

Code of Conduct

Varde Kommunes byråds anbefalinger til projektudviklere for etablering af vedvarende energianlæg og energitunge virksomheder.

Introduktion

I forbindelse med projektudvikleres afsøgning af muligheder for placering af energitunge virksomheder og vedvarende energianlæg i Varde Kommune, ønsker Byrådet at fremhæve en række tilkendegivelser og anbefalinger til investorer og virksomheder, der ønsker at etablere virksomhed i kommunen.

Udover, at projekter naturligvis skal leve op til alle krav og retningslinjer i gældende lovgivning, er det byrådets tanke, at nedenstående anbefalinger vil bidrage med perspektiv på mulige synergier, samt styrke projekters forankring i Varde Kommune, helt fra de indledende drøftelser om et potentielt projekt, til selve driften af det potentielle anlæg.

Med behovet for mere og bedre natur, udbygning af den vedvarende energi, sikring af fremtidig velfærd, udvikling af lokalsamfund og plads til fremtidens landbrug, anerkender Varde Kommune behovet for en effektiv og helhedsorienteret brug og planlægning af de fysiske arealer. For at sikre de bedste vilkår i opnåelsen af ovenstående ambitioner, er der samtidig behov for at sikre kvalificerede processer, fair behandling og en styrket inddragelse af aktører i dialogen. De udarbejdede anbefalinger og tilkendegivelser bør derfor ses, både som et dialogværktøj og en tilkendegivelse af kommunens ambitioner for fremtidens udvikling.

Varde Kommune er altid villige til at indgå i dialog om udvikling af processer til kvalificering af projekter. Kommunen hører derfor gerne fra projektudviklere med interesse for kommunen så tidligt i processen som overhovedet muligt.

Dette skal sikre tidlig sparring og den bedste vejledning omkring virksomhedernes dialog med borgerne samt mulighed for en tidlig kvalificering af dialogen.

Nedenstående afsnit dækker således særlige opmærksomhedspunkter og anbefalinger om:

- Arbejdsforhold
- Borgerinddragelse og samskabelse
- Visionen "Vi i Naturen"
- Store arealer og fysisk placering i kommunen
- Sektorkobling og udvikling af grønne industrier

Arbejdsforhold (bosætning og *det gode liv mod vest*)

I Varde Kommune vil vi gerne tiltrække nye borgere, som ønsker at bosætte sig i kommunen og være en del af kommunens arbejdsstyrke. Det tror vi på sker, når vi som kommune sikrer ordentlige arbejdsforhold for vores borgere – også dem der troede, at de kun skulle bo her en kort periode.

Varde Kommune ønsker derfor at bruge Code of Conduct til at italesætte kommunens forventninger til virksomheders opmærksomhed på ordnede arbejdsforhold for virksomheders medarbejdere. Et sundt, sikkert og trygt arbejdsmiljø er til gavn for både arbejdsgiver og arbejdstager, og ordnede forhold er med til at skabe fair og lige konkurrence.

Varde kommune har en forventning om, at man overholder relevant lovgivning på området inden for arbejdsmiljø, registrering af udenlandsk arbejdskraft og skatteforhold. Varde Kommune forventer ligeledes, at virksomhederne til en hver tid har et godt samarbejde med relevante myndigheder og tilsynsmyndigheder både på statsligt og kommunalt niveau.

Varde Kommune ser positivt på, at projekter af en vis varighed og en vis økonomisk størrelse overvejer fokus på uddannelsespotentialer (dvs. mulighed for at beskæftige elever/lærlinge) eller beskæftigelse af ledige.

For at hjælpe til at sikre ordentlige boligforhold, anbefales kommende investorer og virksomheder at være opmærksomme på, at der fra den 1. juli 2025 skal være krav til blandt andet opvarmning, indeklima og rent drikkevand, når arbejdsgivere stiller boliger til rådighed for deres ansatte.

Varde kommune gør opmærksom på, at hovedparten af det danske arbejdsmarked fungerer inden for den danske model som understøtter dialog og forhandling mellem arbejdsgiver og arbejdstager, hvilket skaber stabilitet og ordnede forhold.

Borgerinddragelse og samskabelse

Varde Kommune ønsker at støtte op om udvikling og lokal vækst i hele kommunen. Lokalt ejerskab, gennemsigtighed og samskabelse er vigtige parametre i udviklingen af fremtidens kommune. Varde Kommune tror på, at en gennemsigtig dialog med beboere og interessenter i det omkringliggende område, vil bidrage til en større grad af lokal forankring og styrkelse af relationer samtidig med, at kommunen som helhed opnår nye arbejdspladser og derigennem styrket velfærd.

Som en del af ansøgnings- og planlægningsprocessen i Varde Kommune stiller kommunen ved visse store projekter en lokalsamfundskonsulent til rådighed for lokalsamfundet. Denne konsulent vil være til rådighed for borgerne og vil bidrage med uafhængig vejledning om muligheder i dialogen med projektmager og kommunen.

Dette kunne f.eks. hvor muligt være gennem vejledning og inspiration om energifællesskaber, hvor hele, eller dele af lokalsamfund opnår medejerskab af energiprojekter og dermed et fælles ståsted i den grønne omstilling. Lokalsamfundskonsulentens rolle kunne også komme til udtryk i løbende vejledning om kommunens offentlige hørings- og politiske beslutningsprocesser.

I forbindelse med ønske om placering i Varde Kommune, anbefales projektudviklere at understøtte processen og dialogen gennem:

- Aktiv deltagelse i kommunens proces for inddragelse af nærmeste naboer og bredere lokalsamfund, både i den indledende behandling af ansøgningen samt i en eventuelt efterfølgende planproces. Udformningen af den enkelte proces vil altid bero på en konkret vurdering af den enkelte projektansøgning.

Som en del af ansøgningsmaterialet til Varde Kommune, bør der som udgangspunkt indgå:

- En principiel visualisering af det ønskede projekt. Dette skal understøtte en kvalificeret og konstruktiv dialog med naboer og lokalsamfund. Samtidig skal visualiseringen sikre et mere solidt grundlag for dialog med forvaltningen om tilpasning og udformning ifm. den tidlige dialog.

- En overordnet tilkendegivelse og strategiplan for dialog med lokalsamfundet på længere sigt. Strategiplanen bør fokusere på sikringen af gennemsigtighed og tydelig kommunikation i en eventuel projekterings- og etableringsperiode for et ønsket projekt.
- I tilfælde af dialog med lodsejere om køb af jord, bør der fremlægges flere vurderinger fra individuelle mæglere, som grundlag for den konkrete forhandling. Dette er særligt relevant i tilfælde, hvor det drejer sig om dialog med nærmeste naboer, som må forvente en betydelig visuel eller trafikal forandring.
- Varde Kommune prioriterer frivillige aftaler med nærmeste naboer højt.
- Varde Kommune ønsker at understøtte den grønne omstilling gennem en helhedsorienteret og udviklende tilgang. Frivillige initiativer som søger at styrke og involvere det omkringliggende lokalsamfund værdsættes derfor også højt. Det er vigtigt, at lokalsamfundet tages med i processen og at projektansøgeren involverer sig i lokalsamfundet. Projektansøgerens begejstring for Varde Kommune bør kunne mærkes helt ud i det omkringliggende lokalmiljø.

Visionen "Vi i Naturen"

Varde Kommunes vision "Vi i Naturen" drejer sig om at integrere naturen i alle aspekter af livet i kommunen – borgernes såvel som virksomhedernes liv. Det skyldes naturens positive indflydelse på livskvalitet, sundhed, fællesskaber og, afledt heraf, økonomisk udvikling.

Varde Kommune lægger derfor vægt på, at investorer tilpasser deres projekter således, at bygninger og arealer integreres med kommunens landskaber og natur. Dette kan tage mange former som fx:

- Byggeri i det åbne land skal søges tilpasset æstetisk til landskab og kulturmiljø. Der bør således være fokus på, hvordan bygninger og anlæg opleves af forbigående og det omkringliggende lokalsamfund.
- Hele ejendomme bør som udgangspunkt ikke indhegnes. Det vil således kun være bygninger, eller mindre dele af et større anlæg som indhegnes. Varde Kommune anerkender, at der i særlige tilfælde kan være behov for indhegning af større arealer, men ønsker som udgangspunkt, at ejendomme skal fungere som frie faunapassager for natur og dyreliv. Samtidig er Varde Kommune bevidst om behovet for fortsat fri bevægelighed for naboer og lokalsamfundet.
- Regnvandsarealer, fredskov og §3-natur inddrages, hvor det er muligt, til rekreative og tilgængelige arealer for offentligheden.

Varde Kommune lægger stor vægt på, at investorer og virksomheder demonstrerer viljen til, at bygninger og arealer integreres med landskab og natur.

Store arealer og fysisk placering i kommunen

Varde Kommune ønsker at anerkende, at der i storskalaprojekter er mange faktorer som skal håndteres og som skal spille sammen i et endeligt projekt. Varde Kommune er indforstået med, at store projekter kan kræve store arealer. Varde Kommune er også indstillet på at være med til at etablere gode, sikre og anvendelige trafikale løsninger til projektarealer.

Varde Kommune forventer derfor også, at investorer gør en indsats for, at nærliggende naboer (Skelnaboer og naboer langs de primære adgangsveje til projektområdet) ikke generes unødigt. Varde Kommune forventer derfor også, at investorer har øje for og tilbyder rimelige løsninger for at sikre, at:

- Boliger og stuehuse ikke bliver "lukket inde" eller "omkranset" af et projekt
- Nærliggende boliger, stuehuse og erhverv ikke bliver generet unødigt af støj og trafik
- At der er en rimelig afstand mellem boliger og det fysiske byggeri eller anlæg. Afstanden vurderes altid på baggrund af en konkret vurdering, men der kan tages udgangspunkt i

Bekendtgørelse 2024-05-03 nr. 440 om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land, stk. 2, pkt. 3-5.

- Ved placering af vindmøller anbefales det, at minimum 95 procent af husejerne inden for en afstand af 6 x vindmøllernes højde skriftligt tilkendegiver, at de støtter projektet. Højden måles til vingspids i topposition.

Sektorkobling og udvikling af grønne industrier

Sektorkobling refererer til integrationen af forskellige brancher med det formål at skabe en mere ressourceeffektiv produktion, hvor spild (fx overskudsvarme) i én branche udnyttes som en ressource i en anden branche.

Varde Kommune hylder denne tænkemåde, der bidrager til at reducere spild, CO₂-udledninger og energipriser samt medvirker til at skabe nye fremtidssikrede jobs i kommunen indenfor de sektorkoblede brancher. I denne sammenhæng forventer Varde Kommune også, at investorer og virksomheder arbejder efter BAT-kriterierne for deres branche.

Investorer og virksomheder, der arbejder aktivt med sektorkobling og tilbyder deres sidestrømme (fx overskudsvarme) til andre brancher, vil finde en interesseret og lydhør partner i Varde Kommune. Projekter hvor sektorkoblingen er en integreret del af projektet vil i særdeleshed finde en placering i Varde Kommune attraktiv.

Projekter, som aktivt søger at bidrage til opnåelsen af kommunens fastlagte klimamål samt udvikling af synergier og kombiprojekter, vil også opleve en styrket interesse fra kommunen.

Tillæg vedtaget af Byrådet den 24. juni 2026

Tillæg til "Code of Conduct - Varde Kommunes byråds anbefalinger til projektudviklere for etablering af vedvarende energianlæg og energitunge virksomheder."

"Model for kompensation og dialog i forbindelse med etablering af storskala anlæg i det åbne land."

Indledning

Store projekter påvirker mennesker forskelligt afhængigt af, hvor tæt man bor på projektet, hvorfor der etableres en enkel zone-model, der medvirker til at skabe gennemsigtighed og tryghed.

Det er afgørende for demokratiet, at alle kan udtale sig frit og på lige fod om et givent projekt. Varde Kommune er derfor ikke tilhænger af evt. indgåede kontrakter mellem lodsejer og projektudvikler der indeholder tavsheds klausuler.

Definitioner:

- **Et storskala anlæg** kan f.eks. være datacentre, Power-to-X-anlæg, væksthuse samt vedvarende energianlæg. Listen er ikke udtømmende. En tommelfingerregel er projekter større end 50 MW eller 50 ha.
- **Nærområdet** defineres som ejendomme inden for 500 meter af det/de forventede byggefeltet.
- Afgrænsningen sker med udgangspunkt i den planfaglige standard for konsekvensområder, jf. Vejledning om produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen, pkt. 4.2 og 4.2.1, hvor kommunerne skal udpege og afgrænse områder omkring erhvervsområder, hvor påvirkninger kan forekomme.
- Afstande i disse vejledende principper **måles fra facaden af beboelsesejendomme til kant af byggefeltet** indenfor projektområdet.

Nærområdet – de nærmeste naboer

(0–500 meter omkring kant af byggefeltet i projektområdet)

Projektudvikleren skal fra start sikre en tæt og tidlig dialog med de berørte lodsejere/naboer og medvirke til, at eventuelle værditab vurderes individuelt. Her bør der indgå flere vurderinger fra individuelle ejendomsmæglere.

Inden for nærområdet skal investor redegøre for og implementere konkrete tiltag, der adresserer naboers bekymringer om værditab eller vanskeligheder ved salg. Tiltag kan fx omfatte, men er ikke begrænset til:

- frivillige opkøbsordninger på markedsvilkår,
- kompensationsmodeller baseret på uafhængig vurdering,
- garantiordninger for salg inden for en nærmere fastsat periode.

Tiltagene skal være gennemsigtige, forpligtende og tidsfastsatte. Kommunen lægger vægt på, at ordningerne er operationelle fra projektets realisering og ikke alene er erklæringer om intentioner. Det drejer sig om hurtigt at betrygge naboerne i området.

For storskala projekter, hvis anlægsperiode kan strække sig over flere år og som medfører en væsentlig forøgelse i en efterfølgende driftstrafik, bør der ligeledes ske en tidlig væsentlighedsvurdering af hvordan dette vil påvirke naboer til de primære adgangsveje og om disse skal vurderes på samme måde som nær-naboer.

Hvis projektudvikleren vælger at opkøbe ejendomme indenfor nærområdet, bør der fremlægges en konkret plan for, hvordan disse ejendomme skal håndteres og anvendes fremadrettet.

Byrådet forventer, at investorer aktivt bidrager til at skabe tryghed for naboer gennem konkrete, dokumenterbare og lokalt forankrede løsninger. Det er derfor også byrådets forventning, at investor allerede ved indsendelse af ansøgning om lokalplanlægning redegør for løsninger i forhold til naboer indenfor nærområdet.

Hvis en lodsejer efter dialog med projektudvikler vælger at blive boende indenfor "Nærområdet", forventes det, at lodsejer accepterer at være nabo til storskala anlægget.

Lokalområdet – det bredere lokalsamfund

(500 meter fra byggefeltet til det bredere lokalområde)

Projektudvikler skal hjælpe aktivt med at sikre, at projektet opnår lokal opbakning og bliver oplevet som et fælles gode i lokalsamfundet.

I det enkelte projekt bør det altid overvejes, om der også skal tilbydes kompensation til enkelte lodsejere i lokalområdet, hvor der er en dokumenteret påvirkning. Dette kunne f.eks. være en dokumenteret påvirkning ifm. miljøvurdering.