

Tinghøj, 32 mtr. højde



Lunde, 32 mtr. højde



**Onsdag den 3. juni
fra 17.30-18.30 på
Rådhuset i Varde.**

Dialogmøde med formændene for de tre udvalg der skal behandle sagerne,

- Borgmester Sarah Andersen (Økonomi- og Personaleudvalget), Preben Friis-Hauge (Plan- og Udviklingsudvalget), Jonna Jul Gudmundsen (Teknik- og miljøudvalget)*
- Teknisk direktør Hans Peter Due, Planchef Malene Munch, leder af Taskeforcen for energitunge virksomheder Lars Tanghøj, samt Johannes Møller Christensen.*

Opdateret sagsmateriale af 8. maj 2026, vedrørende anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Microsoft-datacenter ved Ringkøbingvej 169 (EBJ08) - TINGHØJ

Datahalleres højde er op til 11,5 m pr. etage – svarende til 23 m for 2 etager. + tekniske installationer på 9 mtr. i alt 32 meter

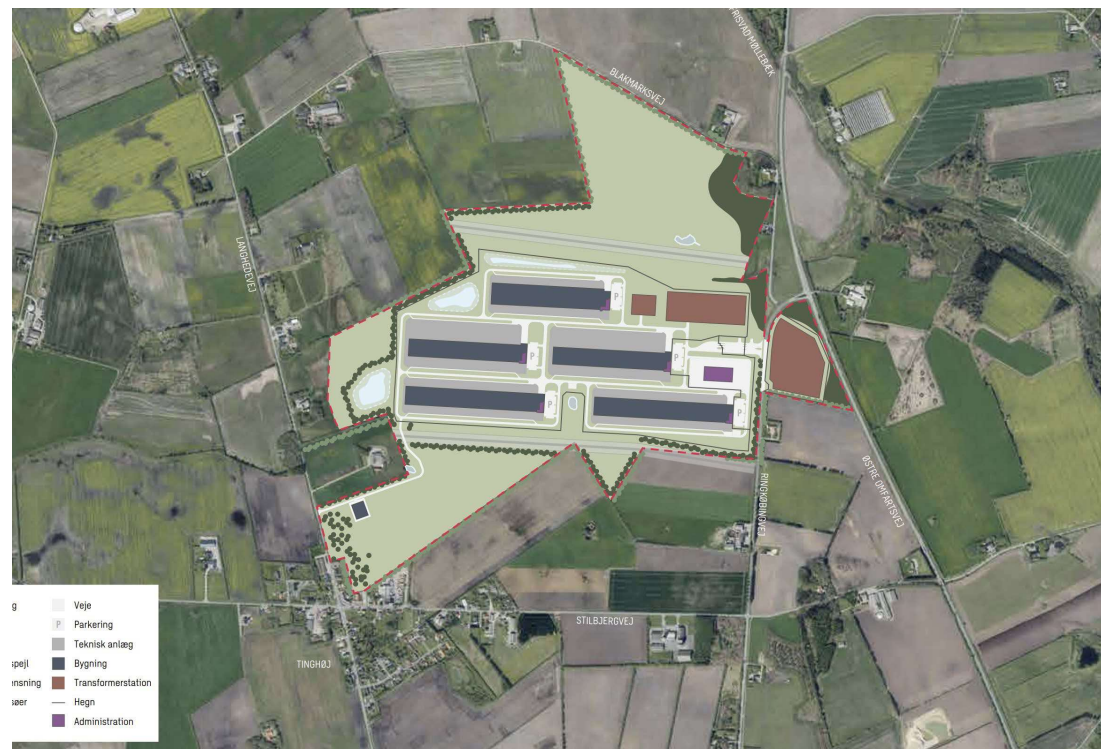
+ Skorstene og lynafledere kan opføres i en højde på op til 40 m i terræn.

Alle datahaller planlægges opført i 2 etager, med undtagelse af de to forreste datahaller ved EBJ08, der opføres i en 1 etage.

Det er vist på vedlagte kortbilag med byggefelter.

Bredde 60 mtr. og længde 500 mtr.

03-06-2026

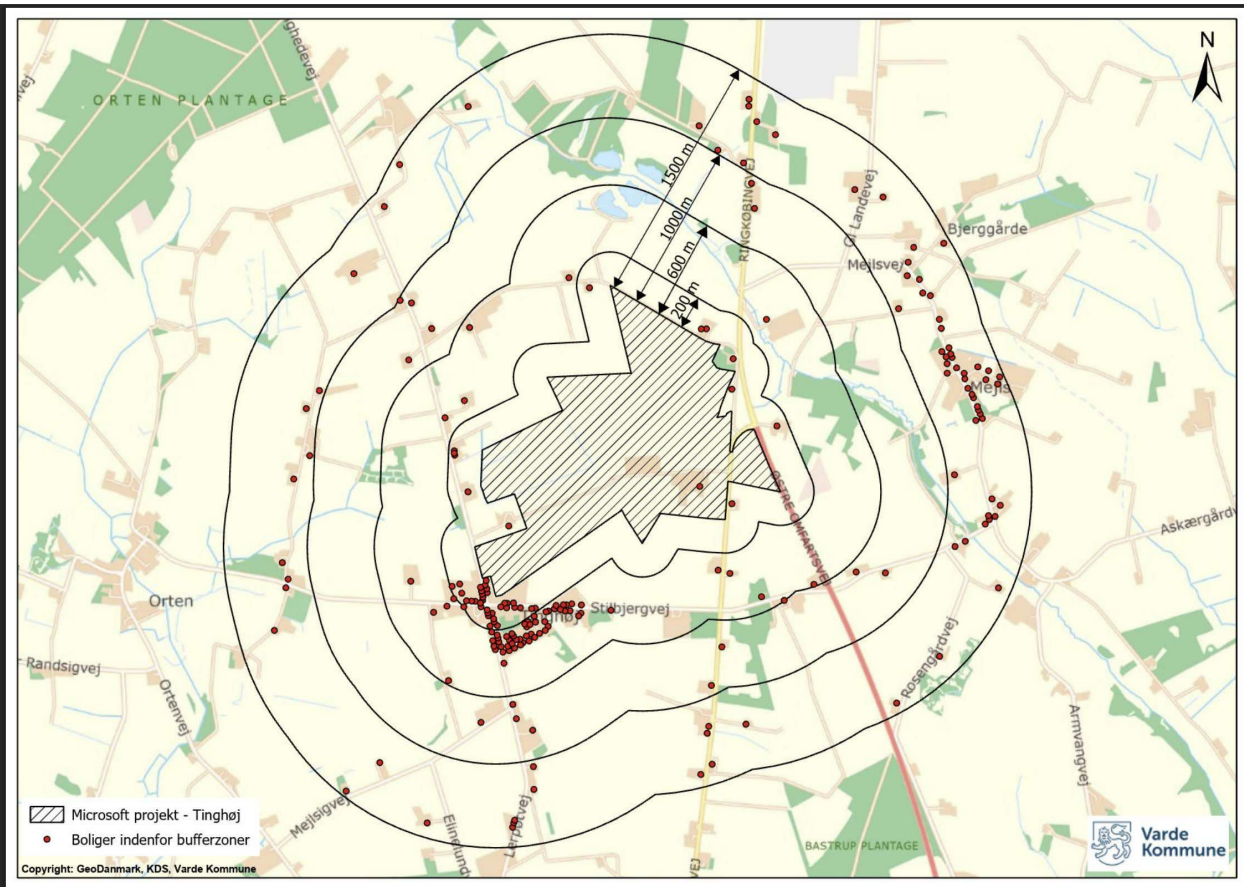


Opdateret sagsmateriale af 8. maj 2026, vedrørende anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Microsoft-datacenter ved Lunde (EBJ14)

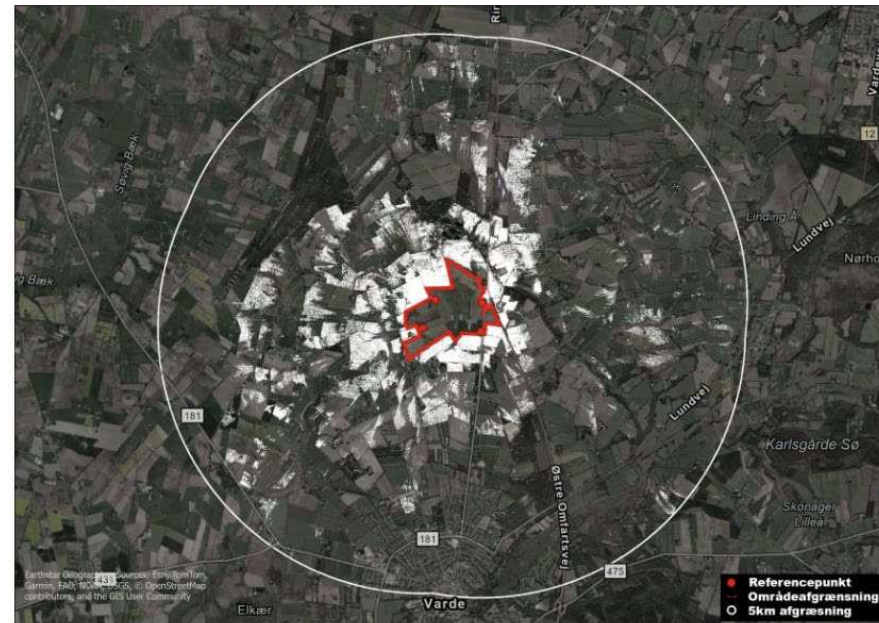
- Datahalleres højde er op 23 m. + tekniske installationer på 9 mtr. i alt 32 meter
- + Skorstene og lynafledere kan opføres i en højde på op til 40 m i terræn.
- Alle datahaller planlægges opført i 2 etager
- **Bredde ca. 30 m. og længde ca. 260 m.**



Bekymringszone, Tinghøj



1. Kombineret visibilitetsanalysers resultat

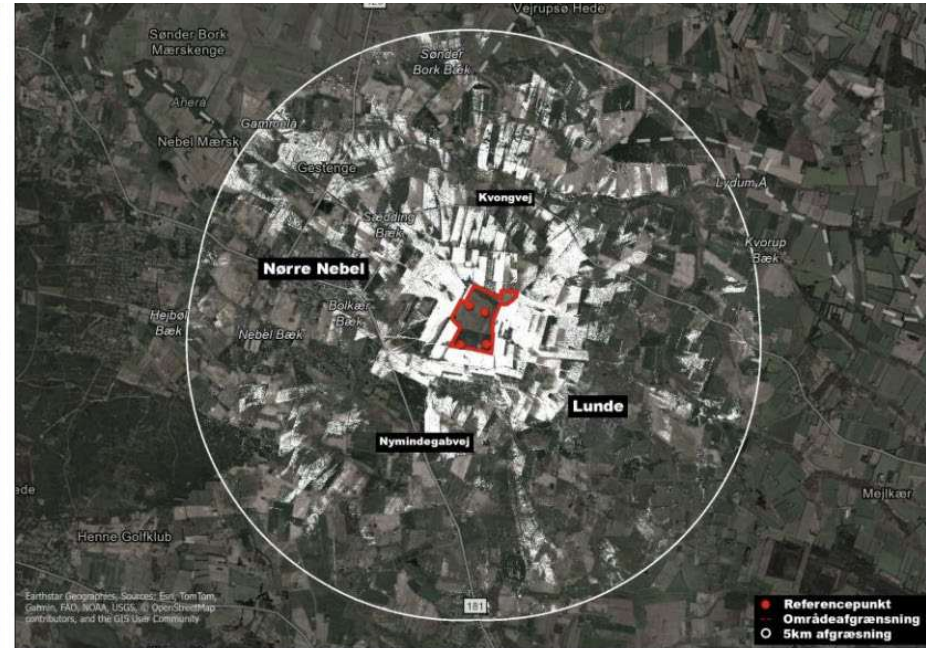
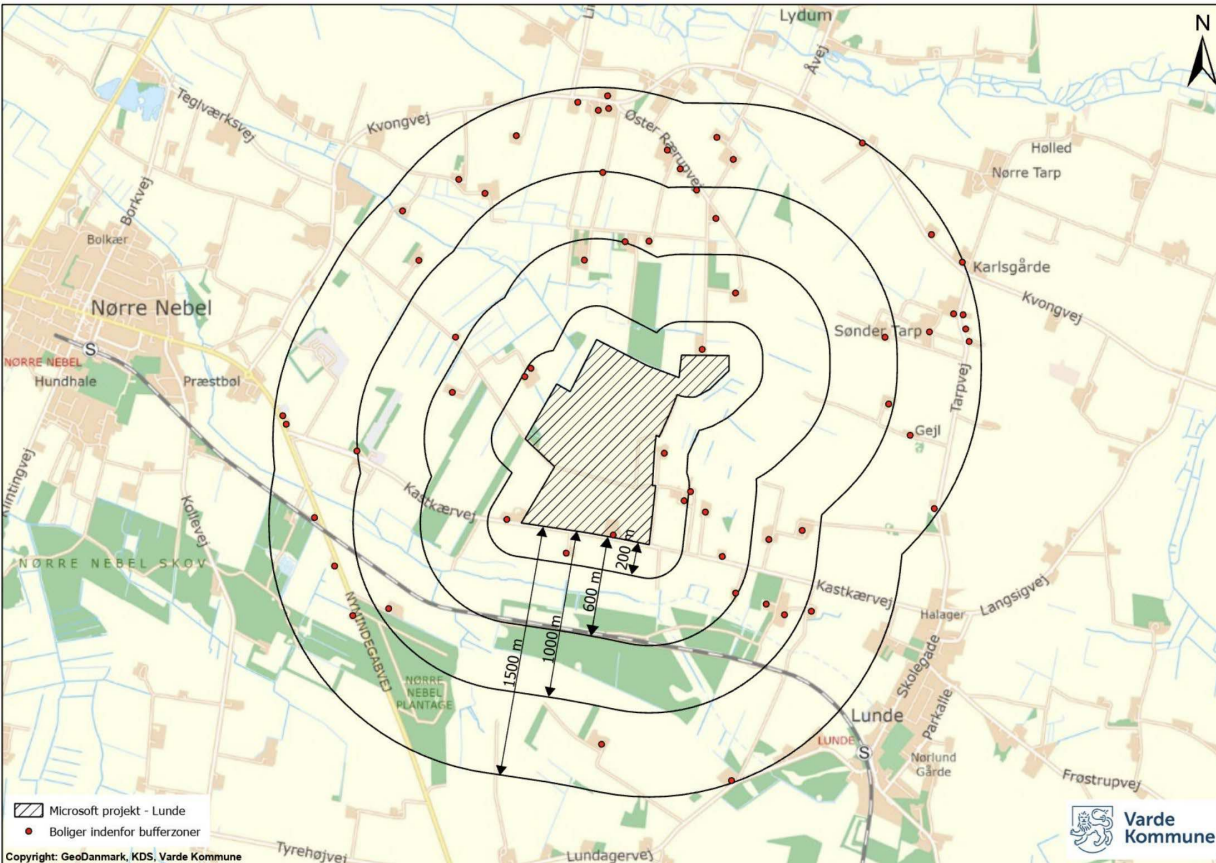


Figur 2 Kombineret visibilitetsanalyse

2. Beskrivelse af visibilitetsanalyse:

De hvide områder i kortet indikerer et punkt, hvorfra bygningskomplekset potentielt kan være synligt. Den hvide ring indikerer det fælles 5 km undersøgelsesområde. Kortet indikerer synlighed af 40m-punktet i den umiddelbare nærhed af bygningskomplekset, med nogen potentiel synlighed for den nordvestlige del af Tinghøj, omkringliggende veje og fritliggende markeejendomme.

Bekymringszone, Lunde



Figur 3 Kombineret visibilitetsanalyse

Beskrivelse af visibilitetsanalyse:

De hvide områder i kortet indikerer et punkt, hvorfra bygningskomplekset potentielt kan være synligt. Den hvide ring indikerer det fælles 5 km undersøgelsesområde. Kortet indikerer synlighed af 40m-punktet i den umiddelbare nærhed af bygningskomplekset, med nogen potentiel synlighed for vest liggende områder i Lunde samt omkringliggende veje, for eksempel nordliggende Kvongvej og sydgående vej Nymindegabvej. Synlighed fra Nørre Nebel vil være meget begrænset.

Hensigtserklæring på at virksomheder skulle benytte dansk arbejdskraft – ligger den også for Microsoft ??

Måske vi skal have et ”stærkere” dokument, måske **Varde reglen** – skal justeres

- **1. Minimumsafstand til landsbyer og boliger**

Store datacentre og tekniske anlæg bør placeres med en fast **minimumsafstand ca. 750 meter til:**

- landsbyer, boligområder, skoler,
- rekreative områder, og eksisterende naboer.

- **2. Frivillig kompensationsordning**

Nærmeste naboer bør tilbydes:

- compensation, værditabsordning,
- støttemuligheder, eller frivillige aftaler.

- **Inspireret af ordninger fra:**

- **vindmøller,**
- **VE-anlæg,**
- **og større infrastrukturanlæg.**

Fra Projektbeskrivelsen s. 12:

Microsoft vil være en nabo, der tager ansvar for miljø og lokal udvikling. Vi vil løbende informere om projektets fremdrift, men ligeledes være i dialog med borgere, virksomheder, foreninger og myndigheder.

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.

Emne	Beskrevet i ansøgning		Bemærkning
	Ja	Nej	
Arbejdsforhold (Bosætning og det gode liv mod vest)			
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.	X		
Varde Kommune ser positivt på, at projekter af en vis varighed og en vis økonomisk størrelse overvejer fokus på uddannelsespotentiale (dvs. mulighed for at beskæftige elever/lærlinge) eller beskæftigelse af ledige	X		
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.	X		
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.	X		
Borgerinddragelse og samskabelse			
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 projekts ansøgning.	X		Deltager allerede nu aktivt i borgerinddragelsesprocessen
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.	X		Indsendt med ansøgning om udarbejdelse af lokalplan
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	X		

- nærmere til konsultationen foruden i ringvejgård

De indkomne bemærkninger er behandlet i Resumé af indkomne bemærkninger (bilag 5), hvor der er forslag til vurdering af de indkomne bemærkninger. Forvaltningen vurderer, at bemærkningerne grundlæggende knytter sig til modstand mod den foreslåede placering umiddelbart nord for Tinghøj.

Der udtrykkes i bemærkningerne betydelig bekymring for planernes og projektets påvirkning af værdien og salgbarheden af nærliggende ejendomme samt ansøgers manglende konkrete planer for opkøb eller udbetaling af kompensation. Forvaltningen vurderer, at manglende regler for nabokompensation for store anlæg i det åbne land, undtaget vindmøller og solcelleanlæg, vil være problematisk for den fremtidige erhvervsudvikling, hvor der må forventes en hastig udvikling i storskalaanlæg til fx datacentre, biogas, PtX, drivhuse, m.m. Varde Kommune bør derfor efterspørge nationale regler herfor.

Endelig giver flere bemærkninger udtryk for en generel bekymring for planlægningens og projektets påvirkning af miljøet i de omkringliggende områder. Disse forhold inklusive placering vil blive belyst i forbindelse med henholdsvis miljøvurderingen af planerne og miljøvurderingen af projektet. I den forbindelse skal det sikres, at planerne og projektet tilpasses, således at eventuelle miljøpåvirkninger forebygges eller begrænses, alternativt at der stilles krav om relevante afværgeforanstaltninger.

Forvaltningen vurderer, at der har været åbenhed om ansøgningen, og at der er igangsat en proces, som skal understøtte løbende information og dialog med lokalsamfundet, både generelt i planprocessen og i forbindelse med de formelle høringer.

Forvaltningen bemærker, at fysisk planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, og at eventuelle aftaler om køb eller kompensation må forhandles direkte mellem ansøger og de berørte naboer. Forvaltningen bemærker desuden, at ansøger har givet udtryk for, at man i øjeblikket ikke har regler for kompensation, men at det ikke er ensbetydende med, at man ikke vil få det i fremtiden. Varde Kommune kan som planmyndighed ikke stille krav om køb eller kompensation herom.

Konsekvens i forhold til vores vision, Byrådsgrundlaget og politikker

I strategien "Vækst i Varde Kommune – strategi for samarbejde om vækst mellem virksomheder og kommune, 2017-2025" fremgår det som en kommunal indsats, at "Varde Kommune vil arbejde

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 har ikke kendskab til indgåede aftaler
Varde Kommune prioriterer frivillige aftaler med nærmeste naboer højt				X	MS fortæller at de ikke har kutyme, for opkøb af naboer
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 projektsøgers involvere sig i lokalsamfundet. Projektsøgers begejstring for Varde Kommune bør kunne mærkes helt ud i det omkringliggende lokal miljø.			X		
Visionen "Vi i Naturen"					

Status på kompensationsmuligheder (**Værditab**)

- **Svar fra Microsoft: INGEN KOMPENSATION**
- Microsoft har nu gentagne gange bekræftet over for os, at de ikke vil tilbyde kompensation til de nærmeste naboer, selv om projektet vil få væsentlig betydning for deres hverdag, udsigt, nærmiljø og ejendomsværdier.
- Hvordan vurderer byrådet og forvaltningen, at dette harmonerer med kommunernes ambitioner om ordentlighed og lokal opbakning? Og er varde Kommune villig til at stå på mål for, at de mest berørte borgere efterlades uden nogen form for kompensation?
 - Mener byrådet, at det er rimeligt at fortsætte planprocessen, før der foreligger en konkret model for kompensation, afværgeforanstaltninger eller frivillige aftaler med de mest berørte naboer?**

Uhensigtsmæssig placering fra aktindsigt: d. 8 maj 2026 – Mathias Schmidt, Sweco

- **Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker**
 - Plangrundlaget giver mulighed for etablering af virksomheder i miljøklasse 6*. Heri kan indgå risikovirksomheder.
 - Arealerne udlægges til energitung virksomhed såsom **datacenter med tilhørende nødgeneratorer**. Derfor tages der i miljøvurdering udgangspunkt i et udfaldsrum for planforslaget, der muliggør oplag af **diesel på mellem 2.500 tons og 25.000 tons brændstof** tilsvarende en kolonne II-risikovirksomhed jf. Risikobekendtgørelsen.
 - (Tinghøj svarende til mellem 3 mio. liter og 30 mio. liter)
 - 3 mio. liter fylder det samme som en silo på 100 kvm i grundplan og 30 meter i højden.
 - Eller 60 store tankbiler
- Hvor skal de placeres???
- Diesellole er et brandfarligt stof, dog mindre volatilt end f.eks. benzin. Det falder i kategorien brandfarlige væsker og er derfor omfattet af regler for oplag, tanke, brandtekniske foranstaltninger og regulering.
 - *Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.*



Lokalsamfundskonsulenterne

- Kommentarer til det foregående.
- Søren Hermansen og Hans Christian Jørgensen

Spørgsmål:

- Borgmesteren har tidligere efterlyst national lovgivning på området. Hvorfor fortsætter planprocessen, når kommunen samtidig vurderer, at der mangler et tilstrækkeligt lovgrundlag for datacentre?
- Vil borgmesteren arbejde for, at planprocessen sættes på pause, indtil Folketinget har taget stilling til den kommende lovgivning om datacentre?
- Hvad er borgmesterens personlige og politiske holdning til en eventuel pause i behandlingen af datacenterprojekter, indtil de nationale rammer er på plads?

Spørgsmål

- Kan det være rigtigt at Varde Byråd ønsker endnu engang at gå videre med et datacenterprojekt,- som forudsætter tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter jf. planloven § 11 a stk. 9 ?
- **FAKTA:**
- Det følger af planloven § 11 a, stk. 8,
 - Stk. 8. Et nyt areal til byzone, jf. stk. 6 og 7, skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.
- Det ansøgte område ligger ikke direkte tilknytning til eksisterende byzone. Planlægning for området foudsætter derfor tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter jf. Planloven § 11 a stk. 9:
 - *Stk. 9. Ministeren for byer og landdistrikter kan uanset stk. 8 efter ansøgning fra kommunalbestyrelser i særlige tilfælde meddele tilladelse til planlægning for et afgrænset areal til byzone*
- Da det er en undtagelse fra hovedloven, skal **Varde Kommune begrunde deres ansøgning – hvad er det?** Det er jo ikke sektorkobling.

Planlovens § 11 a, stk. 8 fastslår

-at nye byzonearealer som udgangspunkt skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Kommunen erkender samtidig, at det ansøgte område ved Tinghøj ikke opfylder dette krav, og at projektet derfor kræver en særlig tilladelse fra ministeren efter planlovens § 11 a, stk. 9.
- **Hvordan kan borgmester, udvalg og forvaltning forsvare at arbejde videre med netop denne placering, når projektet allerede på nuværende tidspunkt afviger fra planlovens hovedregel?**
- **Hvilke konkrete alternative placeringer har kommunen undersøgt, og hvilke objektive kriterier er anvendt til at fravælge disse alternativer?**
- **Mener byrådet, at det er god planlægning at placere et af Danmarks største datacentre på et areal, som kun kan realiseres ved at søge dispensation fra planlovens grundlæggende princip om tilknytning til eksisterende byudvikling?**
- **Og vil kommunen offentliggøre den fulde planlægningsmæssige begrundelse samt redegørelsen for alternative placeringer, inden der træffes politisk beslutning, så borgere og naboer får mulighed for at vurdere, om Tinghøj reelt er den bedst egnede placering – eller blot den placering, som Microsoft foretrækker?**

Undren.....

- ❑ Borgere i Lunde og Sig har efter det oplyste kendt til datacenterplanerne i flere år (siden 2023).
 - ❑ Hvornår blev Tinghøj første gang identificeret som mulig placering, og hvorfor blev lokalsamfundet ikke orienteret tidligere?

- ❑ Vi har gennem aktindsigter konstateret, at der fortsat mangler dokumenter i det materiale, vi har modtaget.
 - ❑ Hvordan vil kommunen sikre fuld gennemsigtighed i sagen, og hvorfor har flere politikere tidligere givet udtryk for, at de ikke kendte til projektet?

Spørgsmål til byrådet

- Hvorfor har der ikke været en bred offentlig og politisk debat om, hvorvidt store datacentre er den udviklingsretning, Varde Kommune ønsker at følge, før konkrete placeringer blev sat i spil?
 - (hørte intet op til kommunevalget i nov. eller inden) vi kan se det i aktindsigten. Se bilag at der stilles spørgsmåltegn ved hvornår det skal offentliggøres.

- I Ringkøbing/Skjern kommune er datacenterudvikling beskrevet og forankret i kommuneplanen.
 - Hvorfor har Varde Kommune ikke haft en tilsvarende åben strategisk drøftelse, inden projekterne ved Lunde og Tinghøj blev igangsat?

- Har Varde Kommune indgået eller underskrevet samarbejdsaftaler, hensigtserklæringer eller andre former for aftaler med Microsoft, og i givet fald hvornår er disse indgået, og hvorfor er de ikke blevet offentliggjort tidligere? (se link, noget må ligge forud) <https://news.microsoft.com/source/emea/features/microsoft-offentliggoer-planer-om-at-opfoere-ny-datacenterregion-i-vestjylland/?lang=da>

Opmærksomhedspunkter.....

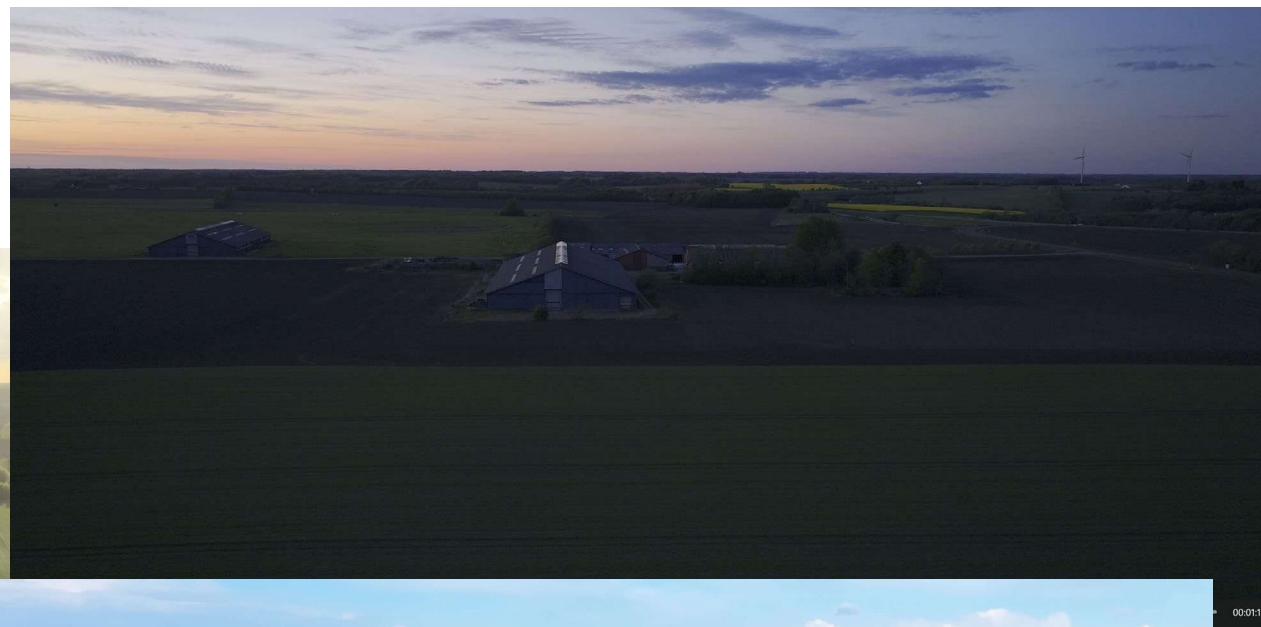
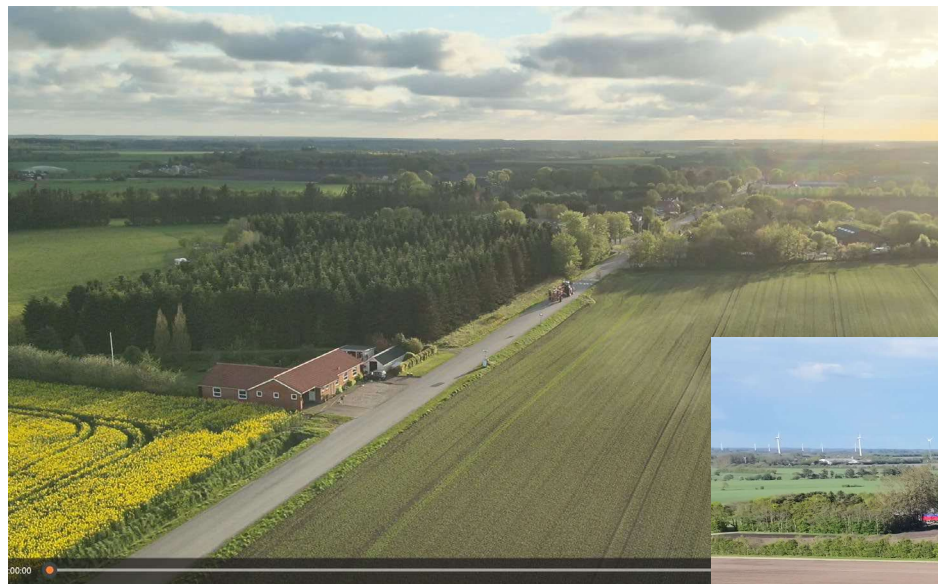
- Hvordan vil kommunen forholde sig til eventuelle klager til Planklagenævnet, hvis borgere vurderer, at planprocessen eller borgerinddragelsen ikke har været tilstrækkelig?

- Vil borgmesteren anbefale sine egne børn eller børnebørn at købe et hus med udsigt til et 32 meter højt datacenter og omfattende tekniske anlæg?
 - Hvis svaret er nej – hvorfor skal Tinghøj og Lundes borgere så acceptere det?

Planlovens § 47 A giver som udgangspunkt en grundejer ret til at kræve

-at kommunen overtager et areal, når det overføres fra landzone til byzone. I dette projekt fremgår det, at ansøger skal fraskrive sig denne ret, så Varde Kommune ikke påføres en økonomisk forpligtelse.
- Er det korrekt forstået, at kommunen allerede på nuværende tidspunkt vurderer, at den økonomiske risiko ved projektet er så betydelig, at man ønsker en skriftlig fraskrivelse fra grundejeren?
- Hvis projektet er så samfundsmæssigt attraktivt og økonomisk sikkert, som det fremstilles, hvorfor finder kommunen det da nødvendigt at sikre sig mod netop denne risiko?
- Hvem bærer den økonomiske risiko, hvis Microsoft vælger ikke at gennemføre projektet efter en eventuel omzonerings, og området står tilbage som et stort erhvervsudlagt areal uden den lovede investering?
- Har kommunen foretaget en vurdering af, hvad det vil koste lokalsamfundet og skatteborgerne, hvis projektet ændres, forsinkes eller helt opgives efter planprocessen er gennemført?
- Er det ikke et tegn på usikkerhed omkring projektets realisering, når kommunen allerede nu må sikre sig mod de konsekvenser, som planloven ellers pålægger kommunen at bære?
- Og hvordan kan byrådet retfærdiggøre at påføre naboer og lokalsamfund permanente konsekvenser i form af landskabsændringer, værditab og gener, når kommunen samtidig søger at fritage sig selv for den økonomiske risiko, som planloven ellers forudsætter?

Dronefilm



03-06-2026



Tak for mødet.

03-06-2026