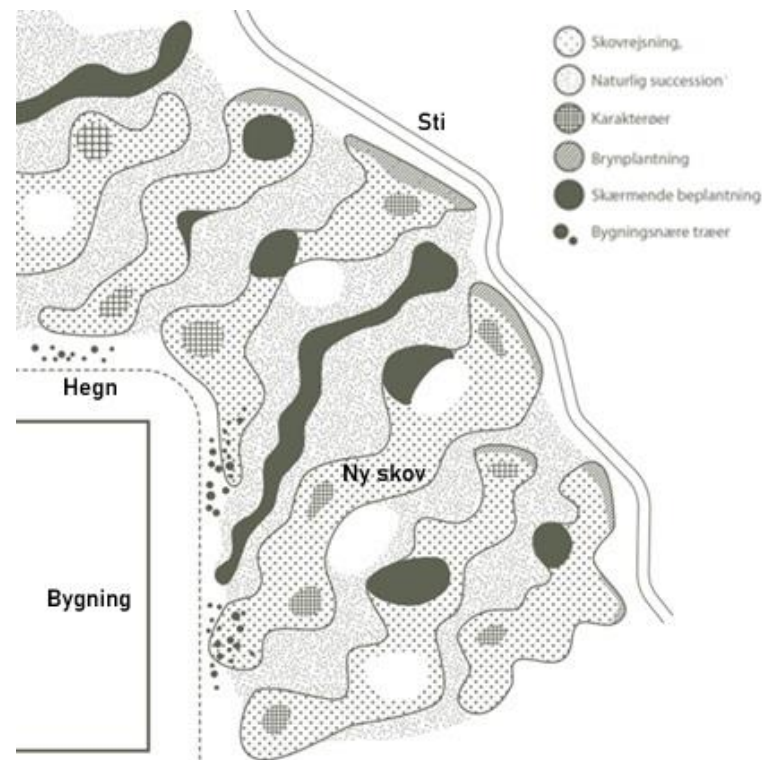
- 8.1.2.2 I delområde D2 og D3 skal ubebyggede arealer beplantes med enkeltstående samt grupper af 3-5 træer opført på plantelisten, bilag 7.

- 8.1.2.3 Indhegnede ubebyggede arealer må dog også henligge som græsarealer.

- 8.1.2.4 Der skal plantes træer og buske i min. 30 % og maks. 60 % af de ubebyggede arealer. De øvrige arealer skal udvikles til skov med lysninger og passager gennem naturlig succession.

- 8.1.2.5 Beplantningen skal etableres i takt med ibrugtagningen af området, herunder efter at terrænbearbejdningen i forbindelse med byggemodningen er tilendebragt. Beplantningen skal for hver udbygningsetape være etableret senest førstkommande plantesæson (forår eller efterår) efter endt byggeri.

SKOVAREALER



Figur 2223: Princip for beplantning i "øer" og med forskellig tæthed.

Det er med lokalplanen ikke intentionen, at hele området skal plantes til med en tæt skov. De steder, hvor der er behov for en afskærmende beplantning, skal dette etableres igennem mosaikker af træer og buske.

De øvrige steder skal der plantes grupper af træer og buske, hvorfra der kan ske en naturlig udvikling af skovkarakteren og en naturlig dannelse af nye skovbryn indenfor området.

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.

Langs den tilstødende skov skal det nuværende skovbryn bevares, og en naturlig udvikling af skovarealerne sikres. Der må derfor ikke plantes nær skoven.



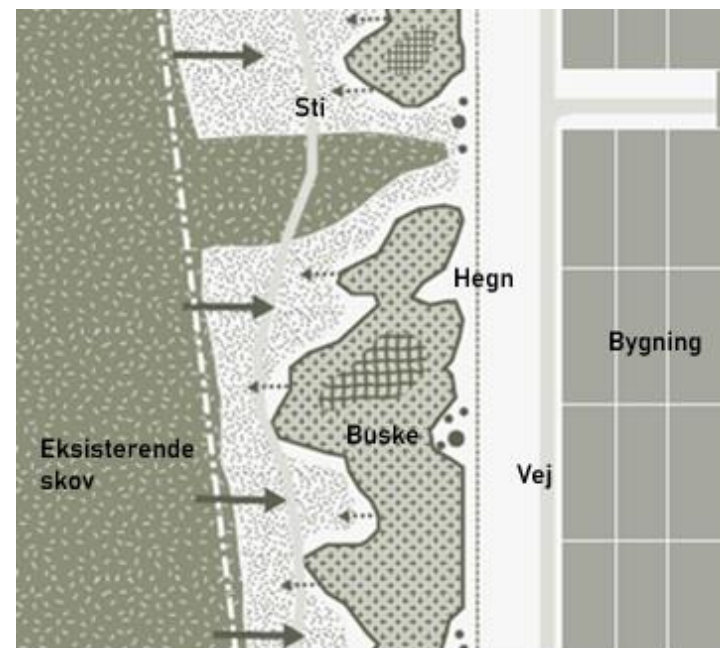
Figur 2425: Eksempel på selvsåede træer imellem nåltræers beplantninger.

8.1.3 HEDE OG OVERDREV

Bestemmelserne gælder for ubebyggede arealer, jf. pkt. 8.1.1.1 og 8.1.1.3.

8.1.3.1 På ubebyggede hede- og overdrevsarealer må der plantes maks. 50 grupper af træer.

Den samlede træbeplantning må udgøre maks. 10 % af hede- og overdrevsarealet og den enkelte trægruppe må ikke overstige 500 m².



Figur 2627: Princip for beplantning i områderne langs eksisterende skovarealer udenfor planområdet, hvor der er luft til, at skovbryn kan udvikle sig naturligt.

HEDE OG OVERDREV

Hedearealer og arealer til overdrev med vandoplæg skal udvikles som lysåben og næringsfattig natur præget af lav bevoksning. Det ubebyggede hede- og overdrevsareal må derfor beplantes med maks. 50 grupper af træer. Det fastsættes ligeledes, at træbeplantning må udgøre maks. 10 % af området. Til dette areal medregnes dog ikke naturlig udvidelse af skove, der grænser op til lokalplanområdet. Arealet til hede og overdrev afgrænses af eksisterende skov mod nord og øst, og der vil således være mulighed for en naturlig udvikling af skovbrynene, hvor skovene

Trægrupper må kun plantes med træer anført på plantelisten, bilag 7.

8.1.3.2 Til pkt. 8.1.3.1 medregnes ikke naturlig udvidelse af skove, der grænser op til lokalplanområdet.

8.1.3.3 Ubebyggede arealer skal tilsås med engblanding med svagt-voksende tuedannende græsser af egnstypiske og hjemmehørende arter.

Inden tilsåning, jf. pkt. 8.1.3.2, skal muldlaget fjernes.

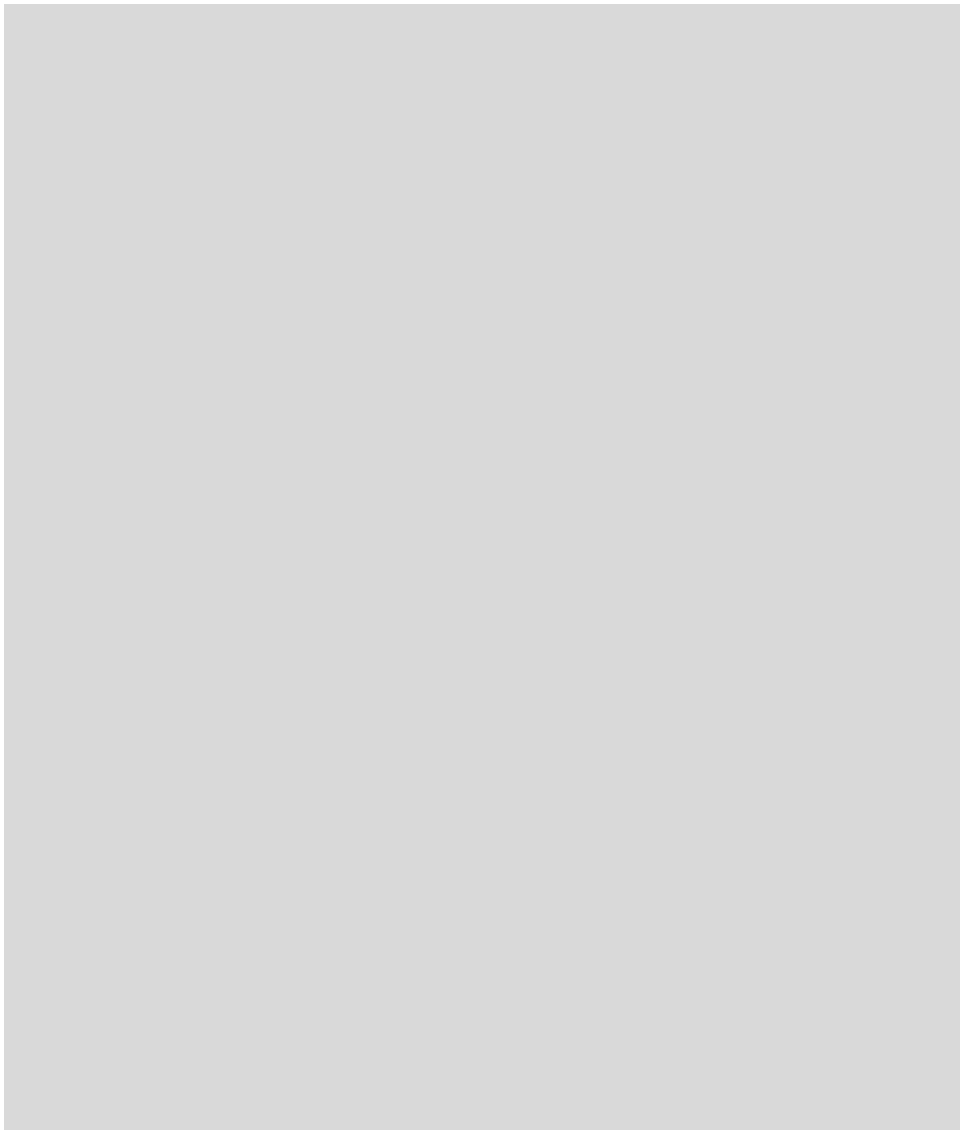
vokser ind i lokalplanområdet uden konsekvens evt. tilplantede arealer andre steder i hede- og overdrevsarealet.

Det samlede hede- og overdrevsareal udgør ca. 33 ha.

Heden er en karakteristisk naturtype for området, men det er samtidig en naturtype, der er svær at etablere. Det vurderes dog, at der i lokalplanområdet er de rette jordbundsforhold til stede for at hede kan udvikles over tid. Ved regulering af terrænet af-rømmes det øverste næringsrige muldlag og den 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 engblanding med svagtvoksende tuedannende græsser. Udsåning af engblanding vil ske i en begrænset tidsperiode, hvorefter den naturlige succession vil tage over.



Figur 28 29: Eksempel på afgræsning af hedelandskab med mindre grupper samt enkelte solitære træer.



Figur 3031: Eksempel på udviklingen fra afgravet område til område med afgræsning. Kilde: Naturoplevelser og friluftsliv i nye skove.

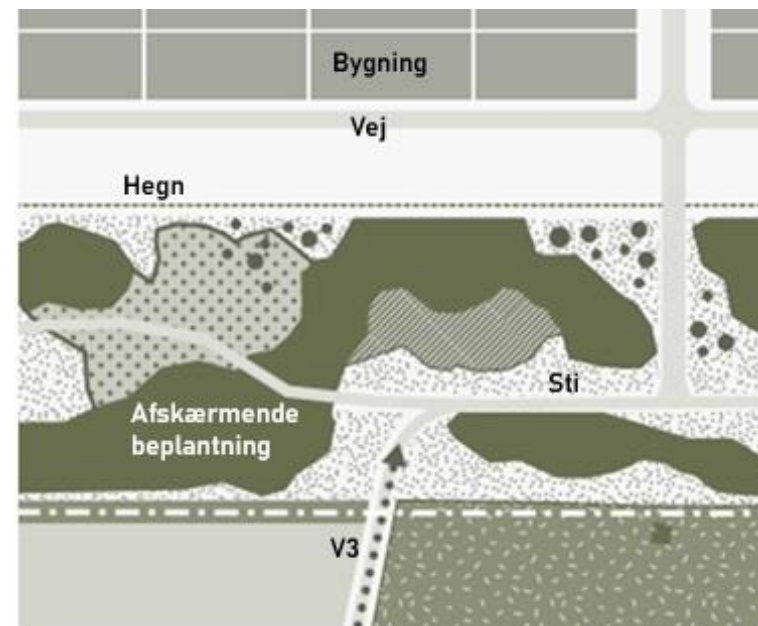
8.1.4 AFSKÆRMENDE BEPLANTNING

- 8.1.4.1 Eksisterende beplantning som vist på kortbilag 4 må ikke fjernes.
- 8.1.4.2 Der udlægges arealer til afskærmende beplantning med bredder som vist på kortbilag 4.
- 8.1.4.3 Inden for områderne til afskærmende beplantning 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.
- 8.1.4.4 Afskærmende beplantning skal etableres som en blanding af hjemmehørende skovarter, jf. bilag 7.
- 8.1.4.5 Der skal i den afskærmende beplantning etableres min. 1 træ med tydeligt gennemgående stamme (heister) pr. 5 m².
Træerne skal på plantetidspunktet have en højde på min. 1 m.
- 8.1.4.6 Den afskærmende beplantning skal plantes i grupper med et individuelt areal på min. 500 m². Grupperne skal udformes, så de danner en afskærmende mosaik mod lokalplangrænsen i princippet som vist på Figur 32 **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**

AFSKÆRMENDE BEPLANTNING

Lokalplanområdet grænser mod nord, øst og vest op til eksisterende plantager. Plantagerne fungerer som afskærmende beplantning, hvorved det planlagte anlæg ikke vil være synligt fra omgivelserne. Det samme gælder for flere af de omkringliggende beskyttede naturområder, der fremstår tilgroede, og som derfor også har en afskærmende effekt.

Enkelte steder går den omkringliggende beplantning ind over lokalplanområdet. Disse overlap er udpeget som eksisterende beplantning, der ikke må fjernes.



Figur 32: Princip for etablering af afskærmende beplantning syd for byggefelt B1. Områder med træer (mørkegrøn flade) overlapper hinanden, hvorved indblik til området hindres fra syd.

Mod syd og nordvest grænser lokalplanområdet op til det åbne land og områder med mere spredt bevoksning. Der udlægges i

8.1.5 EKSISTERENDE LÆHEGN

- 8.1.5.1 Eksisterende læhegn og træer inden for lokalplanområdet må fjernes.
- 8.1.5.2 Eksisterende læhegn og træer kan indgå som en del af den afskærmende beplantning, jf. 8.1.4.3.

8.2 HEGN

- 8.2.1 I delområde D1 må der kun opføres almindeligt landbrugs-mæssigt trådhegn, så arealerne kan afgræsses. Der må ikke etableres andre former for hegn i delområde D1.
- 8.2.2 I delområde D2, D3 og D4 må der etableres sikringshegn omkring bygninger, parkeringsarealer, tekniske installationer m.v. Sikringshegn må have en højde på maks. 5 m over terræn.

lokalplanen derfor areal til afskærmende beplantning, der vil afskærme anlægget mod sydvest og nordvest.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet udlægges som åbne arealer til natur og regnvandshåndtering. Der udlægges ikke areal til afskærmende beplantning mod sydøst, da visualiseringer viser, at det planlagte anlæg kun i mindre grad vil være synligt i landskabet, og for at fastholde åbenhed omkring naturområdet.

Afskærmende beplantning udlægges ikke som traditionelle flerrækkede hegn, men som et bælte, hvor der skal etableres en overlappende beplantning.³³

EKSISTERENDE LÆHEGN

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.

HEGN

Hede og overdrevsarealerne skal kunne afgræsses for sikre, at de ikke springer i skov.

Af hensyn til områdets udbygning og udviklingen af skovområderne kan det være nødvendigt at give dispensation til opsætning af midlertidige hegn omkring byggepladser og nyplantet skov.

For at lokalplanområdet kan afgræsses, kræves der en tilladelse, idet hele planområdet er beliggende i byzone.

8.3 TERRÆNREGULERING

- 8.3.1 Der må foretages terrænregulering på maks. +/- 6 m. Terræn skal udformes i princippet som vist på kortbilag 5A og 5B.
- 8.3.2 I delområde D1 skal terrænregulering foretages i naturlige og organiske former med varierende hældninger og kronekant.
- Der må ikke foretages terrænregulering inden for områder med beskyttet natur som vist på kortbilag 3.
- 8.3.3 Terrænregulering inden for 30 m fra lokalplangrænsen må ikke foretages med større hældning end 1:5.

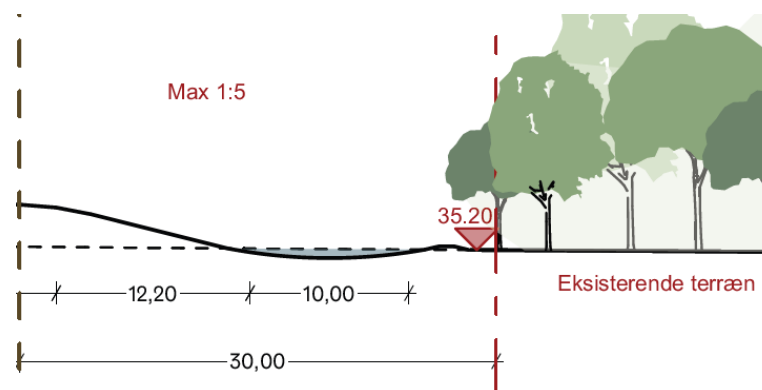
8.4 SKILTE OG PYLONER

- 8.4.1 Der må ved vejkrydset K som vist på kortbilag 4 opsættes 1 pylon med en højde på maks. 4 m og en bredde på maks. 1,5 m med henvisning til områdets virksomheder m.v.

TERRÆNREGULERING

På bilag 5A og 5B er angivet principperne for de fremtidige terrænkurver indenfor området efter endt byggemodning.

Terrænreguleringerne indenfor området sikrer bl.a. plane bygge-felter, områder til håndtering af regnvand, områder til ny natur samt bidrager til at minimere jordkørsel fra området, ved at jord kan nyttiggøres indenfor området.



Figur 34: 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.

SKILTNING PÅ TERRÆN

Når lastbiler mv. ankommer til området, skal der være mulighed for tydelig skiltning med oversigtskort over områdets funktioner

- 8.4.2 Der må inden for hvert byggefelt opsættes 1 pylon med en højde på maks. 4 m og en bredde på maks. 1,5 m med henvisning til områdets virksomheder m.v.
- 8.4.3 Der må inden for hvert byggefelt opsættes én flaggruppe med maks. 3 flagstænger i tilknytning til virksomhedernes administrationslokaler samt besøgscenteret.
- 8.4.4 Der må ikke opsættes digital skiltning inden for lokalplanområdet.
- 8.4.5 Der må ikke opsættes andre flag, pyloner, henvisningsskilte eller lignende fristsående skilte i lokalplanområdet. Undtaget er færdselstavler.

8.5 UDENDØRS OPLAG

- 8.5.1 Der må ikke etableres udendørs oplag i delområde D1.
- 8.5.2 Udendørs oplag i delområde D2, D3 og D4 skal afskærmes med beplantning eller fast hegn udført i overensstemmelse med § 7.

8.6 REGNVAND

- 8.6.1 Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

og beliggenhed. Der må derfor ved den primære vejadgang opsættes en pylon.

Almindelige færdselsskilte er ikke reguleret af bestemmelserne.

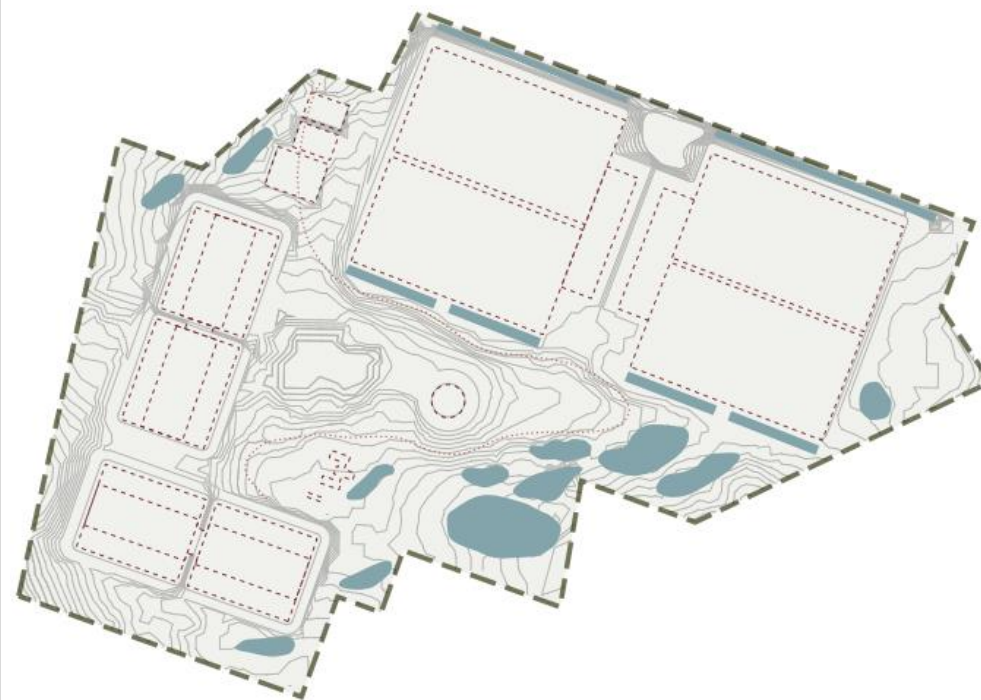
Skiltning indenfor delområde D1 vil desuden efter omstændighederne kunne være omfattet af naturbeskyttelseslovens forbud mod skiltning i det åbne land.

Inden for byggefelterne må der foretages skiltning rettet mod dem, der bruger og besøger området, dvs. personale, varetransporter, håndværkere og øvrige gæster. Der vurderes ikke at være behov for almindelig markedsføringsskiltning, men dog skiltning, der klart vejleder gæsterne. Derfor må der kun skiltes ved ankomsten til erhvervsområdet samt inde i byggefelterne.

REGNVAND

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Dette kan ske via nedsivning eller ved genindvinding af regnvandet til brug i drivhusene.

Den primære vandhåndtering forventes at ske i hedeområdet i delområde D1, men der vil også kunne være nedsivning og opstuvning/forsinkelse andre steder i området.



Figur 35: Koncept for forsinkelse og nedsivning af regnvand inden for planområdet.

8.7 STØJAFSKÆRMNING

- 8.7.1 Særskilte bygningsværker til støjafskærmning, f.eks. støjmur eller skærm, må kun etableres inden for byggefeltene.
- 8.7.2 Støjafskærmning, jf. pkt. 8.7.1, skal etableres i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanens § 7.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

STØJAFSKÆRMNING

Der er foretaget støjberegninger på et konkret projekt. Beregningerne viser, at støjende maskiner, generatorer m.v. skal afskærmes, men også at der ikke er behov for særskilt støjafskærmning uden for byggefeltene.

TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse fremføres som jordanlæg.
- 9.2 Fritstående solcelleanlæg må kun etableres inden for byggefeltene.
- Fritstående solcelleanlæg må have en højde på maks. 3,5 m.
- 9.3 Der må ikke etableres vindmøller eller andre energiproducerende anlæg med roterende dele.

§ 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 regnvand.
 - Der er etableret veje til den enkelte bebyggelse i overensstemmelse med pkt. 5.2.
 - Der er etableret skov i overensstemmelse med pkt. 8.1.2 mellem den udførte bebyggelse og lokalplangrænsen. Der kan gives tilladelse til, at beplantningen etableres senest førstkommande plantesæson (forår eller efterår) efter endt byggeri.

Inden for lokalplanområdet forventes fremført en del forskellige forsyningsledninger til både intern og ekstern brug. Ledningerne skal fremføres under jorden for at sikre det landskabelige helhedsindtryk.

Overjordiske tekniske anlæg, herunder solcelleanlæg, må kun etableres inden for byggefeltene, jf. pkt. 6.2.1.

Der gælder de samme højdebestemmelser for tekniske som for øvrig bebyggelse inden for de enkelte byggefeltene. Undtaget er dog solcelleanlæg, der må have en højde på maks. 3,5 m.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

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, så der f.eks. etableres afskærmende beplantning mellem den opførte bebyggelse og lokalplangrænsen, 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 tilendebragt, skal stien etableres.

- Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med pkt. 8.1.4 mellem den udførte bebyggelse og lokalplangrænsen. Der kan gives tilladelse til, at beplantningen etableres senest førstkommande plantesæson (forår eller efterår) efter endt byggeri.
- Der er etableret stiforbindelser, jf. pkt. 5.5.1, i de områder, der er færdigbebyggede, og hvor terrænreguleringen og beplantning er tilendebragt.

- 10.2 Ny bebyggelse i delområde D3 må ikke tages i brug, før der i delområde D1 er etableret hede og overdrev i overensstemmelse med pkt. 8.1.3. Der kan gives tilladelse til, at beplantningen etableres senest førstkommande plantesæson (forår eller efterår) efter endt byggeri.

§ 11. SERVITUTTER

- 11.1 Det ophæves ingen servitutter ved lokalplanens endelige 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.

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.

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.

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.

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 væksthusholdninger.

UDPEGNINGER I KOMMUNEPLANS HOVEDSTRUKTUR

Lokalplanforslaget er udarbejdet 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.

Tema 3 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 ordinær beskæftigelse.

For lokalplanlægning for nye erhvervsområder skal særligt retningslinje 3.1, 3.3, 3.4, 3.10 og 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.

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 24.10.E04, der udlagt med Tillæg 02 til Kommuneplan 2025. Udlægget af rammeområde følger ikke hovedreglen om, at nye erhvervsområder skal udlægges i tilknytning til eksisterende erhvervsarealer i byzone.

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

Det er undersøgt, men ikke fundet muligt at placere de ansøgte anvendelser inden for eksisterende arealudlæg. Anlæggets størrelse og karakter betyder ligeledes, at det ikke er fundet planlægningsmæssig relevant at placere området i tilknytning til eksisterende byområder.

Hele planområdet har et areal på ca. 174 ha, hvilket er en planlægningsmæssig forudsætning for dette 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, har bl.a. omfattet arealer tættere på større transformatorstationer, f.eks. i Sønder Felling. Disse arealer er dog omfattet af mindst de samme bindinger og nationale interesser, som nærværende lokalplanområde.

ARBEJDSDOKUMENT

Hertil skal lægges en række naturudpegninger og arronderingsmæssige forhold, der gør, at arealerne ikke vurderes lige så relevante.

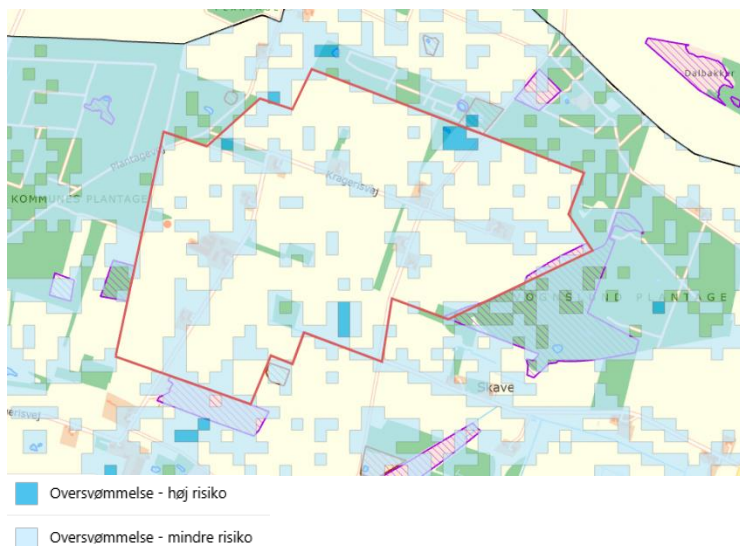
Der vurderes ikke at være sammenhængende arealer af samme størrelse og med mulighed for etablering af grundvandsboringer og strømforsyning som på nærværende lokalplanområde omkring Roust.

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

Nærværende lokalplanområde er således fundet relevant og udpeget på baggrund af en samlet vurdering af de landskabelige udpegninger og de naturmæssige forhold i området samt det samlede hensyn til at sikre mulighed for planlægning af sektorkoblede industrier og hensigtsmæssig byudvikling af eksisterende bysamfund.

Tema 13 Oversvømmelse og kysterosion

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2025 har flere områder, der er udpeget med hhv. mindre og høj risiko for at blive oversvømmet.



For planlægning i områder 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

ARBEJDSDOKUMENT

formål, som er forenelige med oversvømmelse fra vand fra klimatruser.

- 13.5: Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til lokal håndtering af regnvand.
- 13.6: Ved lokalplanlægning i nedsivningsegnede 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 klimatruser.
- 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 klimatruser.
- 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.

I forbindelse med udformningen af det konkrete sektorkoblede projekt er der udarbejdet både en vandhåndteringsplan og en terrænhåndteringsplan for det samlede område. Disse planer, der vil sikre områdets bebyggelse og anlæg mod oversvømmelse, har ligget til grund for lokalplanens bestemmelser. Der

er fastsat bestemmelse om, at regnvand skal håndteres inden for lokalplanens område samt udarbejdet principper herfor.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet principper til en naturstrategi for området ubebyggede arealer. Disse principper har ligget til grund for lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer. Der udlægges store arealer til natur, hvor også regnvand vil blive håndteret. Realisering af lokalplanen vil bidrage til udviklingen af områdets naturmæssige forhold. Planlægning sikrer herved en flersidig anvendelse af området.

Tema 17 Digital infrastruktur

Ved lokalplanlægning skal retningslinje 17.1-17.5 i Kommuneplan 2025 iagttages generelt:

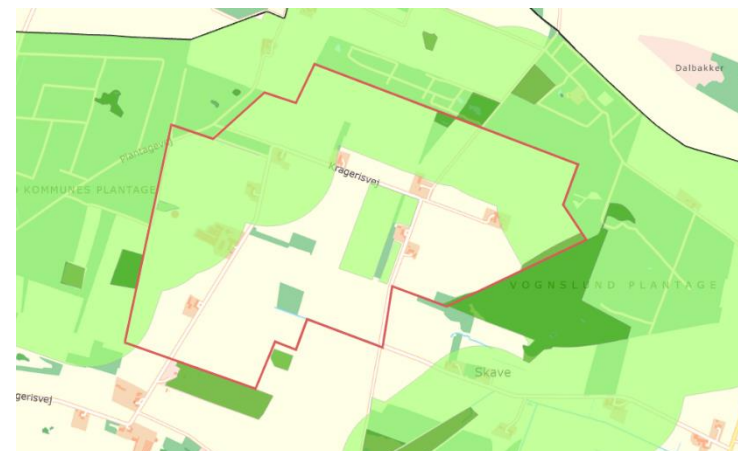
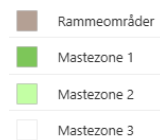
- 17.1: Ved lokalplanlægning skal der sikres hensyntagen til udbygning af digital infrastruktur.
- 17.2: Teleanlæg skal som hovedregel placeres på eksisterende master, skorstene og bygninger.
- 17.3: Nye antenner og master skal, som hovedregel, placeres i erhvervsområder.
- 17.4: Nye antennepositioner skal søges placeret samlet, og på nye mobilmaster skal der være plads til andre operatører.
- 17.5: Teknikrum placeres i eksisterende bygninger eller tilpasses områdets arkitektur og udseende eller udformes med afskærmende beplantning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et stort antal fritstående skorstene, master og lignende tekniske anlæg. Disse må have en højde på maks. 25 m, hvilket også gælder for

telemaster. Med et stort antal skorstene, siloer og lignende inden for området vil der være mulighed for opsætning af teleanlæg på konstruktioner, der tjener andet formål i overensstemmelse med retningslinje 17.2.

Mastezone

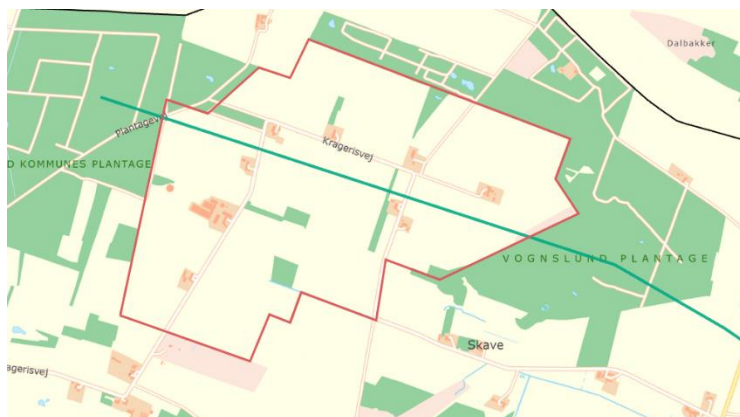
Den centrale og sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for mastezone 3 (uden farve), mens arealerne nærmeste skovene mod nord og vest ligger inden for mastezone 2. Eksisterende naturarealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 er udpeget som mastezone 1. Mastezoner gælder for det åbne land. Med Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udlægges et rammeområde for lokalplanområdet, der således efterfølgende ikke vil være omfattet af mastezonerne.



Tema 18 Det åbne land

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

strategiske stiplan udpeget en ønsket stiforbindelse i øst-vest-gående retning gennem lokalplanområdet.



Med lokalplanen udlægges et sammenhængende stisystem gennem området. Stierne vil forbinde den vestlige del af Kragersvej mod syd, Plantagevej mod nordvest og Vognslund Plantage mod nord og øst. Således vil lokalplanen sikre, at der skabes de ønskede stiforbindelser gennem området.

Tema 19 Landskab

Retningslinje 19.1 og 19.2 gælder generelt for lokalplanlægning i det åbne land:

- 19.1: Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.
- 19.2: Etablering af energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres, så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.

ARBEJDSDOKUMENT

Lokalplanen indeholder bestemmelser om glanstal for facade- og tagmaterialer. Bestemmelserne skal sikre omgivelserne mod genskin fra den planlagte bebyggelse.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet visualiseringer fra omkringliggende områder. Visualiseringerne viser, at lokalplanområdets bebyggelse fra de fleste områder vil være afskærmet af eksisterende skove og læhegn omkring lokalplanområdet. Herudover udlægges arealer til afskærmende beplantninger, og lokalplanen fastsætter, at bebyggelse i området ikke må tages i brug, før den afskærmende beplantning er etableret.

Fritstående solcelleanlæg må have en højde på maks. 3,5 m og vil ligeledes være afskærmet af eksisterende beplantning og ny afskærmende beplantning som beskrevet herover.

Åbne landbrugslandskaber

Lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget som et åbent landbrugslandskab. I de åbne landbrugslandskaber skal nyt byggeri og anvendelse tilpasses landskabets karakter, jf. retningslinje 19.3 i Kommuneplan 2025:

- 19.3: Store tekniske anlæg, herunder store husdyrbrug med mere end 500 dyreenheder, skal tilpasses landskabets karakter.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en landskabskarakteranalyse, der ligger til grund for områdets disponering og beplantning og lokalplanens bestemmelser herfor. Der er således i lokalplanen lagt vægt på, at tekniske anlægs og bygningernes tilpasning til landskabet gennem områdets disponering, bebyggelsens skala, terrænbearbejdning og beplantning.

Med vedtagelsen af Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udgår området af udpegningen åbent landbrugslandskab.

Landskabskarakterområde

Lokalplanområdet 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 forholdsmæssigt store udlæg til et sektorkoblet anlæg.

Med vedtagelsen af Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udgår landskabskarakterudpegningen for området.

Tema 20 Naturområder

Lokalplanområdet er omgivet af skov, og der er således flere naturinteresser i området.

Grønt Danmarkskort

I lokalplanområdets østlige del er et hedeområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området er omfattet af kommuneplanens udpegnings af Grønt Danmarkskort som eksisterende værdifuld natur og eksisterende økologisk forbindelse. Arealet er således omfattet af retningslinje 20.2, 20.3, 20.6 og 20.7 i Kommuneplan 2025:

ARBEJDSDOKUMENT

- 20.2: Grønt Danmarkskort skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planter mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne – også på tværs af kommunegrænserne. Grønt Danmarkskort skal understøtte bevarelsen af truede og sårbare arter.
- 20.3: Det Grønne Danmarkskort udgør netværket af de fire kategorier af områder med eksisterende værdifuld natur, eksisterende økologiske forbindelser, potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser. Hovedindsatsområderne fastlægger hovedstrukturen i dette netværk.
- 20.6: Inden for kategorierne eksisterende værdifuld natur og eksisterende økologiske forbindelser, i det Grønne Danmarkskort, kan der ikke planlægges for byvækst, infrastruktur og andre tekniske anlæg, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Ligeledes kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne.
- 20.7: Inden for kategorierne potentiel værdifuld natur og potentielle økologiske forbindelser i det Grønne Danmarkskort er der mulighed for at planlægge for byvækst, infrastruktur og andre tekniske anlæg. Såfremt det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer, er der mulighed for at planlægge for byvækst, infrastruktur og andre tekniske anlæg indenfor kategorierne potentiel værdifuld natur og potentielle økologiske forbindelser i det Grønne Danmarkskort. Muligheden for byvækst, infrastruktur og andre tekniske anlæg kan fremmes ved planlægning af udpegnings af supplerende eller kompenserende

arealer til potentiel værdifuld natur og potentielle økologiske forbindelser.

Arealet omfattet af Grønt Danmarkskort er i lokalplanen udpeget som beskyttet naturområde. Der må ikke etableres bebyggelse, veje, stier eller anlæg inden for området, lige som der ikke må foretages terrænregulering.

Området ligger inden for en udpegning til hede- og overdrevsareal, og det forventes, at hedeområdet vil udvides inden for lokalplanområdet.

Bilag IV-arter og beskyttede naturområder

Udover hedeområdet beskrevet herover er et mindre areal i form af sø i lokalplanområdets nordlige del udpeget som beskyttet natur. Søen er lige som hedeområdet udpeget som beskyttet natur i lokalplanen.

Kommuneplan 2025 indeholder retningslinjer for planlægning og administration af bilag IV-arter og beskyttede naturområder:

- 20.10: Der må ikke gennemføres planlægning eller administration, der kan føre til indfangning, drab, forstyrrelser eller forringelse af levesteder (yngle- og rasteområder) for de arter, der er listet på Habitatdirektivets bilag IV.
- 20.11 Administration af arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, skal ske i henhold til målsætningen i naturkvalitetsplanlægningen. Samtidig skal arealer beliggende indenfor Grønt Danmarkskort prioriteres i administrationen.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen og miljøvurdering af det sektorkoblede anlæg foretaget natur- og grundvandsundersøgelser til kortlægning og vurdering af planlægningens og

projektets potentielle påvirkning af bilag IV-arter og beskyttede naturområder såvel inden for som uden for lokalplanområdet. Herigennem er det sikret, at planlægningen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af arter, og at der om nødvendigt foretages de rette afværgeforanstaltning.

Biodiversitet og naturpleje

Der er i Varde Kommune fokus på øget biodiversitet og naturpleje, hvilket bl.a. fremgår af retningslinje 20.13 og 20.14 i Kommuneplan 2025:

- 20.13: Kommunen skal fremme den biologiske mangfoldighed ved at arbejde for mere, bedre og mere sammenhængende natur. I den fysiske planlægning skal der være fokus på bynær natur og grønne elementer.
- 20.14: Projekter med naturpleje og naturgenopretning, planlægning for nye naturområder og grønne byområder samt driften af de kommunale grønne områder skal ske med henblik på at sikre spredningskorridorer og andre tiltag, der kan fremme den biologiske mangfoldighed.

Lokalplanområdet fremstår i dag som landbrugsområdet, og langt størstedelen af området er intensivt dyrkede marker. Med lokalplanen udlægges et større område til natur, og lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at lokalplanområdet udvikles med nye skov-, hede- og overdrevsarealer. Lokalplanens bestemmelser er udformet med fokus på en høj grad af naturlig succession, hvilket skal være med til at sikre robuste naturområder med høj naturværdi.

Tema 21 Lavbundsarealer

Et mindre område af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsområde. For lavbundsområder gælder retningslinje 21.6 i Kommuneplan 2025:

- 21.6: Konkrete vådområdeprojekter har som udgangspunkt et stort overlap med lavbundsområder. Lavbundsområder skal friholdes for byggeri, anlæg m.v., der ikke er i overensstemmelse med potentielle fremtidige oversvømmelser.



Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, så det sikres, at den fremtidige bebyggelse ikke vil være i risiko for oversvømmelse. Lokalplanen er udformet i overensstemmelse med denne plan, hvorved potentielle fremtidige oversvømmelser håndteres. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje, og der ændres ikke på udpegningen i kommuneplanen ifm. nærværende planlægning.

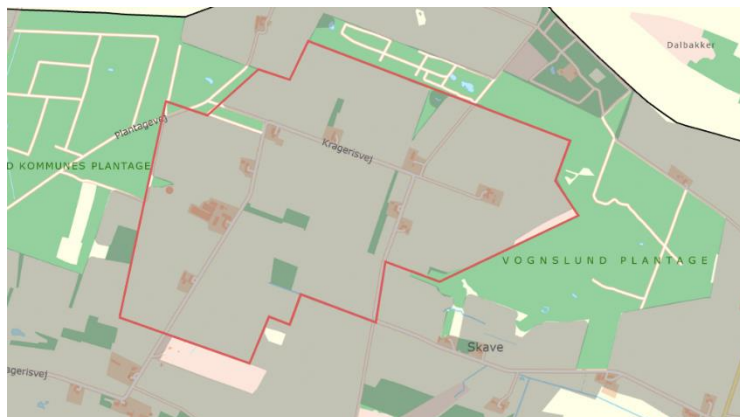
Der gøres opmærksom på, at lokalplanområdet ikke omfatter arealer udpeget som lavbundsarealer, som er potentielt egnede

som vådområder, jf. kommuneplanens retningslinje 21.1 og 21.2.

*Tema 22 Landbrug**Særligt værdifulde landbrugsområder*

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Her gælder retningslinje 22.1, 22.3-22.5 i Kommuneplan 2025:

- 22.1: I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun 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.
- 22.3: 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.



■ Særligt værdifulde landbrugsområder

Retningslinjerne 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 erhvervs-muligheder.

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

ARBEJDSDOKUMENT

er en intensiveret form for landbrug, hvor der under kontrolle-rede forhold dyrkes landbrugsmæssige afgrøder.

Ved at udlægge arealer til væksthushusholderi fastholdes området delvist til landbrugsdrift, dog i en konverteret form og med fo-kus på afgrøder, der ellers typisk importeres fra Holland, Spa-nien samt lande uden for EU.

Med vedtagelsen af Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udgår ud-pegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde for områ-det.

Områder til placering af store husdyrbrug

Lokalplanområdet er beliggende i et område til store husdyr-brug, og området er således omfattet af retningslinje 22.6:

- 22.6: Områder til placering af store husdyrbrug skal 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. De nærmeste større husdyrbrug ligger Kirkebjergvej 28, 6870 Ølgod syd for planområdet og Barslundvej 15, 6880 Tarm nord for planom-rådet.

Husdyrbruget på Kirkebjergvej 28 ligger ca. 860 m nordøst for eksisterende byzoneareal i Ølgod. Afstanden til det nye byzo-neareal bliver ca. 925 m. Det vil derfor snarere være det eksi-sterende byzoneområde, som vil begrænse eventuelle udvidel-sesønsker frem for det nye område. Også nærliggende natur-områder kan på grund af ammoniakdeposition vise sig at være begrænsende.

Barslundvej 15, som ligger ca. 860 m nord for det nye byzone-areal, er en ornecentral med sædproduktion. I modsætning til almindelig svineproduktion findes der ikke faste standarder for beregning og fastsættelse af lugtgener fra ornecentraler. Henset til tætheden af nabobeboelse og beskyttede naturområder omkring ornecentralen vurderes det, at udlæg af planområdet til byzone ikke vil være begrænsende for husdyrbrugets udvikelsesmuligheder.

Med vedtagelsen af Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udgår udpegningen som område til store husdyrbrug for området.

Tema 23 Skovrejsning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er ønsket, og retningslinje 23.1 og 23.3 i Kommuneplan 2025 gør sig gældende i lokalplanområdet:

- 23.1: Skovrejsning er i særlig grad ønskelig i skovrejsningsområder.
- 23.3 Skovrejsningens indvirkning på beskyttede naturtyper skal altid vurderes og med et særligt fokus inden for en afstand af 25 m.

Lokalplanen giver mulighed for samt kræver etablering af skov, hvor der er stort fokus på diversitet frem for egentlig produktionskov.

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

Udpegningen for planområdet udgår ved vedtagelsen af planerne.

Tema 24 Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget med drikkevandsinteresser i Kommuneplan 2025. Udpegningen i kommuneplanen følger Miljøstyrelsens udpegning af drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande til vandværker, følsomme indvindingsområder, kildepladser og indsatsområder for grundvandsbeskyttelse.



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 vil bl.a. medføre, at en stor del af området går fra at være ubebygget og ubefæstet til befæstet. Der forventes

derfor en ændring i grundvandsdannelsen, lige som vandforbrug i væksthushavet kan have en påvirkning.

Der er i forbindelse med miljøvurdering af lokalplanen og det konkrete projekt derfor opstillet en grundvandsmodel for vurdering af påvirkning af grundvandsressourcen som følge af den ønskede indvinding samt 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 tørre perioder (f.eks. den tørre sommer i 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 mio. m³ vand og den aktuelle planlagte påvirkning på 400.000 m³/år (regnvand + grundvand) udgør således ca. 3 % af den samlede vandbalance i det regionale område.

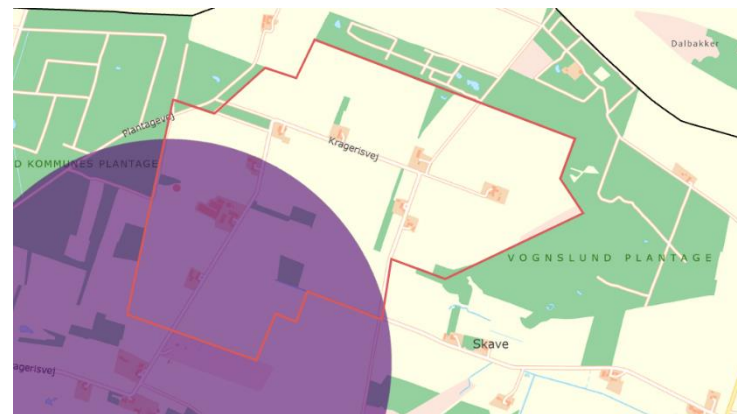
De høje vandrette strømningsforhold i området er med til at dæmpe den påvirkning, som den reducerede nedsivning og den sommerlige oppumpning medfører. Grundvandet i naboområderne har god mulighed for at strømme til og dække "hullerne". Ligeledes skaber det aktuelle magasin med dybtliggende vandspejl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

Tema 29 Miljøpåvirkninger

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet fra Ølgod Jagtforeningsskydebane. Området er således omfattet af retningslinje 29.1 i Kommuneplan 2025:

ARBEJDSDOKUMENT

- 29.1: Støjkonsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v. i landzone må som udgangspunkt ikke udlægges til ny støjfølsom anvendelse



Planlægningen udlægger hele arealet til erhvervsområde uden støjfølsomme aktiviteter. Der vurderes derfor ikke at være retningslinjer, der skal overholdes i forhold til støjfølsom anvendelse m.v., lige som planlægningen ikke forventes at påvirke brugen og driften af skydebanen negativt.

Produktionsvirksomheder

Med tillæg 02 til Kommuneplan 2025 udlægges et nyt erhvervsområde for produktionsvirksomheder med et 500 m bredt konsekvensområde. For disse områder gælder kommuneplanens retningslinje 29.11 og 29.12:

- 29.11 Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder. Områderne til produktionserhverv er udpeget på kort.

- 29.12 I konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg og andre projekter til miljøfølsom anvendelse, der ikke er forenelige med produktionsvirksomhedernes drift og udvikling. Områderne til konsekvensområderne er udpeget på kort.

Det nye erhvervsområde til produktionsvirksomheder er tilsvarende lokalplanens delområde D2, der udlægges til datacenter. Størstedelen af det øvrige lokalplanområde ligger inden for konsekvensområdet. Lokalplanen udlægger området til væksthushusgartneri og naturområder, og lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Øvrigt Område til større solcelleanlæg

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område til større solcelleanlæg i Kommuneplan 2021.

Udpegningen udgår med Kommuneplan 2025.

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

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for vandforsyningsområdet for Ølgod Tekniske Værker (Ølgod Vandværk a.m.b.a).

SPILDEVANDSPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan 2019-2029. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til

spildevandsplanen. Området skal spildevandskloakeres, mens regnvand skal håndteres inden for lokalplaneområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Varde Kommune har vurderet, at planforslagene til det sektor-koblede anlæg i form af datacenter og væksthushagteri er omfattet af krav om miljøvurdering. Planforslagene omfatter nærværende forslag til lokalplan 24.10.L03, forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025 og forslag til Tillæg 19 til Spildevandsplan 2019-2029. Bygherrerne har desuden ansøgt Varde Kommune om, at der frivilligt udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet, jf. miljøvurderingslovens § 19, stk. 4.

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

Datacenteret med tilhørende nødgeneratoranlæg vil 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."

En fælles miljørapport Da det for planforslagene og projektet overvejende er de samme miljøemner, der skal belyses og vurderes, er det besluttet, at miljøvurdering af planforslagene og miljøkonsekvensvurdering af projektet udarbejdes som en samlet miljørapport. I miljørapporten er påvirkningen fra henholdsvis planforslagene og projektet tydeliggjort for hvert miljøemne.

Miljørapporten, der indeholder en samlet beskrivelse af planforslagene og projektet samt disses miljøkonsekvenser, skal danne grundlag for såvel en offentlig debat som Varde

Kommunes endelige beslutning om, hvorvidt planerne kan vedtages, og om der kan gives tilladelse til projektet.

Konklusion Der er i miljørapporten lagt vægt på vurdering af følgende forhold:

- *Ressourcer*, herunder forbrug af vand, råstoffer til anlæg og affald
- *Vand*, herunder regnvandshåndtering, vandforsyning og -indvinding samt grundvand
- *Luft*, herunder luftforurening ved drift og støv ved anlægsarbejde.
- *Befolkningen*, herunder trafikbelastning og påvirkning af lokalområdet ift. bosætning m.m.
- *Jordbund*, herunder jordforurening og jordbalance
- *Mennesker sundhed*, herunder støj og lyspåvirkning
- *Klima*, herunder energiforbrug og klimatilpasning
- *Landskab*, herunder visuel påvirkning af omgivelserne, lysforurening og oplevelsen af landskabet
- *Jordarealer*, herunder udlæg ny byzone og tab af landbrugsarealer
- *Biodiversitet*, herunder påvirkning af omkringliggende skove og naturområder, beskyttede dyrearter m.m.
- *Kulturarv*, herunder arkæologi
- *Materieller goder*, herunder ejendomspriser
- *Større menneske- og naturskabe katastroferisici og ulykker*, herunder oplag af brændstof

Konklusionen af miljørapporten er, at der vil være en påvirkning af landskabet, men at landskabet er robust egnet til det planlagte anlæg. Der er vurderet på alternative placeringsmuligheder for anlægget, men andre områder er omfattet af mindst samme natur- og miljømæssige bindinger, herudover er adgangen til den overordnede el-, data- og vejinfrastruktur væsentlig for projektet placering.

Realisering af projektet vil medføre øget trafik til området, men da trafikken ledes af nyetablerede eller udvidede veje til området direkte fra Herningvej, hvorfor påvirkningen ikke vurderes at være væsentlig.

Vejstrukturen i området ændres og enkelte ejendomme ved Kragerisvej vest for området vil få en længere rute til Herningvej mod nord. Projektet vil kunne ses fra enkelte naboejendomme, men det vurderes, at projektet og planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de omkringliggende ejendomme ift. støj, lys- og luftforurening samt visuel påvirkning.

Der er i projektet indarbejdet foranstaltninger, der sikrer, at projektet og planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af områdets flora og fauna, herunder som følge af vandindvinding og regnvandsafstrømning.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan, GIS og bæredygtig udvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekom-mune.dk

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

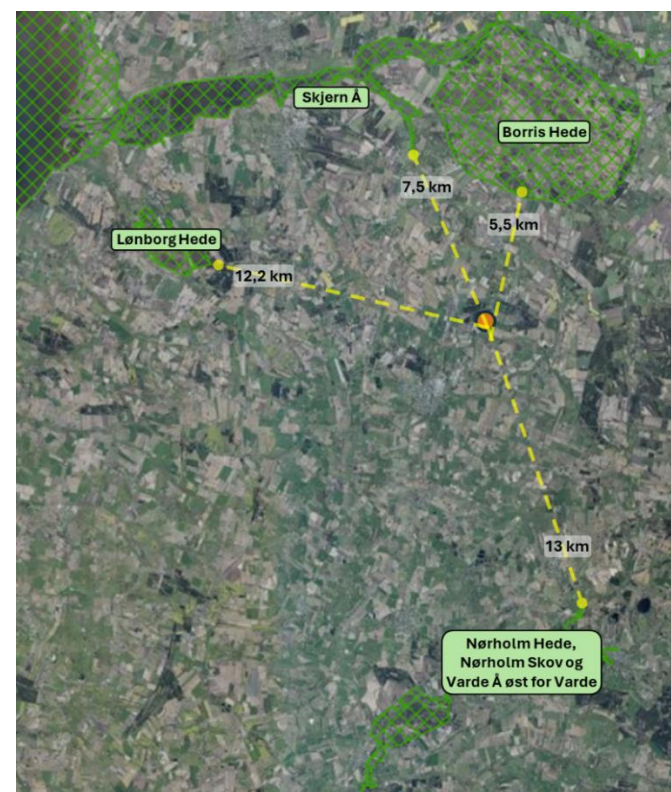
Natura 2000 Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- 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

ARBEJDSDOKUMENT

- 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 36: 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 2.700 ha, hvoraf de ca. 450 ha 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 kølleguldsmed, laks og odder.

Området er udpeget til fuglebeskyttelsesområde bl.a. pga. tilstedeværelsen af trækkende gæs og ænder, som f.eks. 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 kølleguldsmed 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 indlandsklit, og udpegningsgrundlaget er bl.a. visse- 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. Inden for 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 kølleguldsmed, laks og odder.

Der er mere end 5 km til nærmeste Natura 2000-område, og lokalplanen vil ikke medføre anlægsarbejder i eller i nærheden af Natura 2000-områderne. Der vil derfor ikke ske en påvirkning heraf som følge af lokalplanens realisering.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en grundig kortlægning og vurdering af naturværdier og biodiversitet på lokalplanområdet, og undersøgelserne og vurderingerne er udført, så de imødekommer 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, herunder som følge af afledt

infrastruktur, der vil blive etableret i forbindelse med lokalplanens realisering: Flagermus, odde, ulv, markfirben, spidssnudet frø, snæbel, grøn kølleuldsmed og vandranke.

Birkemus, løgfrø, grøn mosaikguldsmid og vandranke 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 lokalplanområdet eller planlagt infrastruktur.

Bygherren planlægger at gennemføre en lang række afværgeforanstaltninger, som har til formål at tage de nødvendige hensyn til de nærliggende beskyttede naturområder samt til forekomsten af bilag IV-arter. Afværgeforanstaltningerne er nævnt i miljørapporten.

Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af bilag IV-arterne.

I forbindelse med de tilladelser og dispensationer – herunder projekttilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 – som Varde Kommune efterfølgende vil meddele til projektet, vil der blive stillet vilkår om etablering af de relevante afværgeforanstaltninger.

SPILDEVANDSTILLADELSE

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

VANDFORSYNINGSLOVEN

Grøntsagsproduktionen i drivhusene kræver en del vanding, og der er derfor planlagt 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 Tekniske Værker (Ølgod Vandværk a.m.b.a.).

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.*

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov-
byggelinje

En del af området er beliggende inden for skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen bestemmer, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove. Formålet med skovbyggelinjen er at beskytte

skoven som landskabselement og sikre dens funktion som levested for dyr og planter.

En konkrete afgørelse skal altid træffes på grundlag af de landskabelige, naturbeskyttelses- og planlægningsmæssige hensyn det pågældende sted, og der må ske en afvejning af disse hensyn i forhold til det konkrete projekt

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget en afvejning af ovenstående forhold, herunder forhold mellem terrænregulering, eksisterende beplantning, ny beplantning og fremtidig bebyggelse.

Varde Kommune agter at ansøge Styrelsen og Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) om at reducere skovbyggelinjen.

Det er en forudsætning for reduktion af en bygge- eller beskyttelseslinje, at reduktionen ikke er i strid med de hensyn, som bygge- eller beskyttelseslinjen tilsigter at varetage. Det er endvidere en forudsætning, at kommunen herved kan opnå en administrativ forenkling, hvor en række administrative dispensationer erstattes med en reduktion.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kan reducere en bygge- eller beskyttelseslinje på grundlag af en detailplanlægning (lokalplanlægning) eller i andre tilfælde, der efter styrelsens vurdering tilgodeser naturbeskyttelseslovens formål i tilfredsstillende omfang. Der skal ved afgørelsen tages hensyn til forpligtelser i henhold til EU's naturdirektiver.

Praksis for reduktion siger, at skovbyggelinjen som hovedregel ikke reduceres til en afstand mindre end 30 meter fra skovbrynet. Praksis kan efter en konkret vurdering fraviges, hvis helt særlige forhold taler for en reduktion til mindre end 30 meter fra skovbrynet.

§ 3-områder

I lokalplanområdets østlige er et mindre areal registreret som beskyttet 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. Ved en fuld realisering af lokalplanen, kan det ikke afvises, at tilstanden af søen vil ændre sig som følge af ændrede tilstrømning til søen.

Det vurderes med udgangspunkt i de samlede interesser i området, herunder den samfundsmæssige interesse og behov for kritisk infrastruktur, mulighederne for disponering af området, naturtilstanden i søen samt mulighederne for at etablere kompenserende foranstaltninger andre steder inden for planområdet og i netværk med øvrige natur, at der er grundlag for at meddele dispensationen.

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 forurenet, 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

byggefelterne 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 vej, kap. 11.

Der afholdes særskilt høring 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.

Bygherre har tilbudt Varde Kommune en udbygningsaftale om etablering af de nødvendige vejanlæg mellem lokalplanområdet og Herningvej, jf. planlovens § 21 b.

Bygherre tilbyder således at stå for

- Planlægning og projektering af vejanlæg
- Erhvervelse af jord og
- Anlæg af vejen

Ovenstående omfatter alle nødvendige forbedringer og opgraderinger af tilkørselsvejene, herunder

- Udbygning (sideudvidelse) af Kragerisvej mod Herningvej
- Etablering af parallelvej til Herningvej
- Etablering af kanaliseringsanlæg på 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 projektforløb 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 OG MILJØAKTIVITESBEKENDTGØRELSEN

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

**EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKAL-
PLAN**

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 lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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.

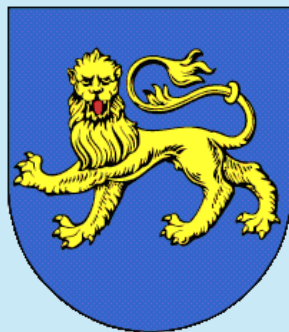
SERVITUTTER

Der er for lokalplanområdet tinglyst i alt 19 servitutter.

Der er er tinglyst en række ledningsservitutter igennem området, herunder om respektafstande til Vogslund Plantage m.v.

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.